



Regione Piemonte  
Provincia di Alessandria

# COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA

## VARIANTE PARZIALE n. 4/2020 ex art. 17, c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i

al vigente P.R.G.C. redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i  
approvato D.G.R. n. 22-8181 del 11/02/2008

### PROGETTO PRELIMINARE

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Adottata Preliminarmente con D.C.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_*

**IL SINDACO**  
Alberto Basso

**IL PROGETTISTA**  
Arch. Rosanna Carrea

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Monica Ubaldeschi

**L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Arch. Micaela Benvenuto

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. Marco Visca

**COLLABORATRICE:**  
Paola Majorani



**Studio Tecnico Associato**  
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70  
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

**FEBBRAIO 2021**  
U\_URB\_000438\_2020



Regione Piemonte  
Provincia di Alessandria

# COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA

## VARIANTE PARZIALE n. 4/2020 ex art. 17, c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i

al vigente P.R.G.C. redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i

approvato D.G.R. n. 22-8181 del 11/02/2008

### PROGETTO PRELIMINARE

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*Adottata Preliminarmente con D.C.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_*

**IL SINDACO**  
Alberto Basso

**IL PROGETTISTA**  
Arch. Rosanna Carrea

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Monica Ubaldeschi

**L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Arch. Micaela Benvenuto

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. Marco Visca

**COLLABORATRICE:**  
Paola Majorani



**Studio Tecnico Associato**  
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70  
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

**FEBBRAIO2021**  
*U\_URB\_000438\_2020*

## PREMESSA

Il Comune di Arquata Scrivia è dotato di Piano Regolatore Generale redatto ai sensi del titolo III della L.r. 56/77 e s.m.i la cui ultima Variante Generale è stata approvata con DGR n. 22-8181 del 11.02.2008. Il PRGC è stato successivamente integrato e modificato dalle seguenti Varianti:

- *VARIANTE PARZIALE n. 1 "Opere Pubbliche"* approvata con DCC n. 31 del 29/05/2009
- *VARIANTE PARZIALE n. 2 "Spazio Giovani"* approvata con DCC n. 08 del 01/02/2011
- *VARIANTE STRUTTURALE "Sottovalle"* approvata con DCC n. 20 del 30/03/2011
- *VARIANTE PARZIALE n.3 "Riordino urbanistico"* approvata con DCC n.25 del 16/07/2018

E' in corso la formazione della Variante Strutturale di adeguamento a normative sovraordinate *"Adeguamento RIR, microzonazione sismica, delimitazione fasce fluviali e adeguamento PAI a seguito evento alluvionale 2014"*.

La presente Variante n.4/2020 si innesta sullo strumento urbanistico generale approvato e ha lo scopo di alcune modifiche che riguardano aspetti normativi ed aspetti tecnici relativi alla necessità di riordino dello strumento urbanistico generale.

Nel successivo paragrafo "Modifiche" verranno descritte in modo esaustivo le caratteristiche e le connotazioni della presente Variante Parziale al PRGC vigente.

La Variante ai sensi dell'art. 17, commi 5, 6 e 7, della L.R. 56/77 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 in misura superiore al quattro 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;
- 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.

**VEDUTA AEREA del territorio del Comune di Arquata Scrivia**





## MODIFICHE

La Variante Parziale n.4/2020 è resa possibile in quanto **rispetta tutte le condizioni previste** dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i. all'art. 17 commi 5, 6 e 7 e richiamate in premessa.

L'ammissibilità delle modifiche sarà giustificata nel successivo paragrafo "Verifiche".

Si illustrano nel seguito i punti di modifica al PRGC vigente del Comune di Arquata Scrivia oggetto della presente Variante Parziale.

**1) Modifica della destinazione urbanistica di una porzione d'area dall'attuale classificazione del PRG vigente di "Aree vincolate a verde privato", non corrispondente allo stato dei luoghi, ad "Aree residenziali B2" per consentire la costruzione di un'autorimessa privata. Il terreno, adiacente ad un'area residenziale "B2" esistente ed edificata, ha una superficie pari a mq 460, è ubicato all'interno del centro abitato di Arquata, tra Viale Rimembranza e Via Erta ed è catastalmente identificato al Fg.10 map.20 sub.1.**

L'immobile individuato è costituito da una villa di civile abitazione e di un'area pertinenziale utilizzata a parco, giardino, piscina e aree cortilizie. L'impianto della porzione a parco non è coetaneo della villa ma posteriore di una cinquantina di anni e piantumato in un arco temporale ampio. Il parco è stato gestito con scarsi interventi manutentivi si presenta in uno stato di conservazione piuttosto precario. Il PRG vigente individua a "Verde privato" gran parte dell'area di proprietà libera da costruzioni. In occasione dei lavori di risanamento conservativo dell'immobile è stato eseguito nel 2016, da parte di un agronomo, un censimento del verde che riporta un parere sintetico sulla manutenzione, stabilità e sicurezza degli alberi. E' stata riscontrata una scarsa stabilità degli esemplari piantati "fitti" e mantenuti tali anche dopo molti anni di crescita e sono stati segnalati casi di piante con ridotta aspettativa di vita o che presentavano altre problematiche. Gli alberi e gli arbusti presenti nel parco, inoltre, hanno subito il "gelicidio" del dicembre 2017 che ha provocato gravi danni alle piante. Tenendo conto dello stato di conservazione del parco si ritiene necessario un progetto di recupero del verde consono ai valori architettonici della villa, ferma restando la tutela e la salvaguardia degli esemplari arborei di pregio presenti e conservati con riferimento ai dati del censimento effettuato. La proprietà richiede ora una ridelimitazione dell'area a "Verde privato" e la modifica della destinazione urbanistica della parte dell'area a "Verde privato" attualmente non interessata dalle alberature con la finalità di costruire un'autorimessa privata interrata adiacente alla villa. La superficie di cui si richiede il cambio d'uso è pari a mq 460. Si ritiene opportuno prescrivere l'obbligo di presentazione, unitamente al progetto dell'autorimessa, di un nuovo studio per il ripristino dell'area a "Verde privato" che tenga conto dello studio agronomico precedentemente presentato. Per quanto riguarda la nuova accessibilità su Via Erta si richiede una attenta regimazione delle acque secondo le prescrizioni fornite nella scheda geologico - tecnica allegata alla presente Variante.

Si ritiene, pertanto, necessaria una prescrizione particolare da inserire nell'art.17 delle NTA che disciplina le aree B2.

### IMMAGINE SATELLITARE (Google Maps) con individuazione delle aree di modifica (fuori scala)

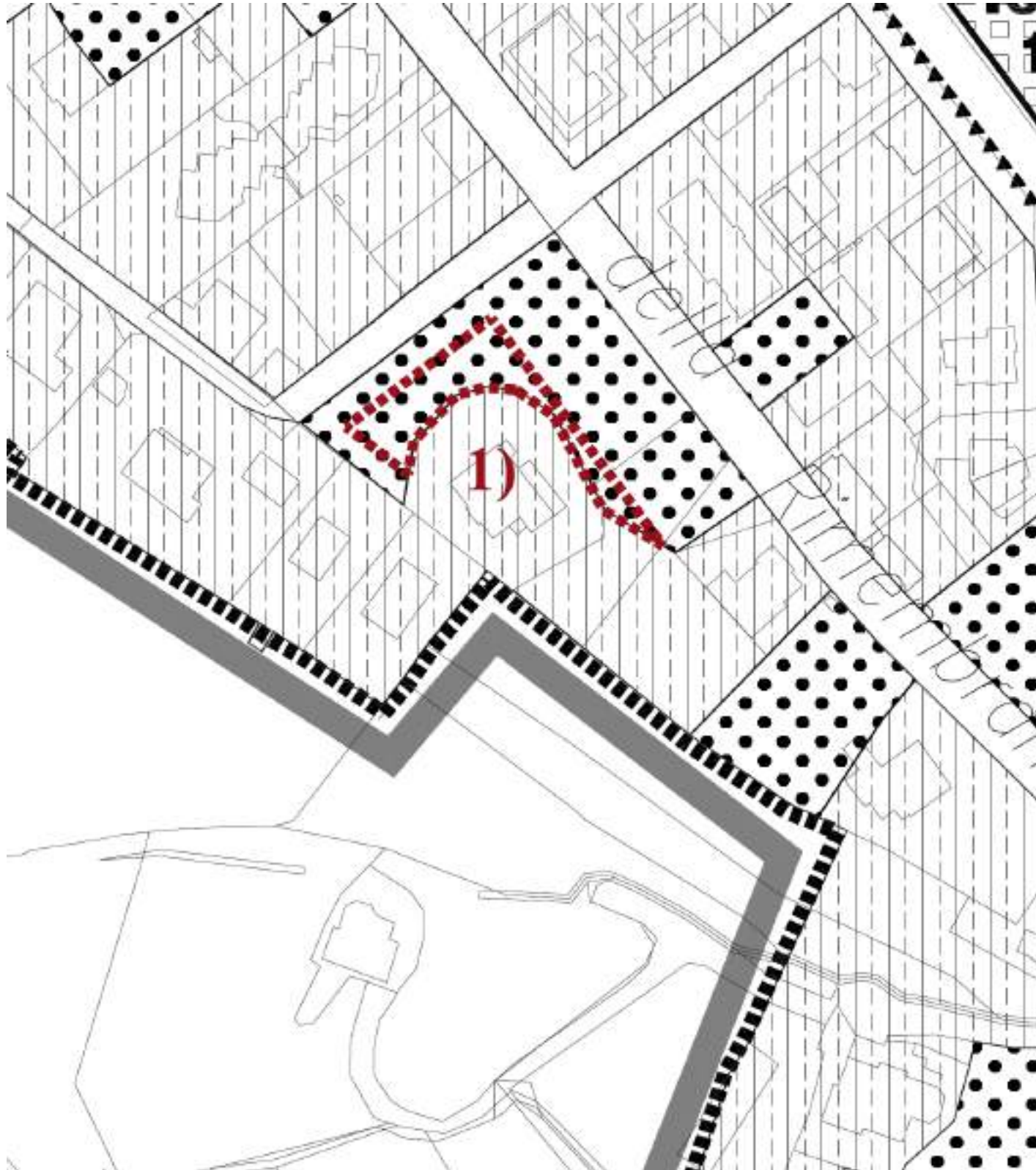


### IMMAGINI da "Street View" antecedenti il "gelicidio" del dicembre 2017

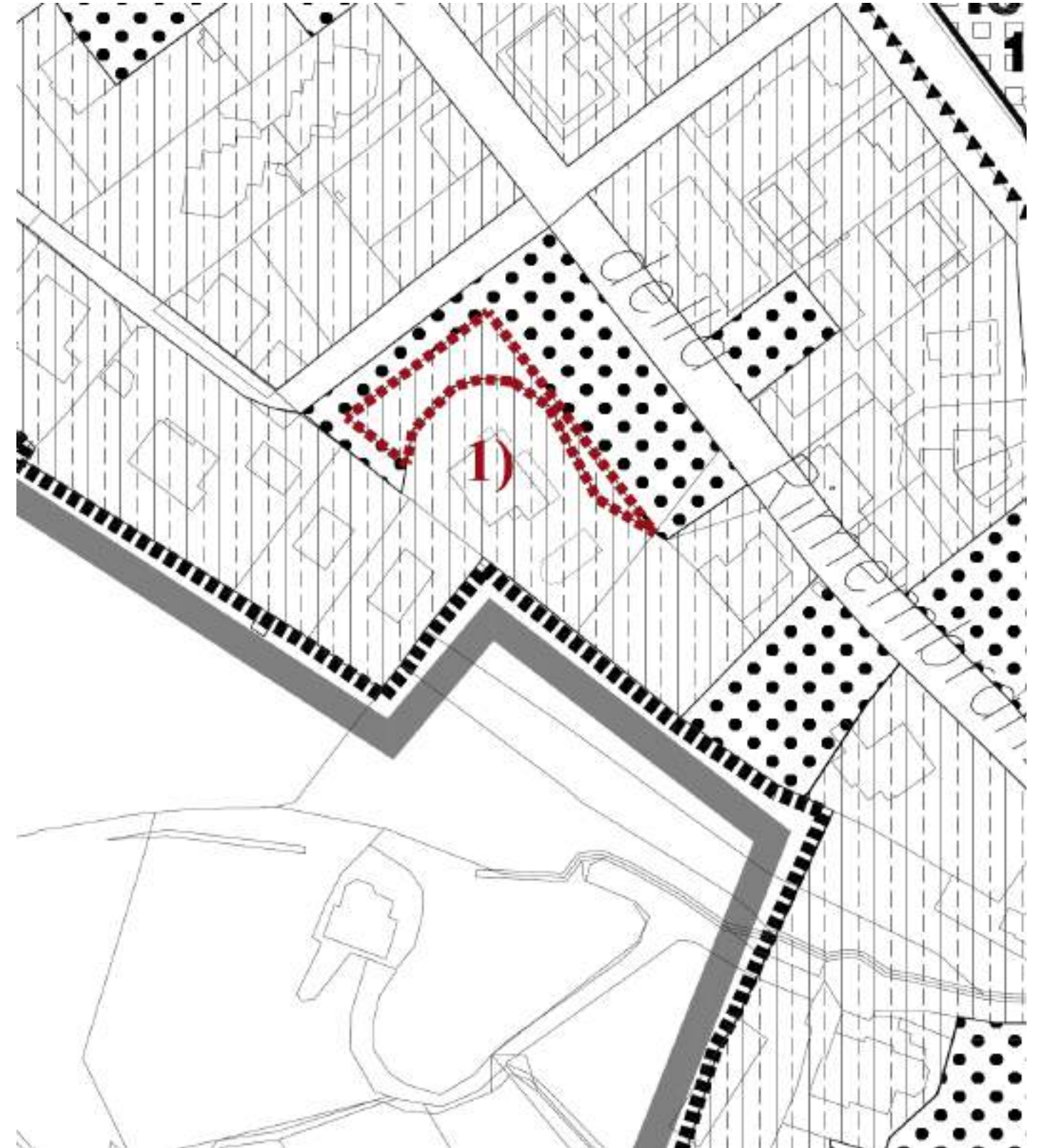




*ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 1) (fuori scala)*



*ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 1) (fuori scala)*





**RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'AREA con individuazione dei punti di ripresa**





**2) Ridelimitazione della destinazione di "Aree a verde privato" e cambio d'uso ad "Aree residenziali B2" di una porzione di terreno non interessata da vegetazione arborea con superficie pari a mq 660 catastalmente identificata al Fg.11 parte del sub.3 del mappale 136 e ubicata all'interno del centro abitato di Arquata in Via San Giovanni.**

La proprietà di una vasta area ubicata in Via San Giovanni consta di un villino d'epoca e di una estesa area individuata nel PRGC a "Verde privato" con una superficie di oltre 1000 mq. Non essendo l'area interessata da essenze arboree di pregio ed essendo in buona parte mantenuta a prato, la proprietà ne richiede la trasformazione ad area edificabile di tipo "B2" a soddisfacimento di esigenze familiari. Con lo scopo di limitare nuovo consumo di suoli agricoli l'Amministrazione Comunale consente il cambio d'uso della porzione d'area non interessata da vegetazione arborea per una superficie pari a mq 660, trattandosi una situazione interstiziale rispetto al contesto edificato ed essendo salvaguardata la restante porzione d'area che ospita essenze arboree ad alto fusto. L'area è dotata di accessi autonomi sia da Via San Giovanni che dal parcheggio pubblico retrostante.

Non si rendono necessarie modifiche normative agli artt.16 e 17 delle NTA del PRGC.

Ad illustrazione delle modifica si inseriscono di seguito:

*VEDUTA dall'accesso su Via San Giovanni (Google "Street View")*

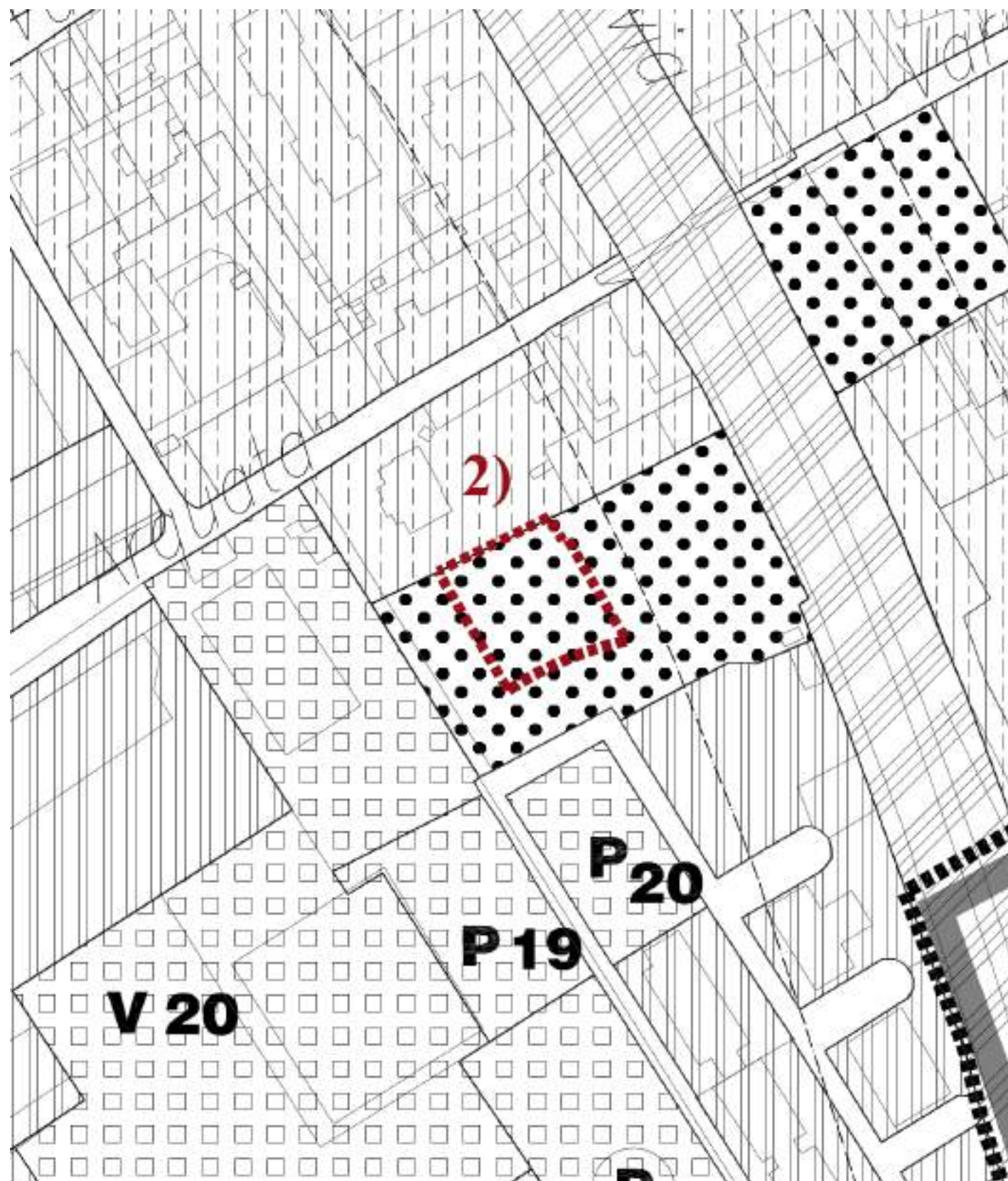


*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*

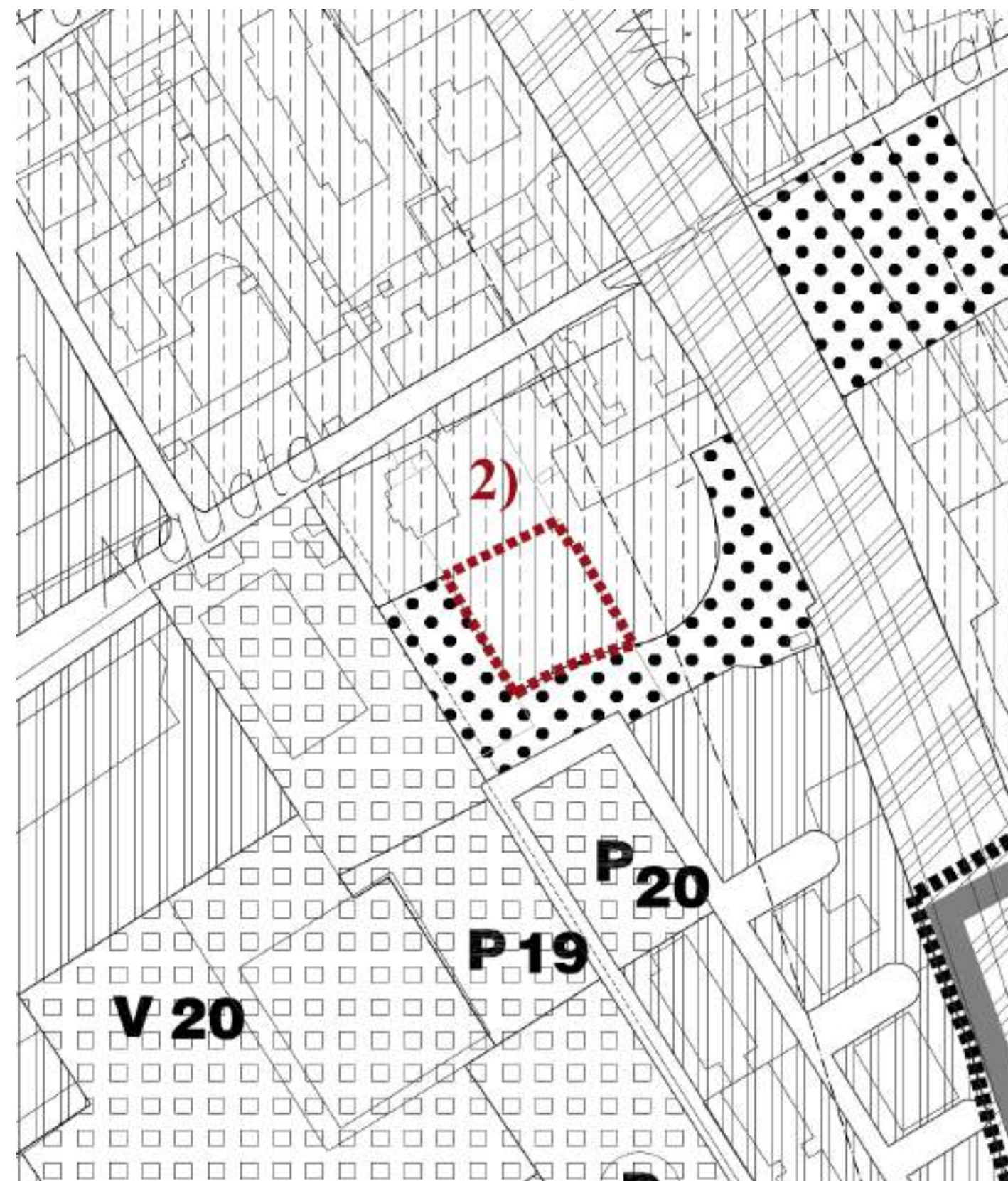




*ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 2) (fuori scala)*



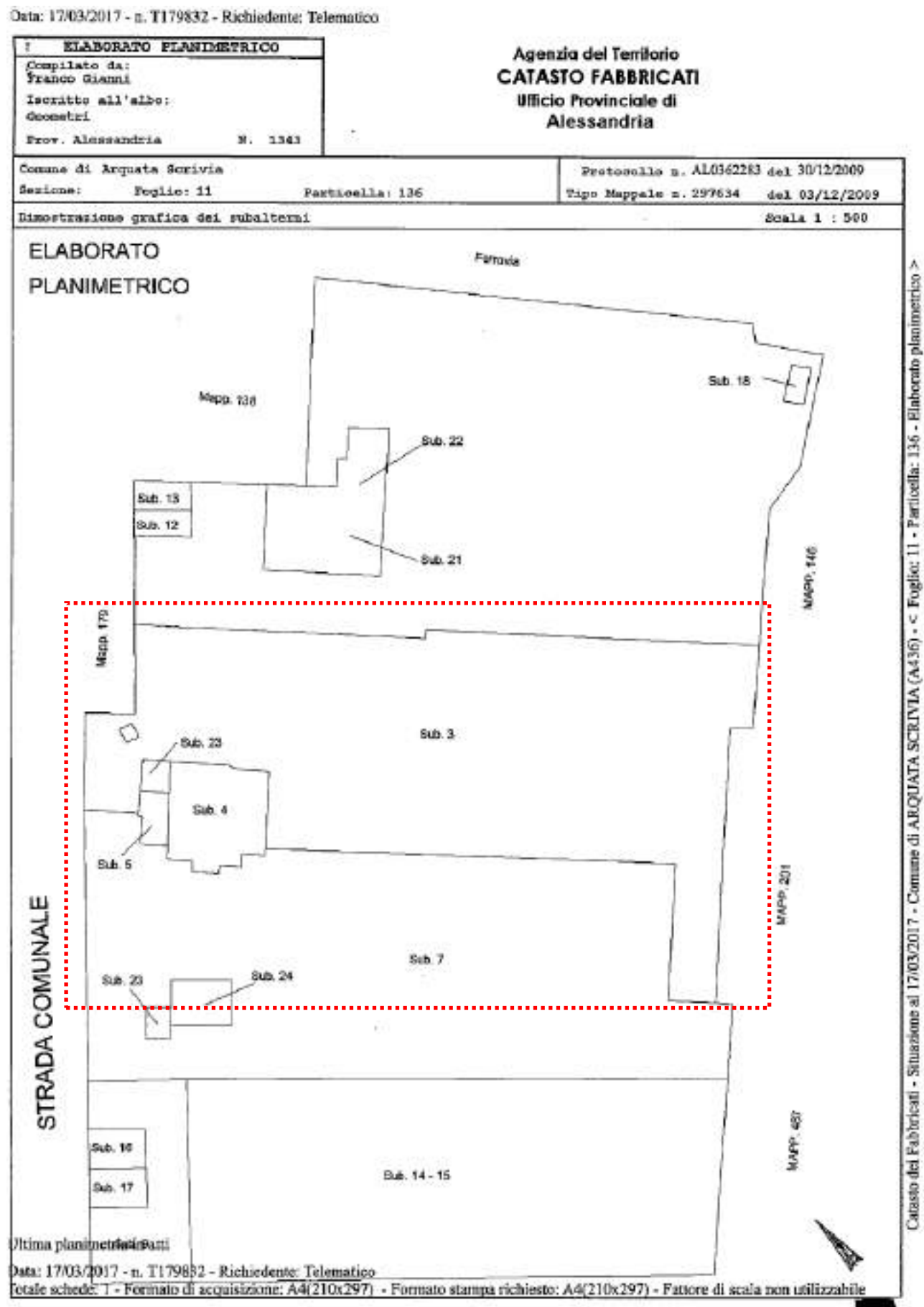
*ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 2) (fuori scala)*





RIPRODUZIONE ELABORATO PLANIMETRICO catastale allegato alla richiesta di modifica (sub.3 mappale 136)

RIPRESE FOTOGRAFICHE dall'accesso su Via San Giovanni





**3) Ridelimitazione della destinazione di "Aree a verde privato" e cambio d'uso ad "Aree residenziali B2" di una porzione di terreno non interessata da vegetazione arborea con superficie pari a mq 690 catastalmente identificata al Fg.11 parte del subb.21 e 22 del mappale 136 e ubicato all'interno del centro abitato di Arquata in Via San Giovanni.**

La proprietà di una vasta area ubicata in Via San Giovanni, in adiacenza ai terreni che costituiscono oggetto della “modifica 2)”, consta di un corpo di fabbrica esistente e di una estesa area individuata nel PRGC a “Verde privato”: una parte del verde è ricompresa nella fascia di rispetto ferroviaria. Come nel caso precedente l’area non è interessata da essenze arboree di pregio ed è in buona parte conservata a prato. La proprietà ne richiede la trasformazione ad area edificabile di tipo “B2”. Con lo scopo di limitare nuovo consumo di suoli agricoli, l’Amministrazione Comunale consente il cambio d’uso della porzione d’area non interessata da vegetazione arborea per una superficie pari a mq 690, trattandosi di una situazione interstiziale rispetto al contesto edificato ed essendo salvaguardata la restante porzione d’area che ospita essenze arboree ad alto fusto. L’area è dotata di accesso autonomo da Via San Giovanni. L’edificazione all’interno della fascia di rispetto ferroviaria potrà essere consentita solo a seguito di ottenimento della deroga alla distanza legale della fascia di rispetto ferroviaria prevista all’art.60 del DPR 753/1980.

Ad illustrazione delle modifica si inseriscono di seguito:

**IMMAGINE AEREA da “Google Maps” con individuazione dell’area di modifica**

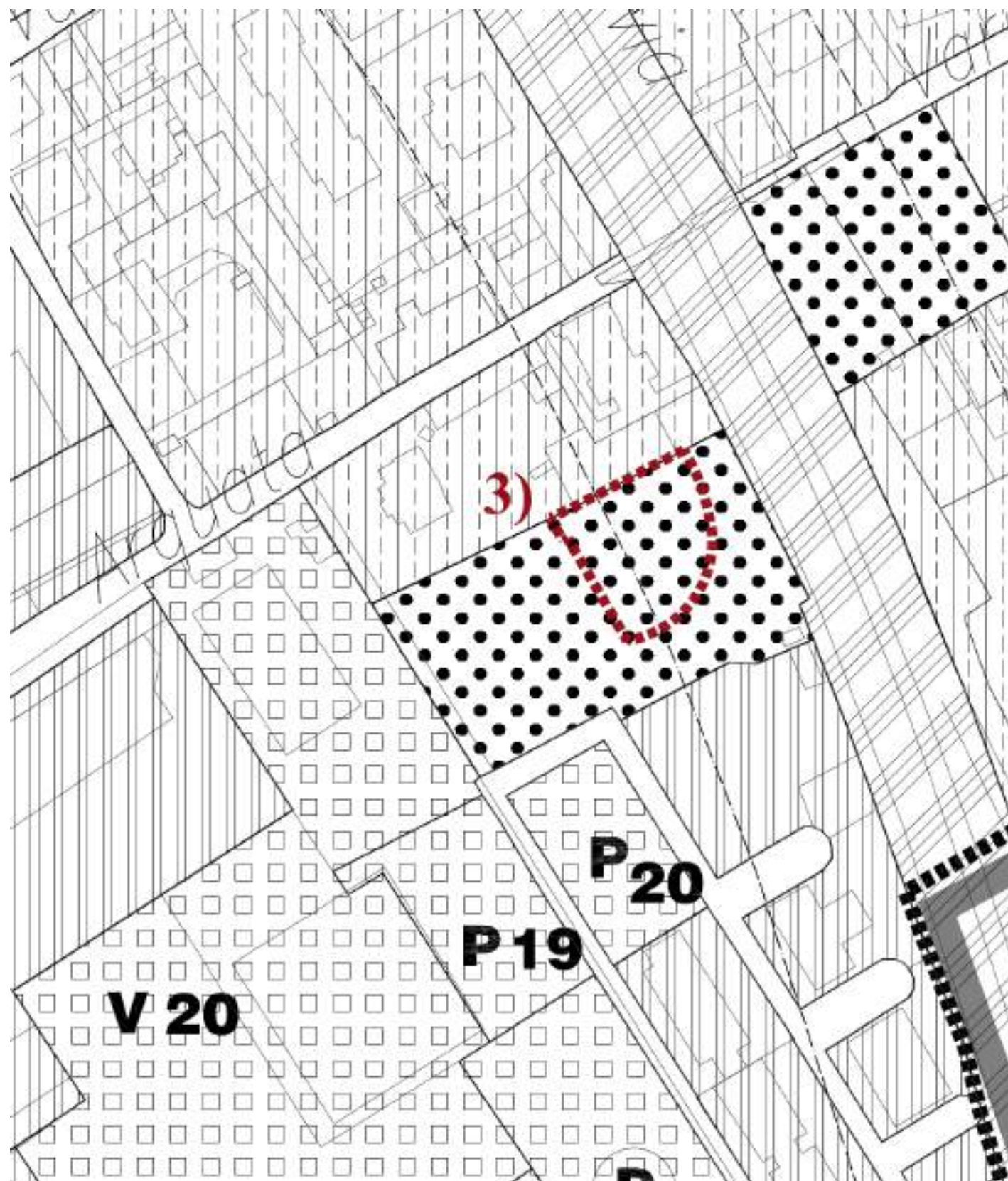


**VEDUTA dall’accesso su Via San Giovanni (Google “Street View”)**

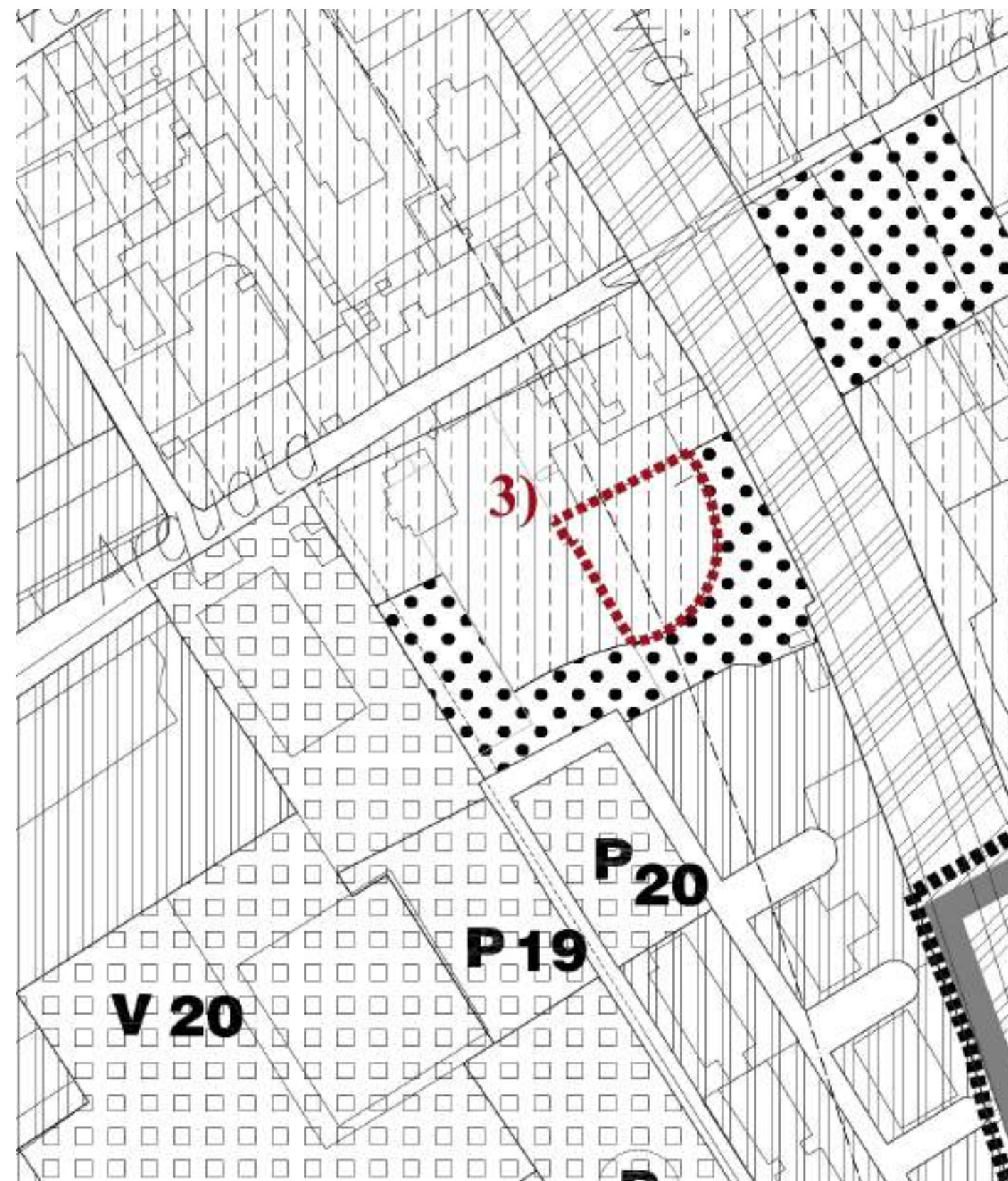




*ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 3) (fuori scala)*

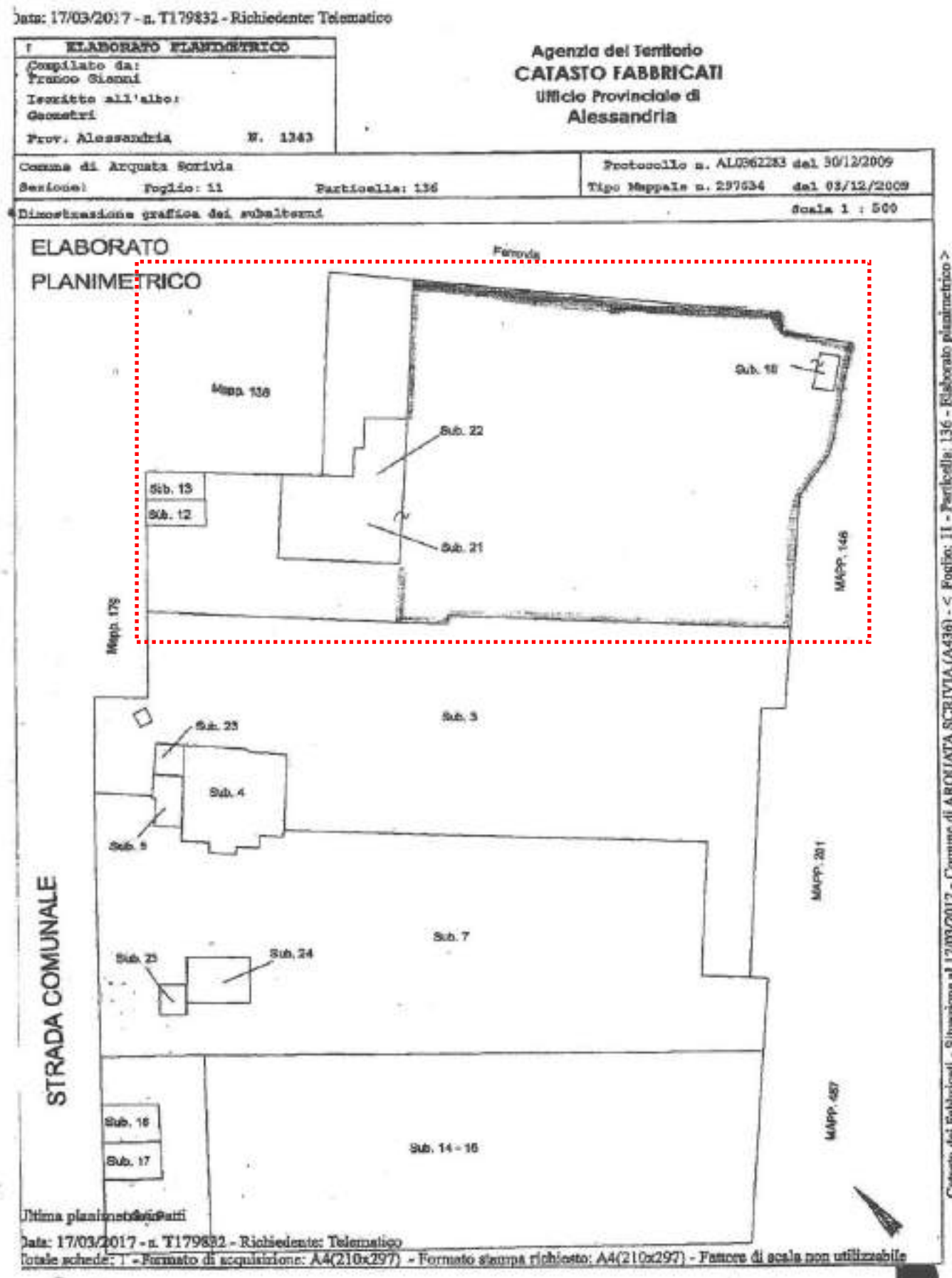


*ESTRATTO della VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 3) (fuori scala)*





Riproduzione elaborato planimetrico catastale allegato alla richiesta di modifica (subb.21 e 22 del mappale 136)



4) Ridefinizione delle destinazioni urbanistiche di una porzione di territorio facente parte, nel PRG vigente, dell'area "PEC 1" con sup. territoriale complessiva di mq 10.235 ubicato in Fraz. Rigoroso e suddivisa nelle sottozone a1 e a2, con restituzione di parte dei terreni alla destinazione agricola e riclassificazione delle aree residue, come segue:

4a - trasformazione da aree residenziali "C di espansione" (PEC 1a - a1 e a2) ad "E1 Aree agricole" di una porzione di territorio di superficie pari a mq 5.165;

4b - trasformazione di una porzione di una superficie territoriale pari a mq 5.070 appartenente alla restante zona del PEC 1a da area residenziale "C di espansione" sottoposta a PEC ad aree residenziali "B2 esistenti e di completamento" e suddivisa in due aree distinte, individuate come "Pc" subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49, comma 5 LUR, "sottoposte a Permesso di Costruire" e rispettivamente Pc 39 di mq 2.280 e Pc 40 di mq 2.790.

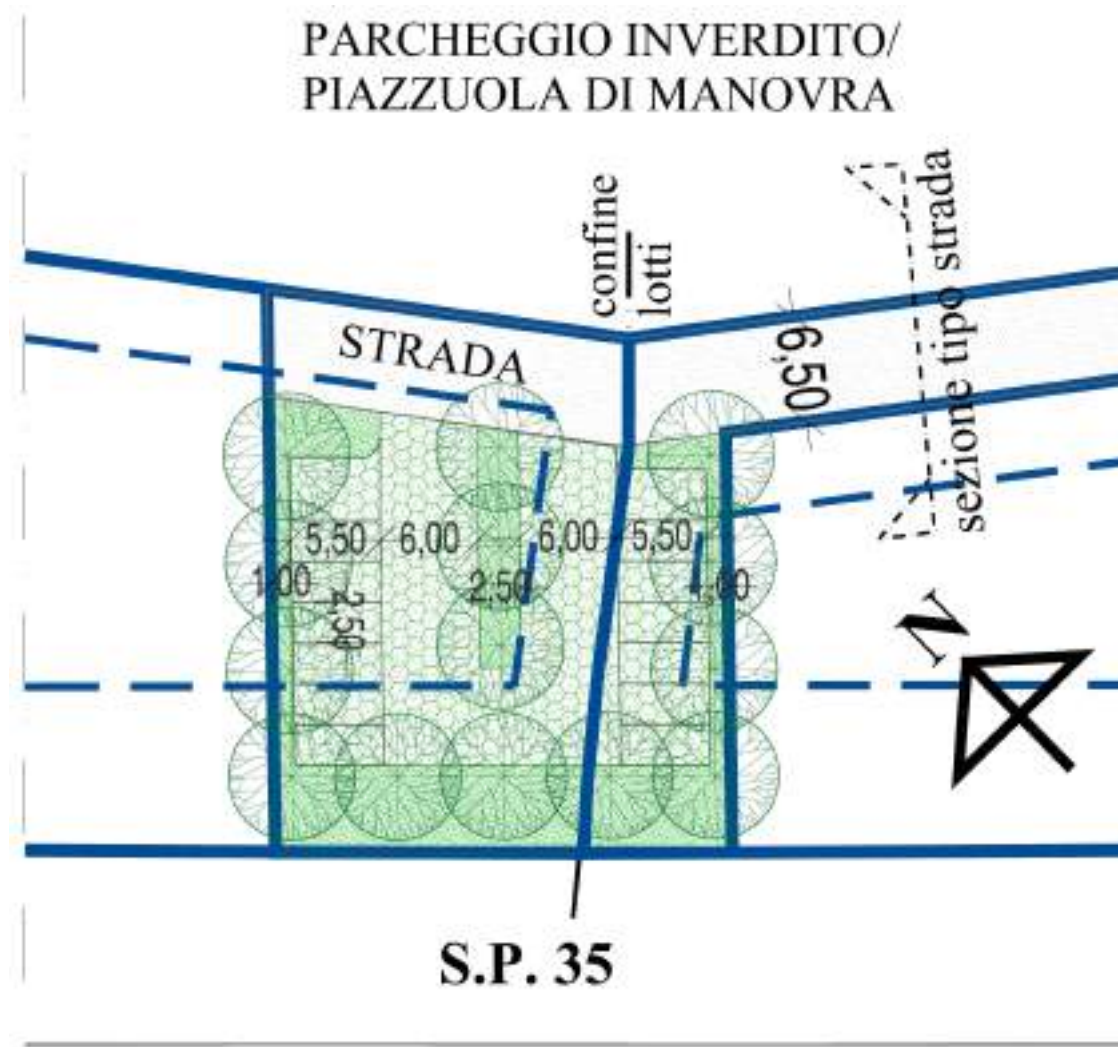
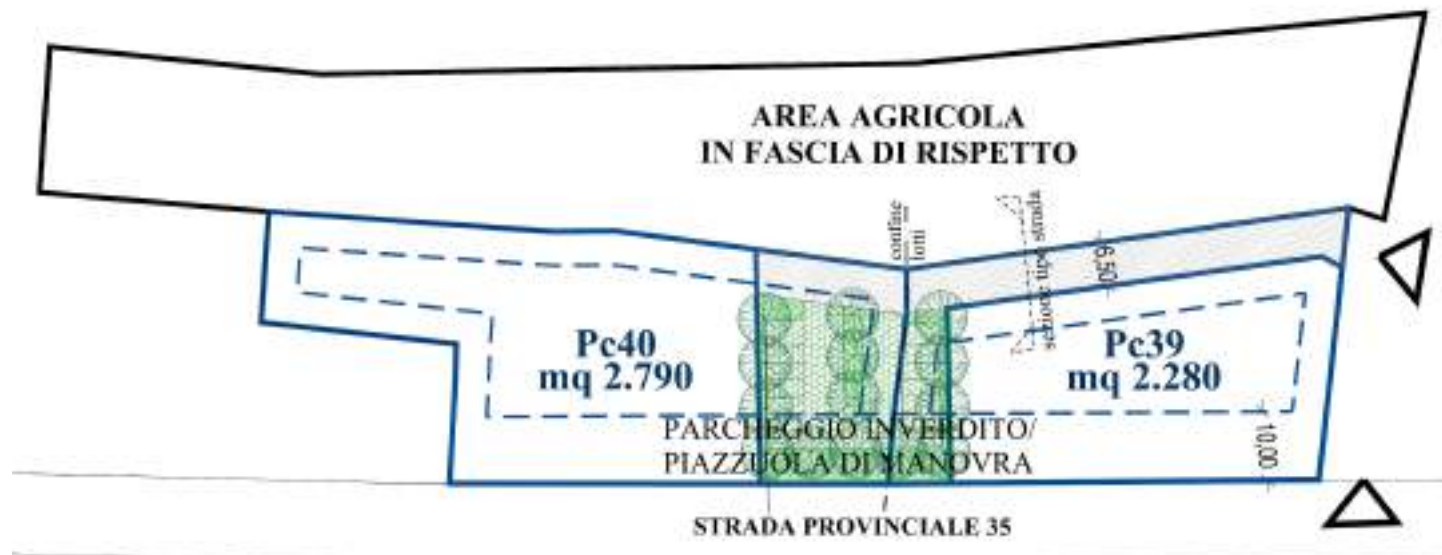
In Frazione Rigoroso il PEC 1 suddiviso nei sub comparti "a" e "b" aveva l'obbligo di essere realizzato con un unico accesso dalla ex Strada Statale (ora SP 35 dei Giovi) e tramite formazione di viabilità interna. Nel tempo è stato realizzato il sub comparto "b" del PEC correttamente servito da accesso dalla predetta strada, accesso che poteva essere utilizzato anche dal sub comparto "a". Malgrado ciò il sub comparto "a" non ha trovato realizzazione pur essendo stato suddiviso, in una precedente variante parziale, nei sub comparti "a1" e "a2". La pluralità dei proprietari presenti non ne ha consentito l'attuazione e contemporaneamente i proprietari di aree prossime alla ferrovia chiedono la restituzione agli usi agricoli. Al fine di favorire ulteriormente l'attuazione dell'area edificabile, la presente Variante prevede la restituzione agli usi agricoli della porzione di territorio più prossima alla linea ferroviaria e ricompresa nella fascia di rispetto di questa (mq 5.165). Le restanti aree, ancora soggette a pianificazione di dettaglio, vengono trasformate in aree "B2 esistenti e di completamento" sottoposte a permessi di costruire singoli subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49 L.R. 56/77 e s.m.i.. La trasformazione è resa possibile dalla presenza nella zona delle opere urbanizzative necessarie compresa la unica viabilità di accesso dalla SP 35. I due nuovi lotti sono individuati quali "pc39" (mq 2.275) e "pc 40" (mq 2.790) e disciplinati dall'art.17 delle NTA del PRGC con l'eccezione dell'Indice fondiario che sarà pari a 1mc/mq e del Rapporto di Copertura che sarà pari a 0,60 mq/mq.

La rappresentazione che segue costituisce schema della viabilità relativa al pc39 che deve necessariamente diramarsi dalla strada di accesso realizzata dal sub comparto "b" dell'ex PEC 1 con obbligo di realizzazione. Si raffigura, inoltre, una ipotesi progettuale indicativa e non vincolante dei pc39



e 40 che propone una sistemazione a parcheggio privato invertito con funzione di piazzuola di manovra per i mezzi che accedono ai due lotti edificabili.

**IPOTESI DI SISTEMAZIONE a parcheggio privato invertito con funzione di piazzuola di manovra**



**Sezione tipo della viabilità da realizzare sul pc39 (fuori scala)**

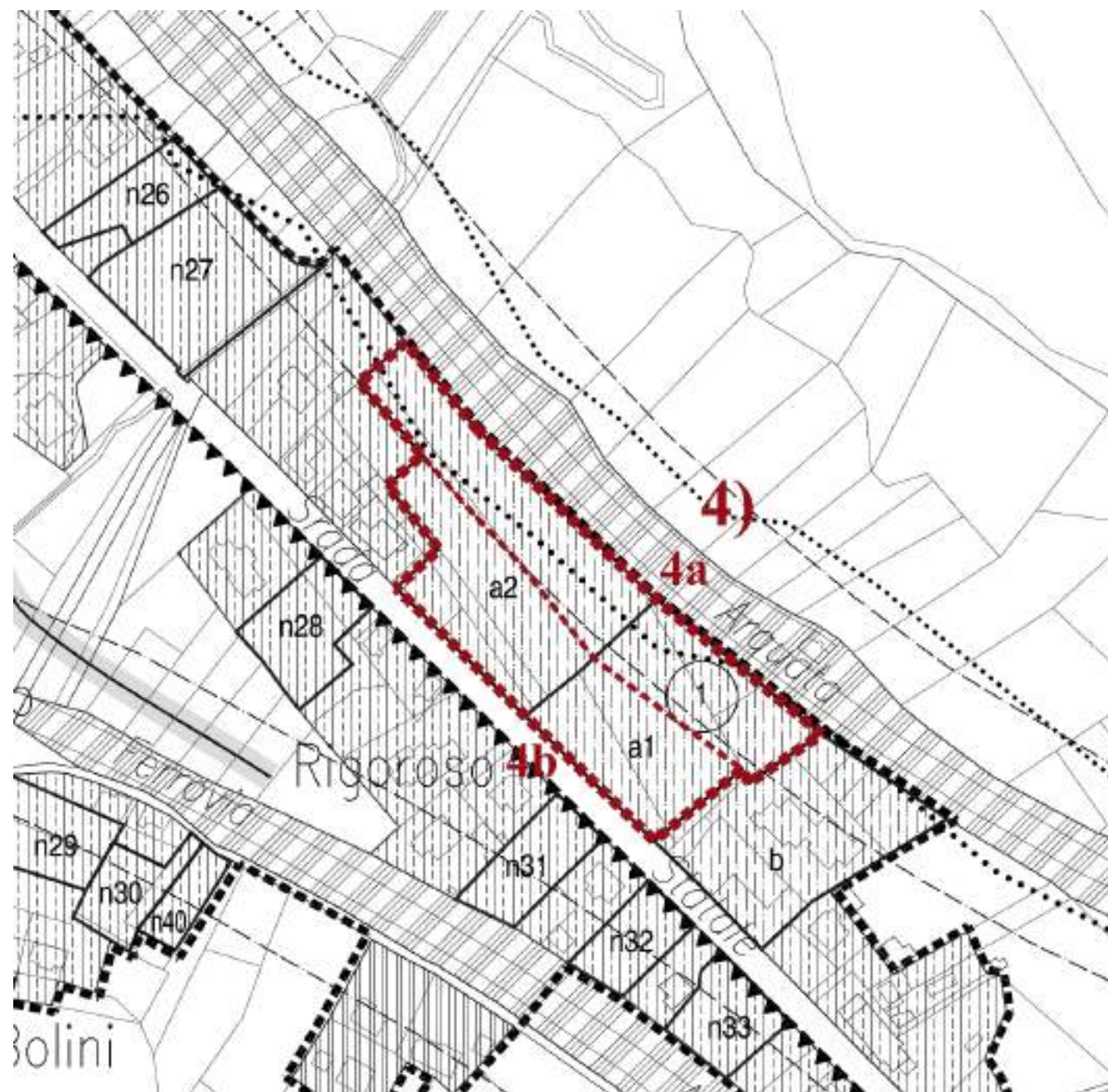


**IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica**

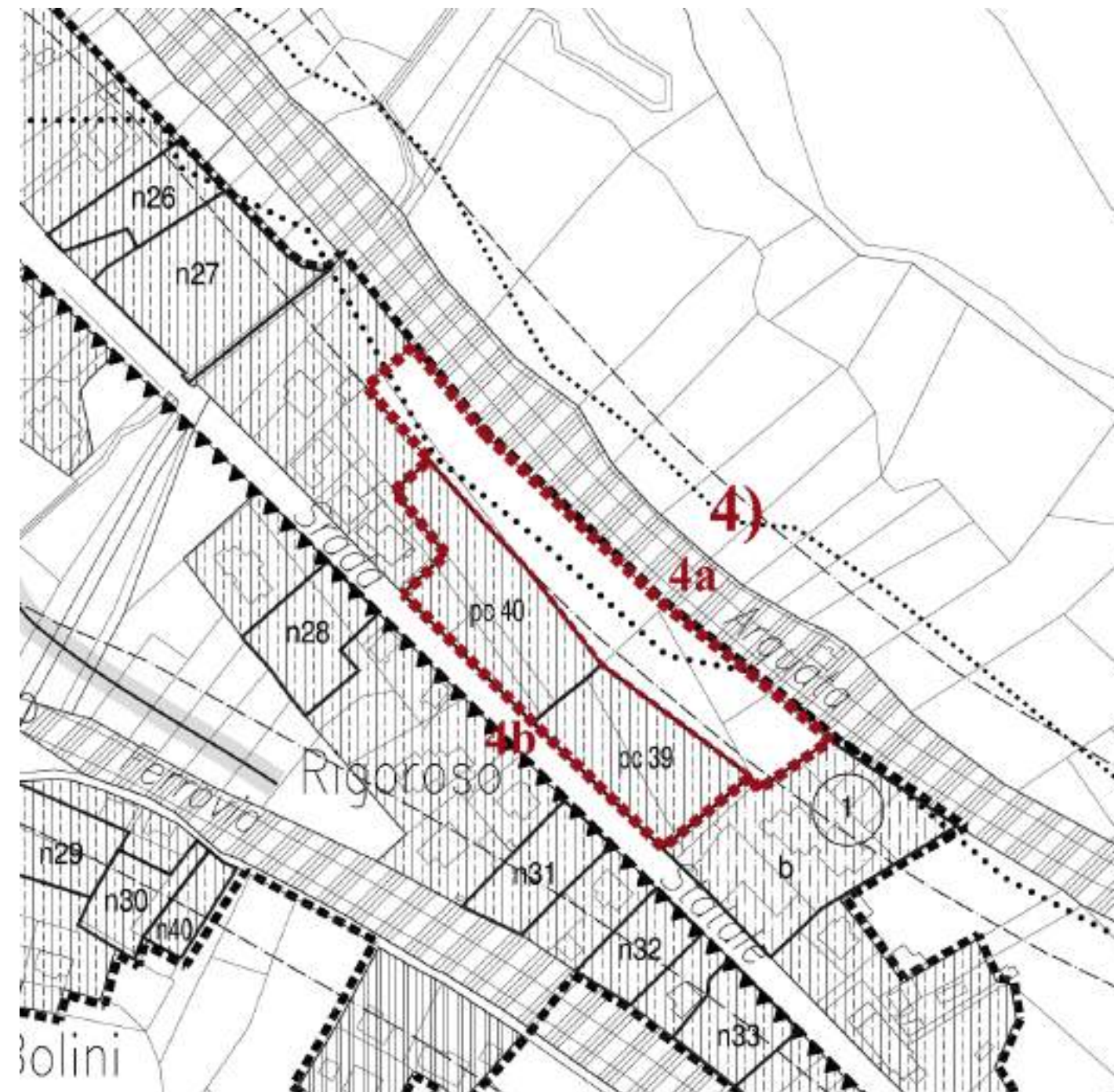




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 4) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 4) (fuori scala)





5) e 6) Cambio di destinazione d'uso urbanitico di una porzione di territorio posizionata lungo il margine nord centro abitato di Frazione Varinella in zona limitrofa alla Via Principale Varinella e catastalmente distinta al Fg.n.8; l'area in questione classificata come residenziale nel PRG vigente, e attualmente identificata come "*B2 aree esistenti e di completamento*" (parte dei mapp.144, 148, 629, 687, 745), viene restituita alla originaria destinazione agricola; conseguentemente alla riduzione delle suddette aree residenziali vengono ridimensionate le superfici dei lotti n12 e n13.

Per quanto ai cambi d'uso risulta la seguente trasformazione:

- 5) da aree residenziali "*B2 aree esistenti e di completamento*" ad "*E1 aree agricole*" di una sup. pari a mq 435; l'area n12 a seguito della modifica assume una superficie pari a mq1.465;
- 6) da aree residenziali "*B2 aree esistenti e di completamento*" ad "*E1 aree agricole*" di una sup. pari a mq 1.440; l'area n13 a seguito della modifica assume una superficie pari a mq 650.

Nella Frazione Varinella e su richiesta di privati si restituisce una porzione d'area alla destinazione agricola intendendo ridimensionare un confine di due aree edificabili residenziali verso la zona agricola. Tale operazione comporta la riduzione del lotto edificato n.12 e la riduzione dell'area n.13 che viene ridotta a mq 650. Il totale dell'area restituita alla destinazione agricola è pari a mq 1.875. L'accessibilità al lotto 13 è garantita dal mappale 148 del Fg. n.8 della stessa proprietà.

Non si rendono necessarie modifiche alle NTA del PRGC.

*FOTORIPRESA dell'accesso dal map.148 del Fg. n.8, prospiciente Via Principale Varinella*

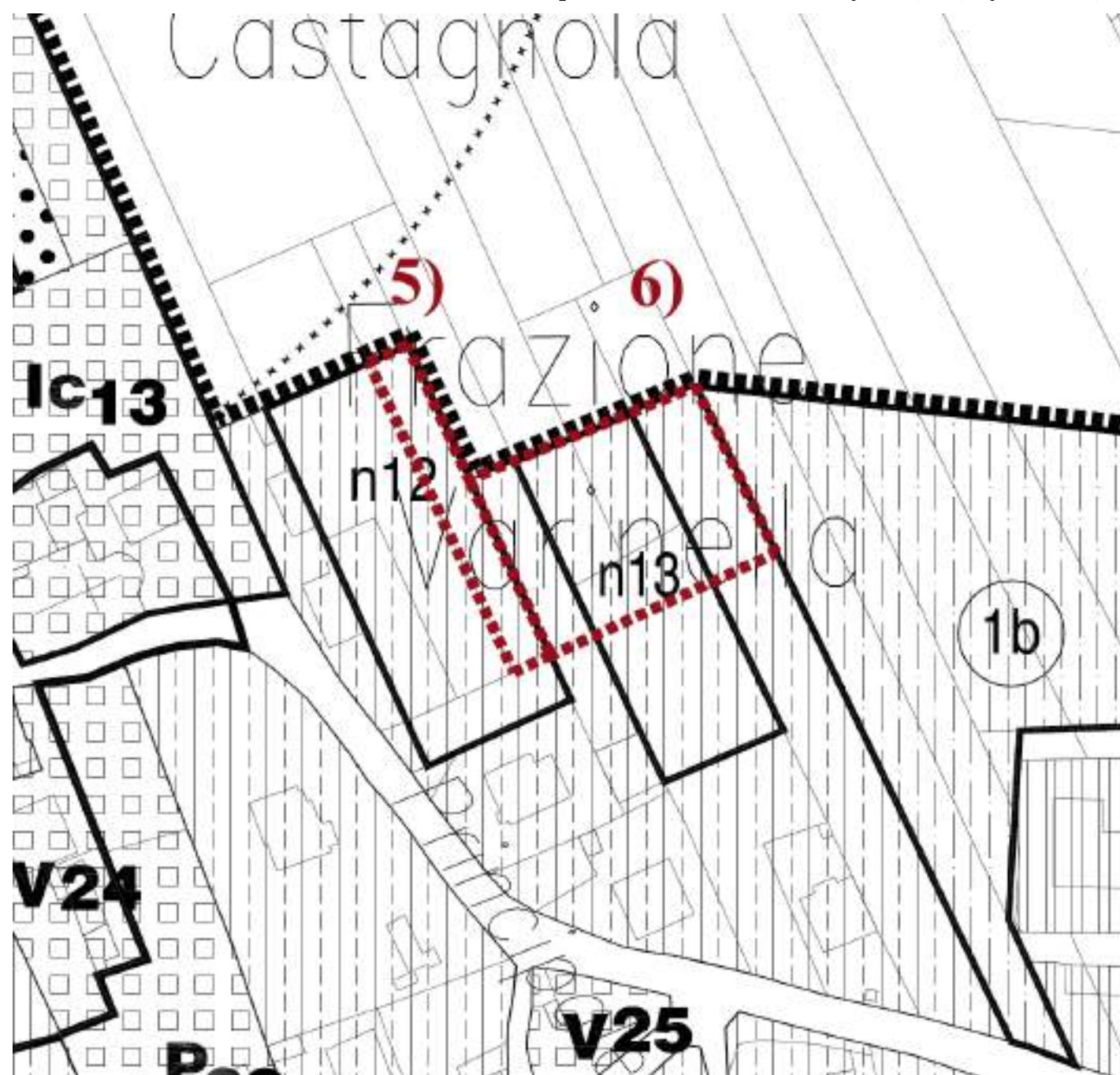


*IMMAGINE AEREA da "Google Earth" con individuazione dell'area delle modifiche e del relativo accesso*

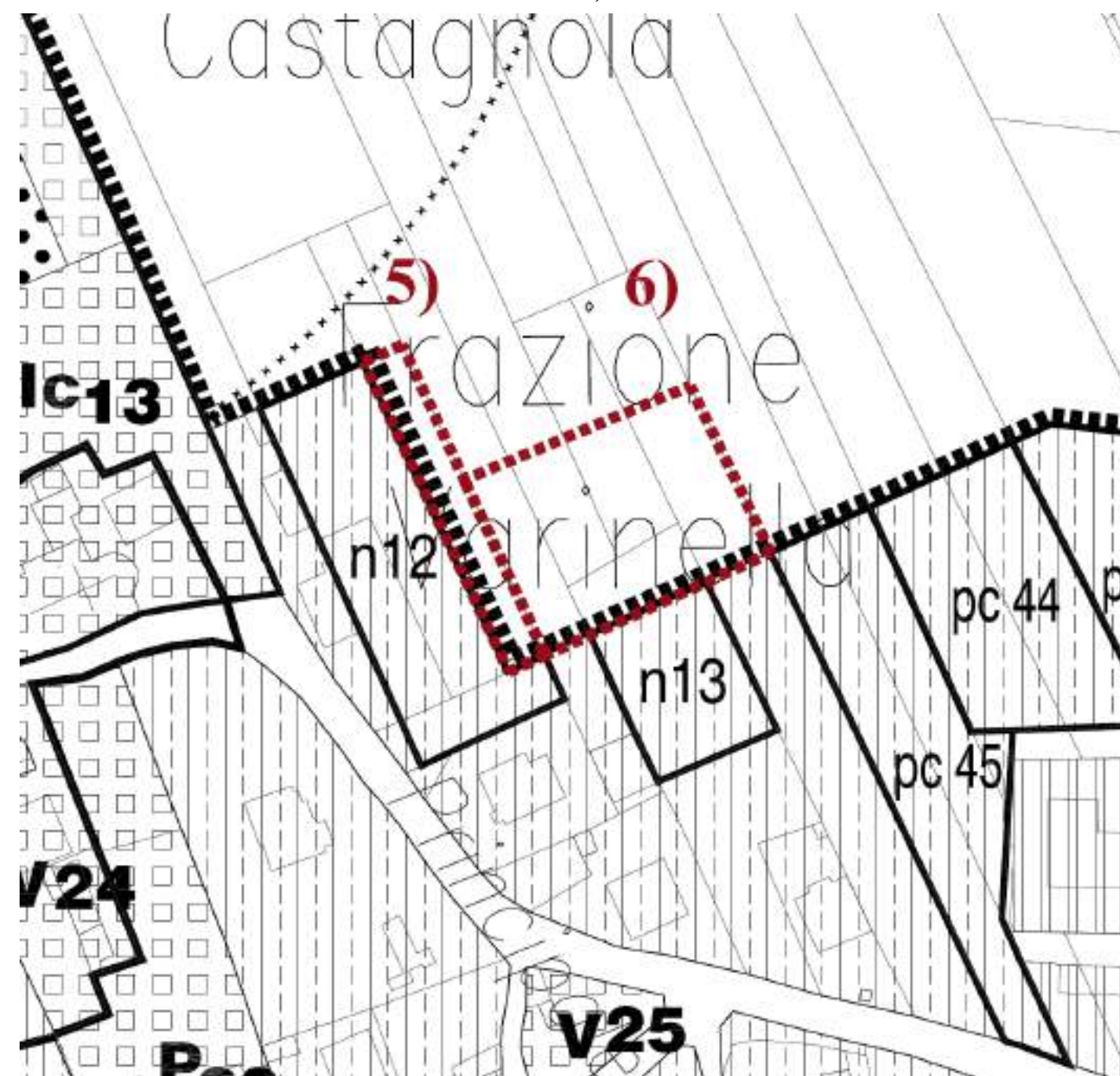




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifiche 5) e 6) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifiche 5) e 6) (fuori scala)





**7)/8) Ridefinizione e riclassificazione di una porzione di territorio in Frazione Varinella identificata, nel PRG vigente, tra le aree "C di espansione" PEC 1 (suddiviso nei subcomparti 1a e 1b). L'area situata lungo il margine nord del centro abitato in fregio alla S.P. 144 e con accesso diretto da un'area adiacente già urbanizzata, è catastalmente distinta al Fg. n.8 con i mapp. 150p, 151p, 153p, 154p, 167p, 586p, 667p e risulta attualmente inedita in quanto appartenente ad una pluralità di proprietari. Con la presente modifica si elimina una porzione di area edificabile che viene restituita agli usi agricoli, si attribuisce alla superficie residua la categoria urbanistica "B2 aree esistenti e di completamento" e, con l'intento di agevolare l'edificazione, la si suddivide in singoli lotti "Pc" subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49, comma 5 LUR.**

Per quanto alla trasformazione delle singole sottozone del PEC 1a e 1b risulta:

**7) PEC 1a:**

- trasformazione di una superficie pari a mq 3.067 da aree residenziali "C di espansione" ad "B2 aree esistenti e di completamento" con suddivisione in due lotti distinti, Pc41 (mq 1.807) e Pc42 (mq 1.260);

**8) PEC 1b:**

- trasformazione di una superficie pari a mq 896 da aree residenziali "C di espansione" ad "E1 aree agricole";
- trasformazione di una superficie pari a mq 4.230 da aree residenziali "C di espansione" a "B2 aree esistenti e di completamento" con suddivisione in tre lotti distinti Pc43 (mq 1.270), Pc44 (mq 1.406), Pc45 (mq 1554);

Nell'ottica di una operazione di riordino delle aree edificabili residenziali di nuovo impianto "C" si è constatato che l'ambito previsto a completamento di un insediamento realizzato ed esistente di edilizia convenzionata presente in prosecuzione della Frazione Varinella lungo la SP 144 di Valle Spinti non è stato completato. Il PRGC aveva già provveduto alla ripartizione dell'area da pianificare in due sub comparti "1a" e "1b" con l'intento di favorire il completamento della zona utilizzando al meglio le opere di urbanizzazione presenti. Trattandosi di un'area appartenente ad una pluralità di proprietari non è stato possibile realizzare la previsione; tuttavia la presenza delle urbanizzazioni consente di prevedere per le aree dei due sub comparti la trasformazione della categoria urbanistica in aree "B2 esistenti e di completamento" suddividendo il PEC 1a e 1b in singoli lotti "pc" subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49, comma 5 L.R 56/77 e s.m.i.. Il risultato è la nuova individuazione dei "pc41", "pc42", "pc43", "pc44" e "pc45" di pezzature più modeste e ove possibile coincidenti con singole proprietà. I singoli lotti "pc" dovranno provvedere all'allargamento della strada di margine che consente loro l'accesso. Si rende necessaria la modifica dell'art. 17 delle NTA del PRGC sopracitato per ragguagliare l'indice di edificabilità delle aree "B2" a quello coerente con il tessuto edilizio frazionale. Si introduce altresì la disciplina per l'arretramento delle

recinzioni e la previsione di parcheggi pubblici esterni ai lotti ove necessario. Si modificano anche le schede normative sopprimendo i PEC "1a" e "1b".

*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area delle modifiche*

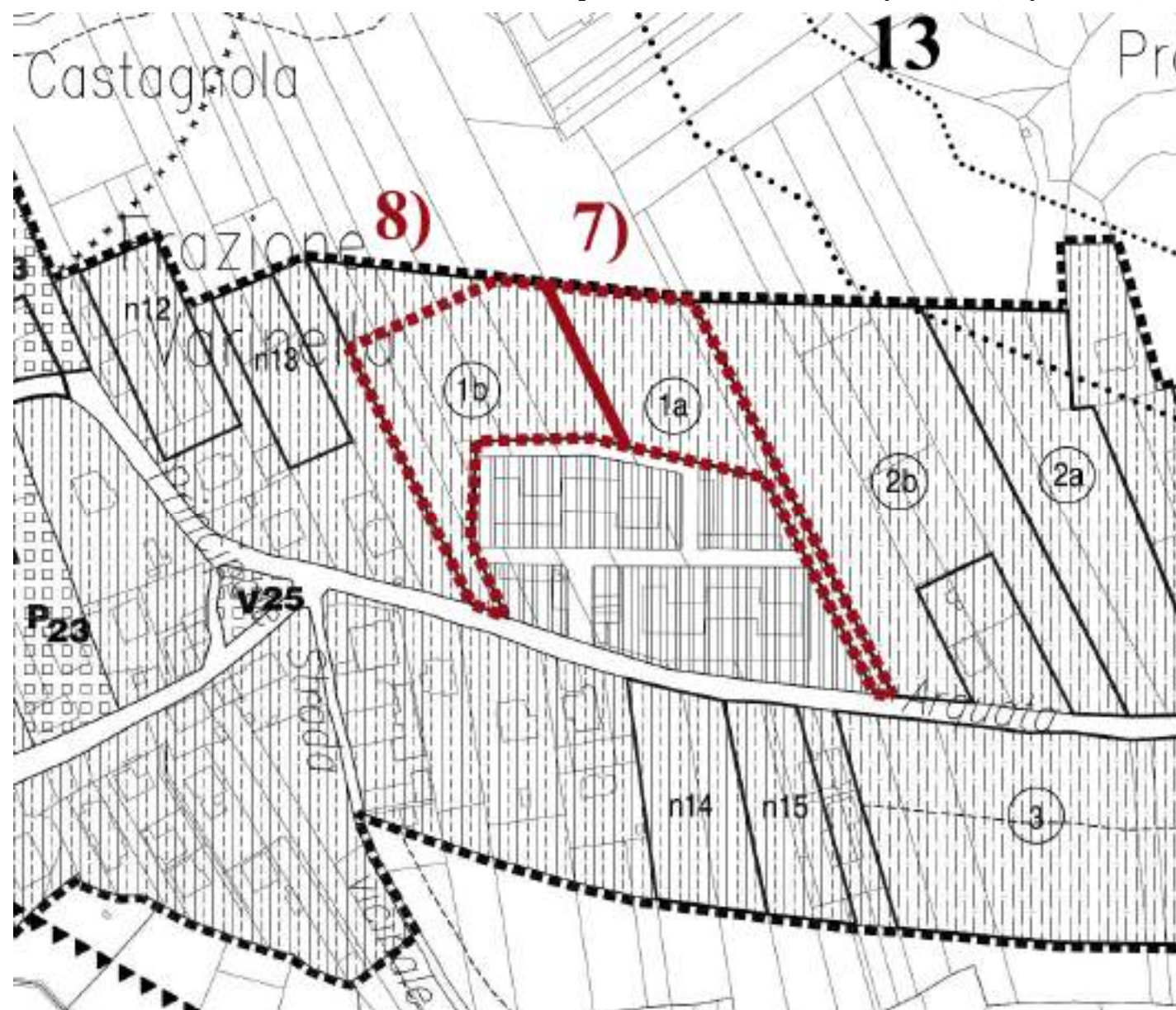


*FOTORIPRESA dell'area e della strada di margine realizzata*

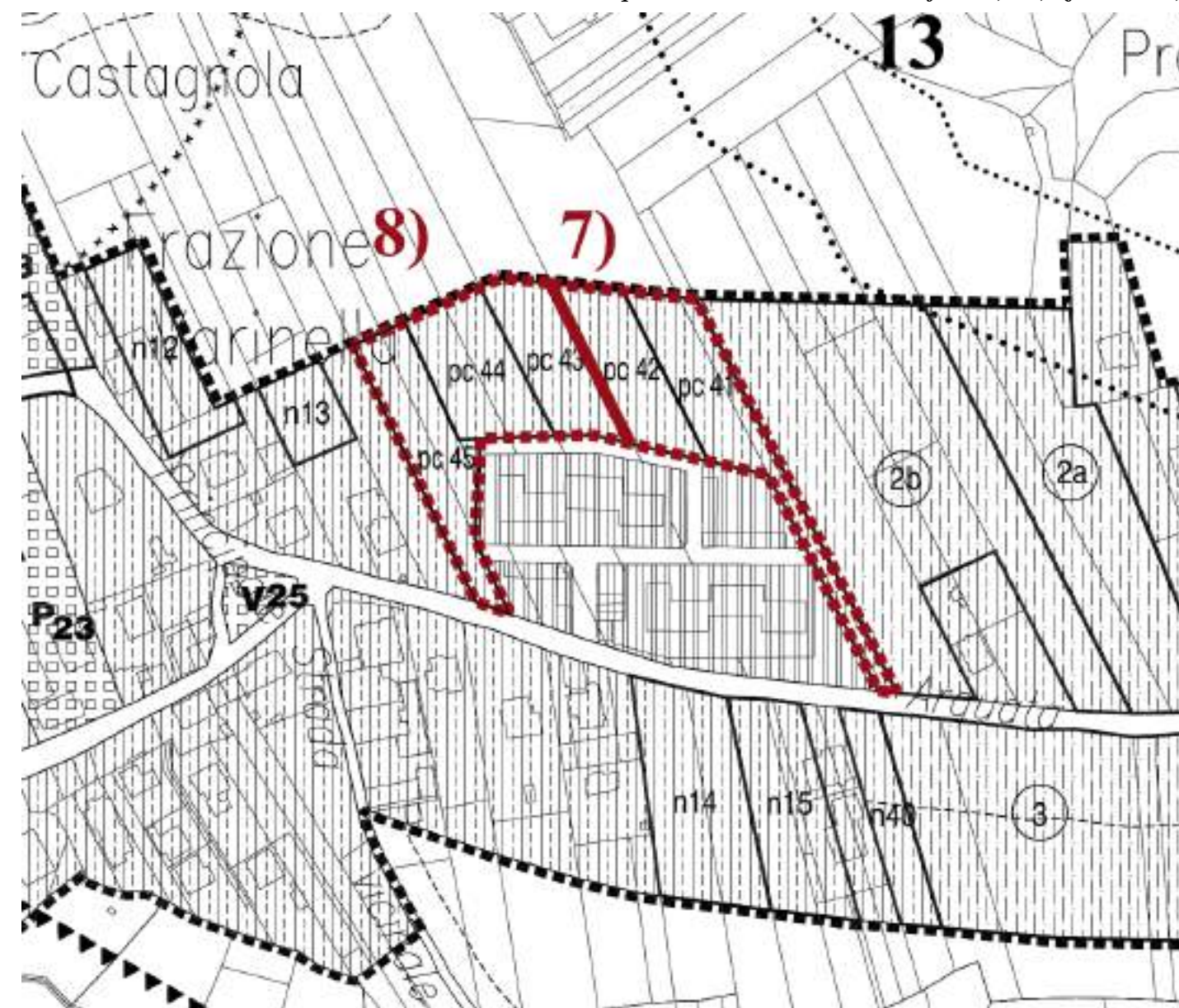




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifiche 7) e 8) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifiche 7) e 8) (fuori scala)





9) Revisione dell'individuazione cartografica delle "Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette" derivante dal PTP in una porzione di territorio posta tra l'autostrada A7 e il Torrente Scrivia situata geograficamente a nord della località Vocemola, con riduzione dell'area destinata a parco fluviale nel PRG vigente, riallineandola cartograficamente alla delimitazione delle "Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette" individuata nella Tav.1 del PTP "Governo del Territorio".

Nell'ambito della Frazione Vocemola e su segnalazione di privati proprietari si è effettuata una revisione dell'area mutuata dalle cartografie del Piano Territoriale Provinciale (PTP) finalizzata alla istituzione di nuove aree protette di cui all'art.15.3 delle NTA del PTP. Si è riscontrato che l'area indicata dal PRG come area destinata a parco fluviale e segnalata nella cartografia di piano quale "Aree per attrezzature di interesse generale" disciplinate dall'art.22 della L.R. 56/77 s.m.i. ha una configurazione diversa da quella prevista nel PTP (vedi Tav. 3D in scala 1:2000). Il confronto con la contigua Frazione di Vocemola e l'immagine aerea rendono chiaramente conto del disallineamento cartografico. Si provvede, pertanto, a seguire l'individuazione presente nella "TAV.1 - Governo del territorio" del PTP riducendo l'ampiezza della zona destinata a parco fluviale nel PRGC anche coerentemente con la rappresentazione aerea.

Estratto "TAV.1 - Governo del territorio" del PTP

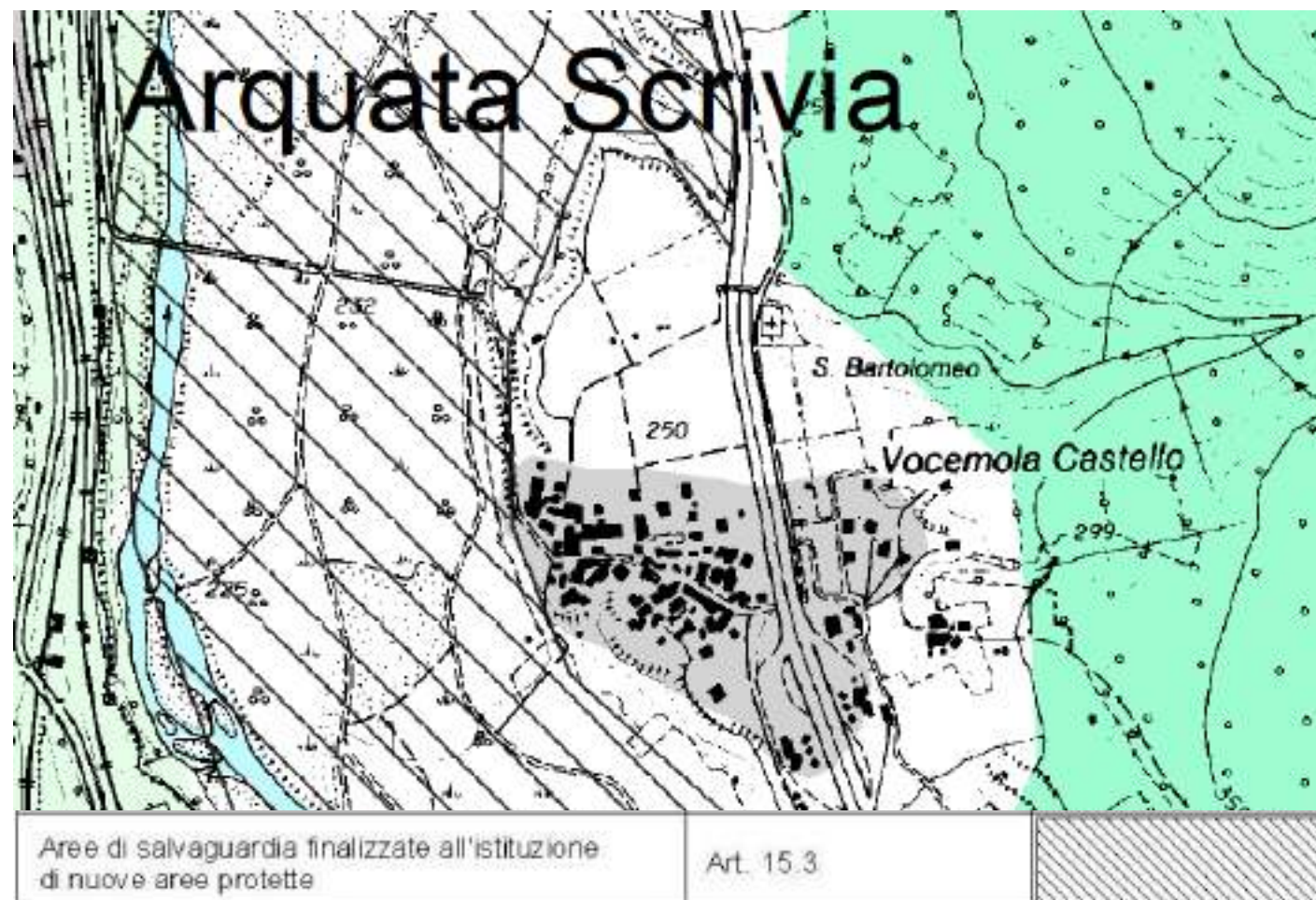
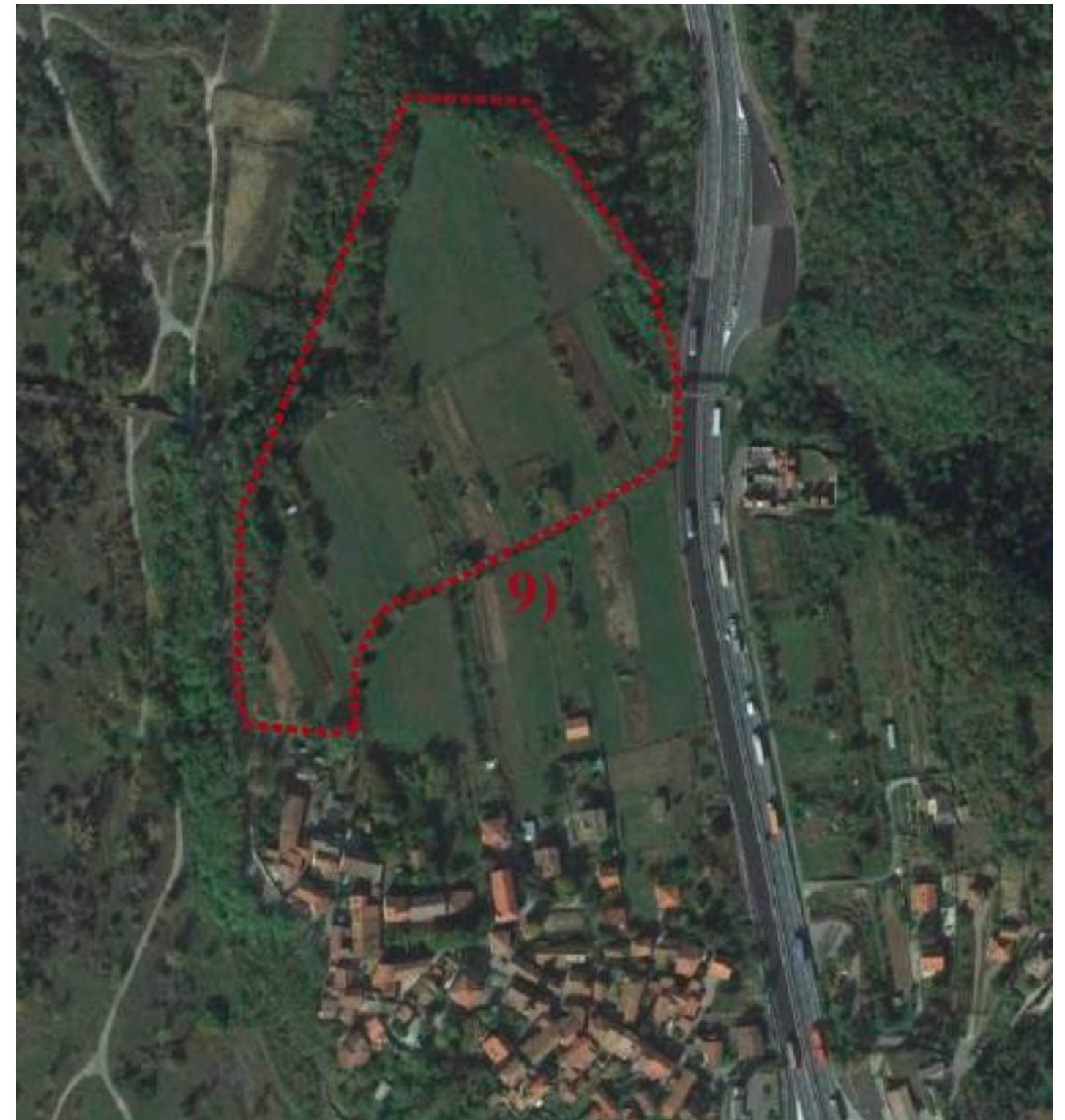
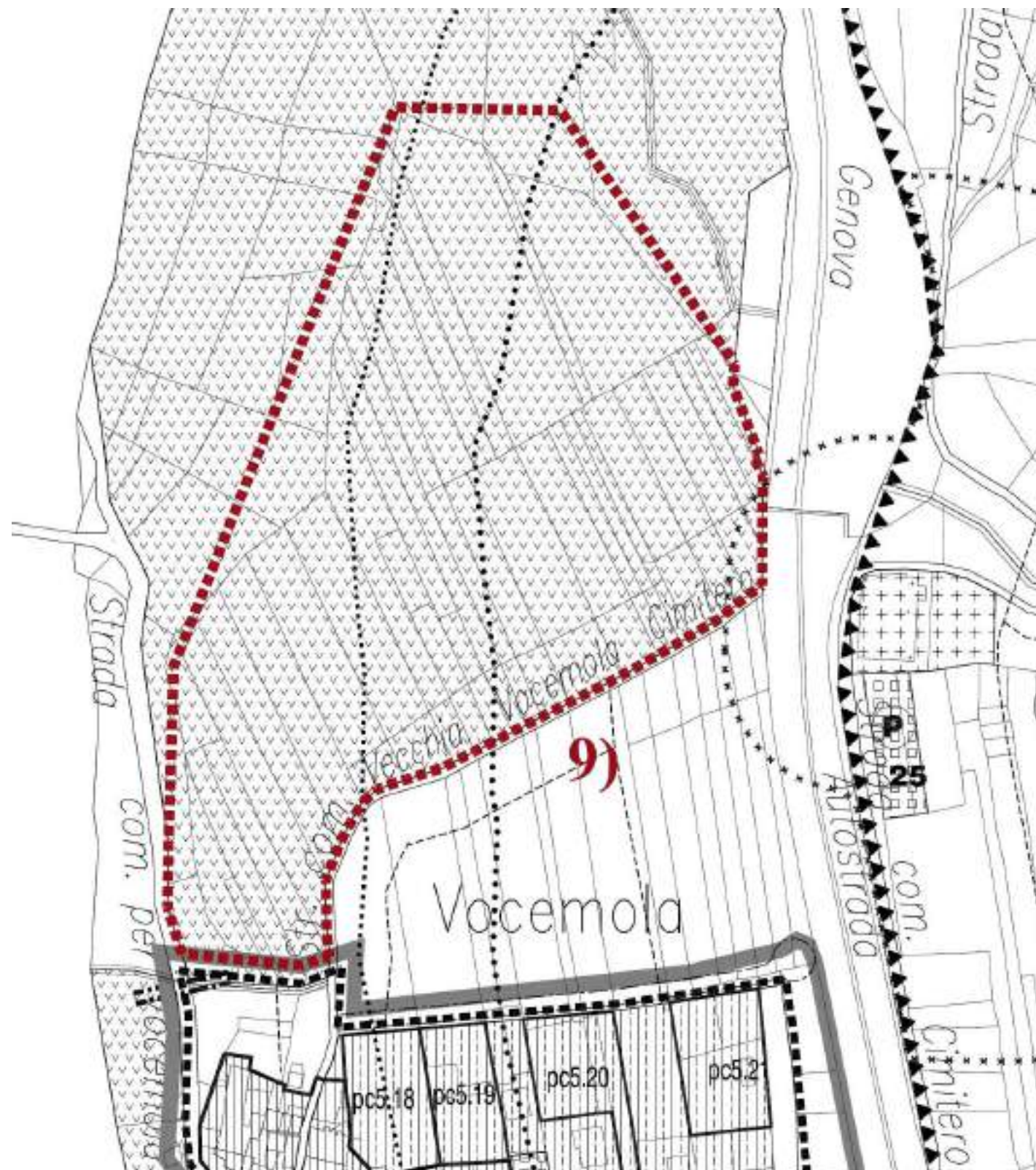


IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica

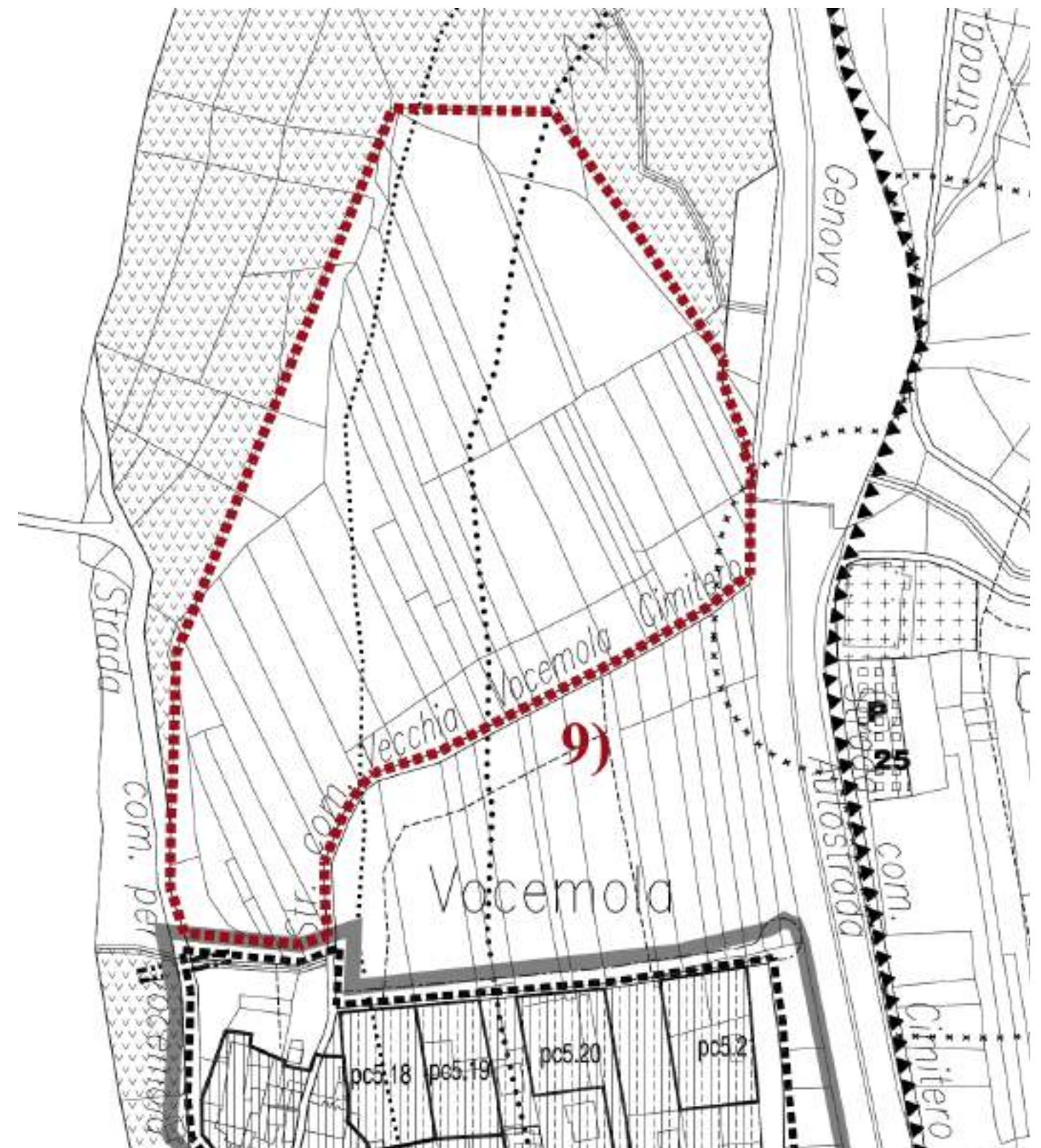




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 9) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 9) (fuori scala)





10) Trasformazione di una porzione di una superficie territoriale pari a mq 860 dalla destinazione residenziale "B2" prevista dal PRG vigente ad aree a "Verde privato". L'appezzamento, situato in prossimità di Strada Rigoroso in adiacenza ad aree residenziali esistenti e già edificate è catastalmente censito al Fg. n.16 map.338 e ricade in zona di pericolosità geomorfologica IIIb.

In considerazione della elevata pericolosità geomorfologica del sito nonché dell'impedimento di interventi di nuova edificazione non preceduti da relativo riassetto territoriale dell'area classificata IIIb si provvede ad eliminare la destinazione urbanistica "B2" dall'appezzamento e a classificare la corrispondente superficie quale area a "Verde privato".

Non sono necessarie modifiche alle NTA del PRGC.

*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*



*IMMAGINI da "Street View" dell'area oggetto di trasformazione*





ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 10) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 10) (fuori scala)

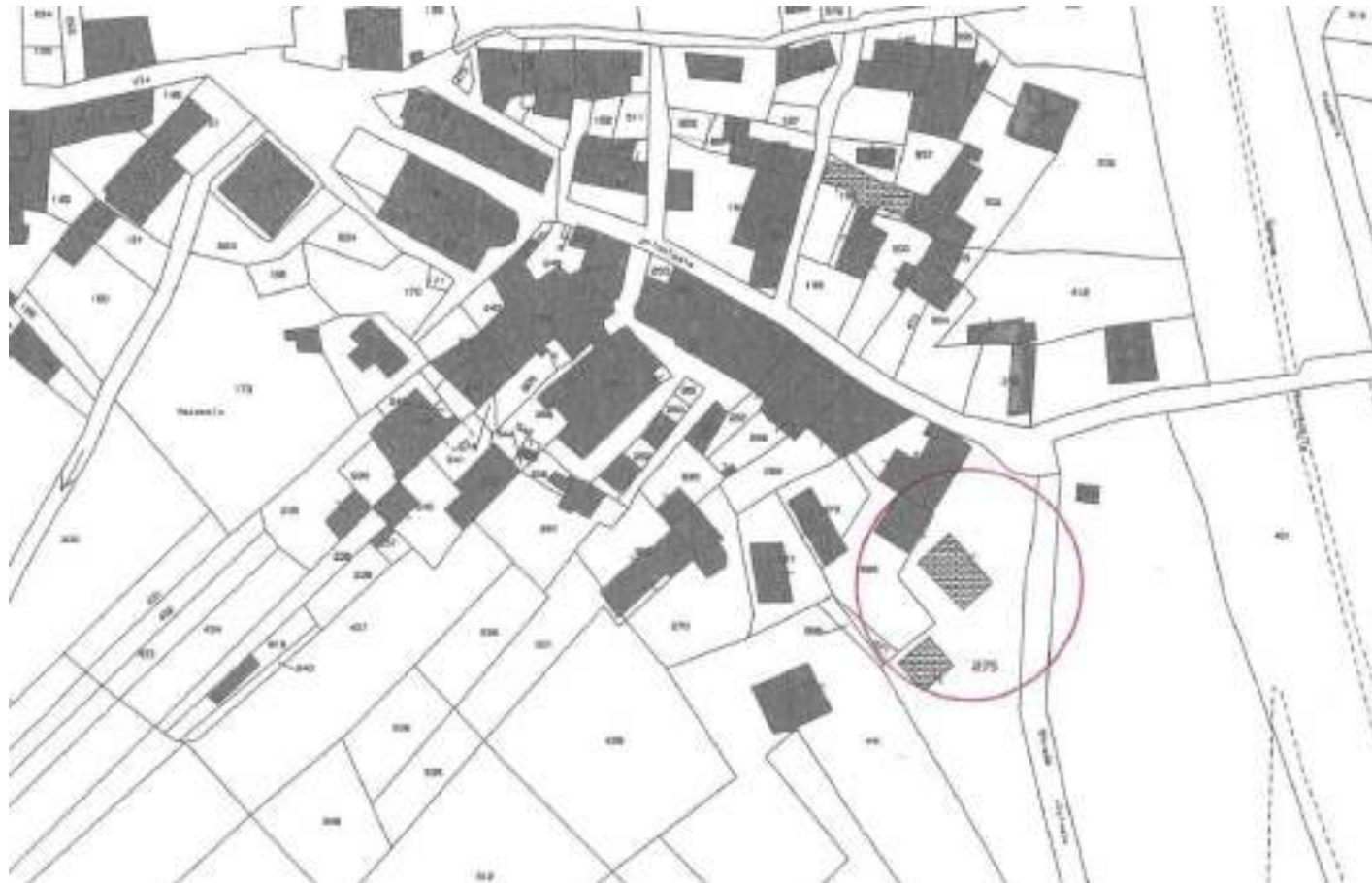




**11) Regolarizzazione di una porzione di perimetro del centro abitato della Frazione di Vocemola in una zona adiacente alle "Aree agricole E1". Si trasforma la destinazione d'uso di mq 250 di superficie (catastralmente identificata come parte del map. 275 del foglio n.20), dall'attuale destinazione agricola "E1" ad aree residenziali "B2 esistenti e di completamento".**

Su richiesta di un privato si regolarizza il perimetro del “centro edificato” di Vocemola attribuendo la destinazione di area residenziale “B2 esistenti e di completamento” ad una porzione di sedime di un lotto edificato attualmente classificato agricolo. Il cambio d’uso è limitato ad una superficie di mq 250. Si rammenta che in caso di eventuale edificazione di tale sedime è necessario il rispetto della disposizione del Codice della Strada che attribuisce una fascia di rispetto di m 30,00 all’interno delle eventuali aree trasformabili.

**RIPRODUZIONE ESTRATTO DI MAPPA Fg.10, map.275 (fuori scala)**

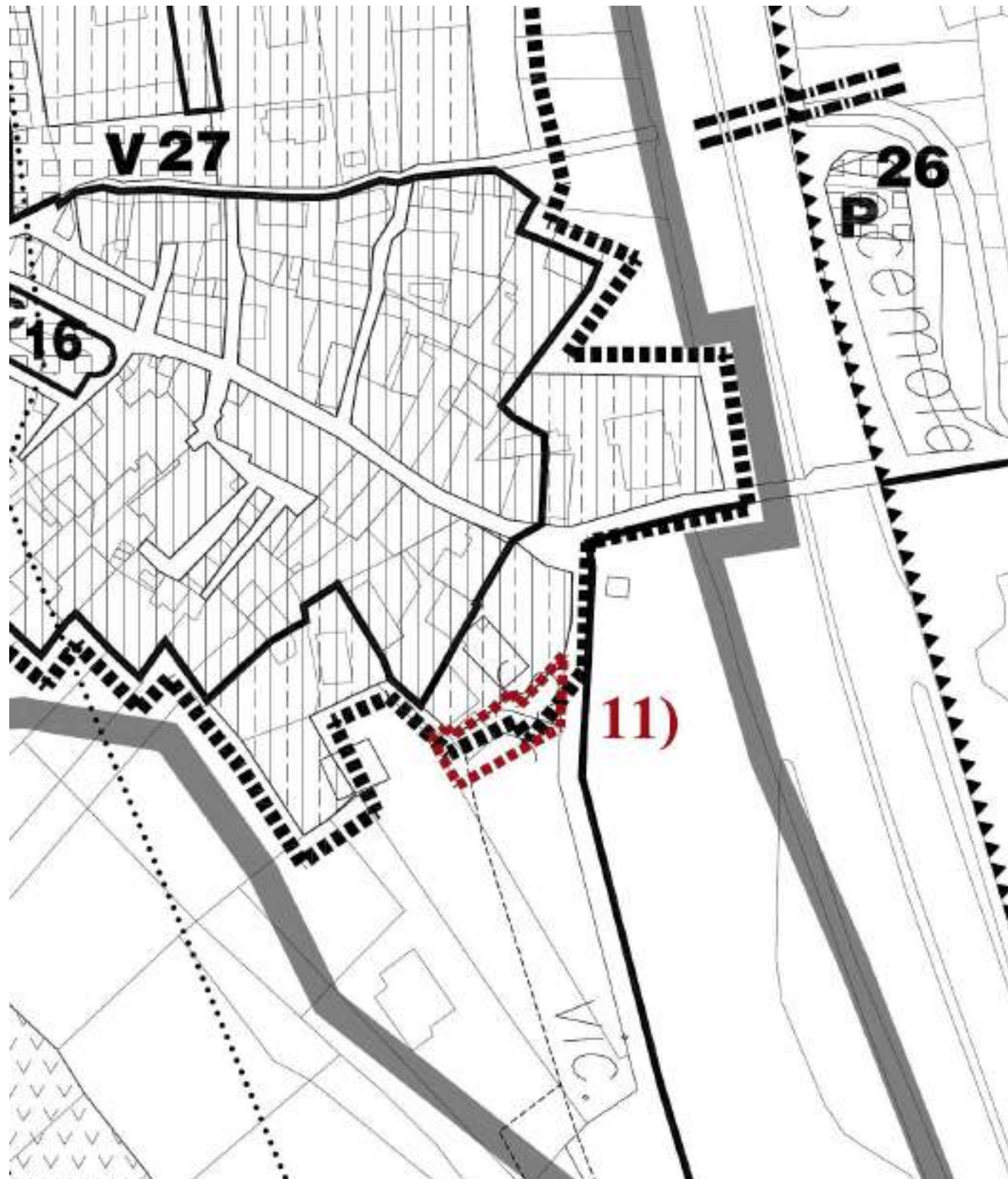


**IMMAGINE AEREA da “Google Maps” con individuazione dell’area di modifica**

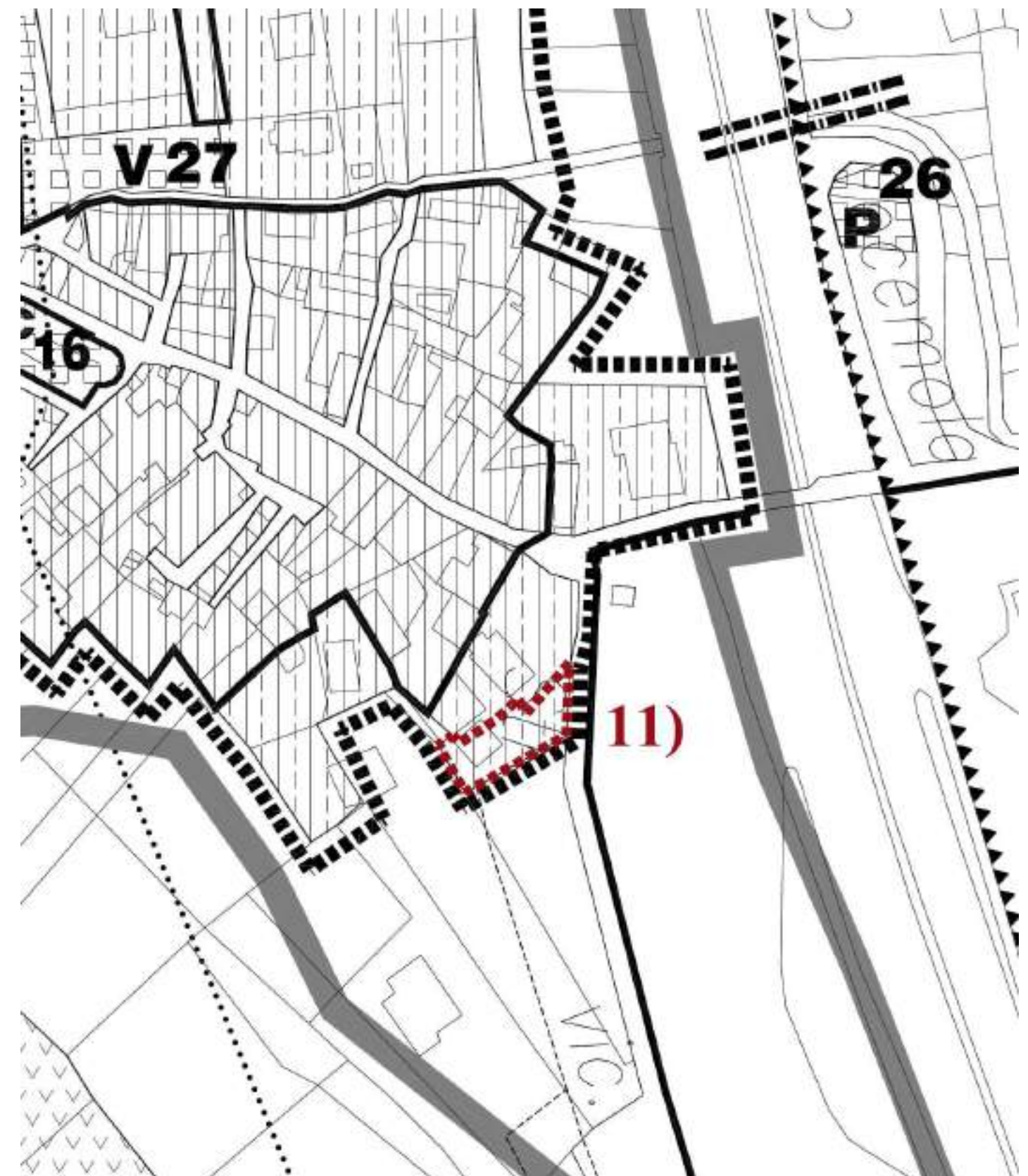




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 10) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 10) (fuori scala)





**12) Riconoscimento di area edificata esistente a carattere residenziale. La modifica consiste nel cambio di destinazione urbanistica di due porzioni di territorio aventi superficie pari a mq 2.276 e a mq 3.200 rispettivamente da "D2 Aree produttive di riordino" e da "E1 aree agricole", per un totale di mq 5.476, ad aree residenziali "B1 a capacità insediativa esaurita". L'area è catastalmente identificata al Fg.11 con i mapp. 825, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 967, 1189, 1190, 1191 ed è ubicata in Via Cascina Vaie.**

In corrispondenza di una storica cascina denominata "Vaie" il PRGC vigente individua una porzione della tradizionale corte quale area produttiva "D2" di riordino. La suddetta area era parte di un PEC approvato con DCC n.49/1990 e riguardante un'ampia e sottostante porzione di territorio denominata PECO "D" ormai realizzato e scaduto. La restante parte della corte edificata della Cascina è tutt'oggi ricompresa in zona agricola. L'attuale destinazione di Cascina Vaie residenziale nei vari edifici della corte con la sola presenza di un unico laboratorio di riparazione moto, dismesso, non corrisponde al reale uso del complesso. L'amministrazione Comunale ha deciso di riconoscere l'area complessivamente quale "Aree B1 a capacità insediativa esaurita" in corrispondenza al reale uso degli edifici presenti nella corte.

Non si rendono necessarie modifiche alle NTA del PRGC; il complesso ha una superficie complessiva di mq 5.476.

*IMMAGINE DI "STREET VIEW" dell'area oggetto di trasformazione ripresa da Via Cascina Vaie*

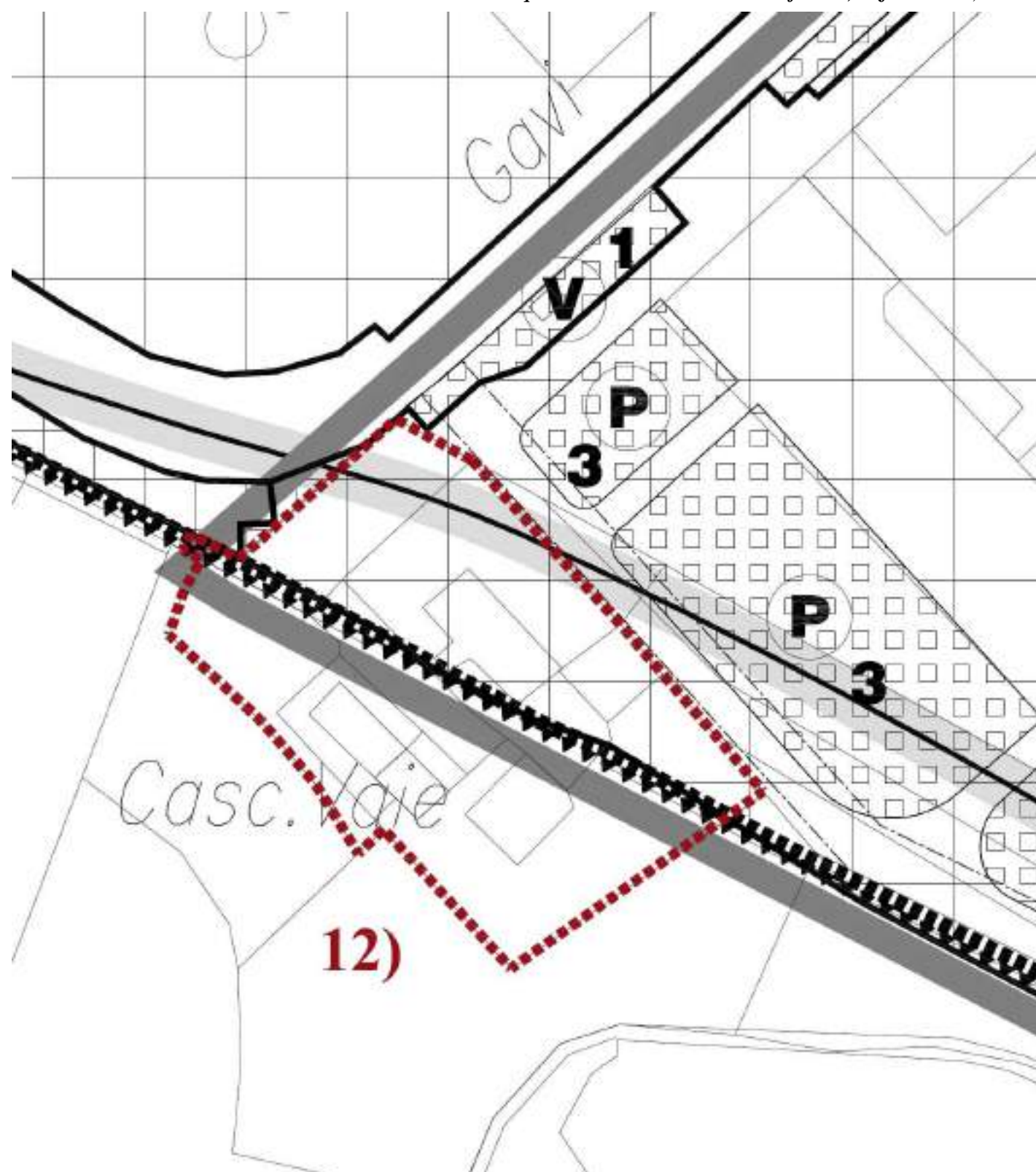


*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*

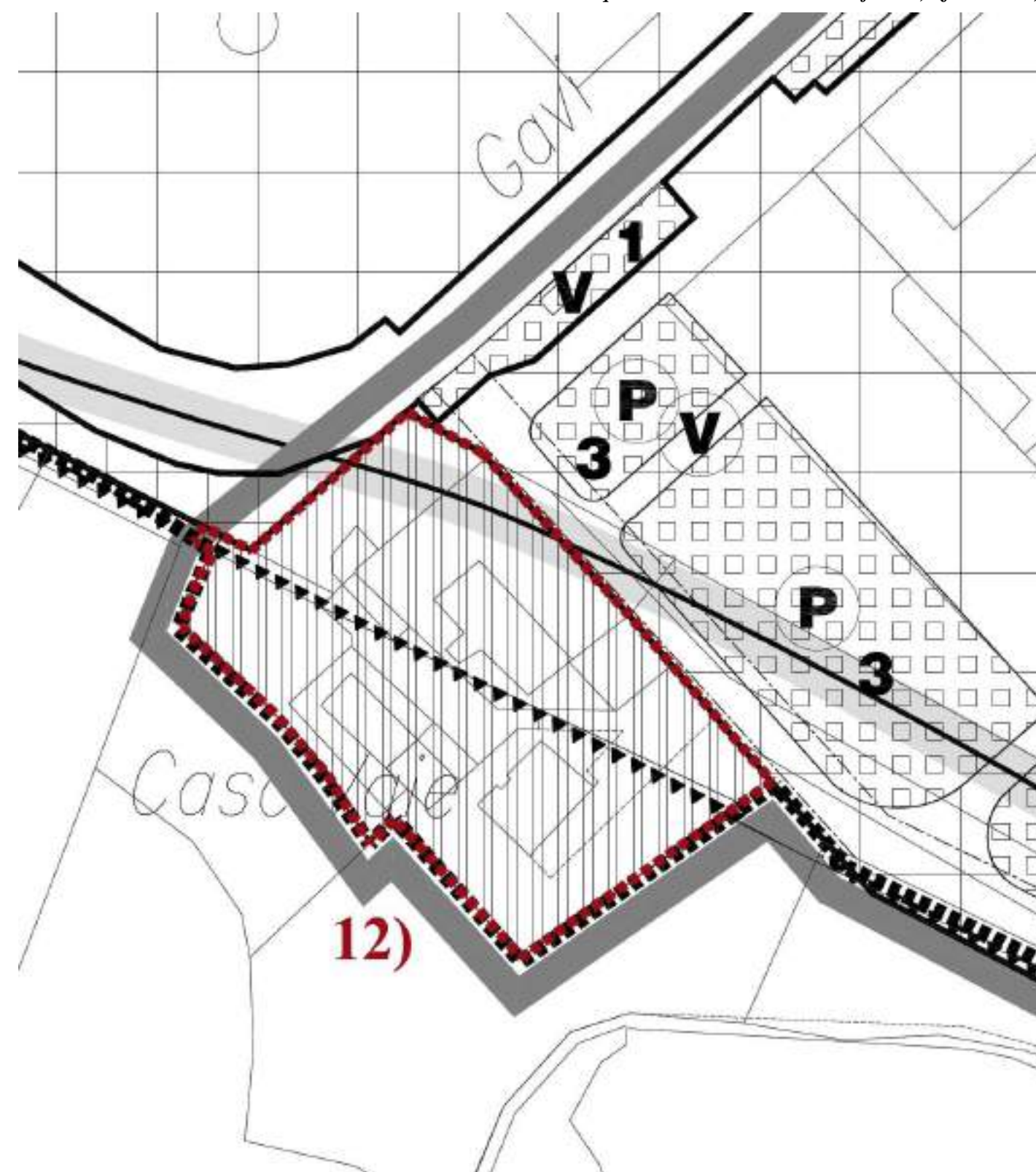




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 12) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 12) (fuori scala)

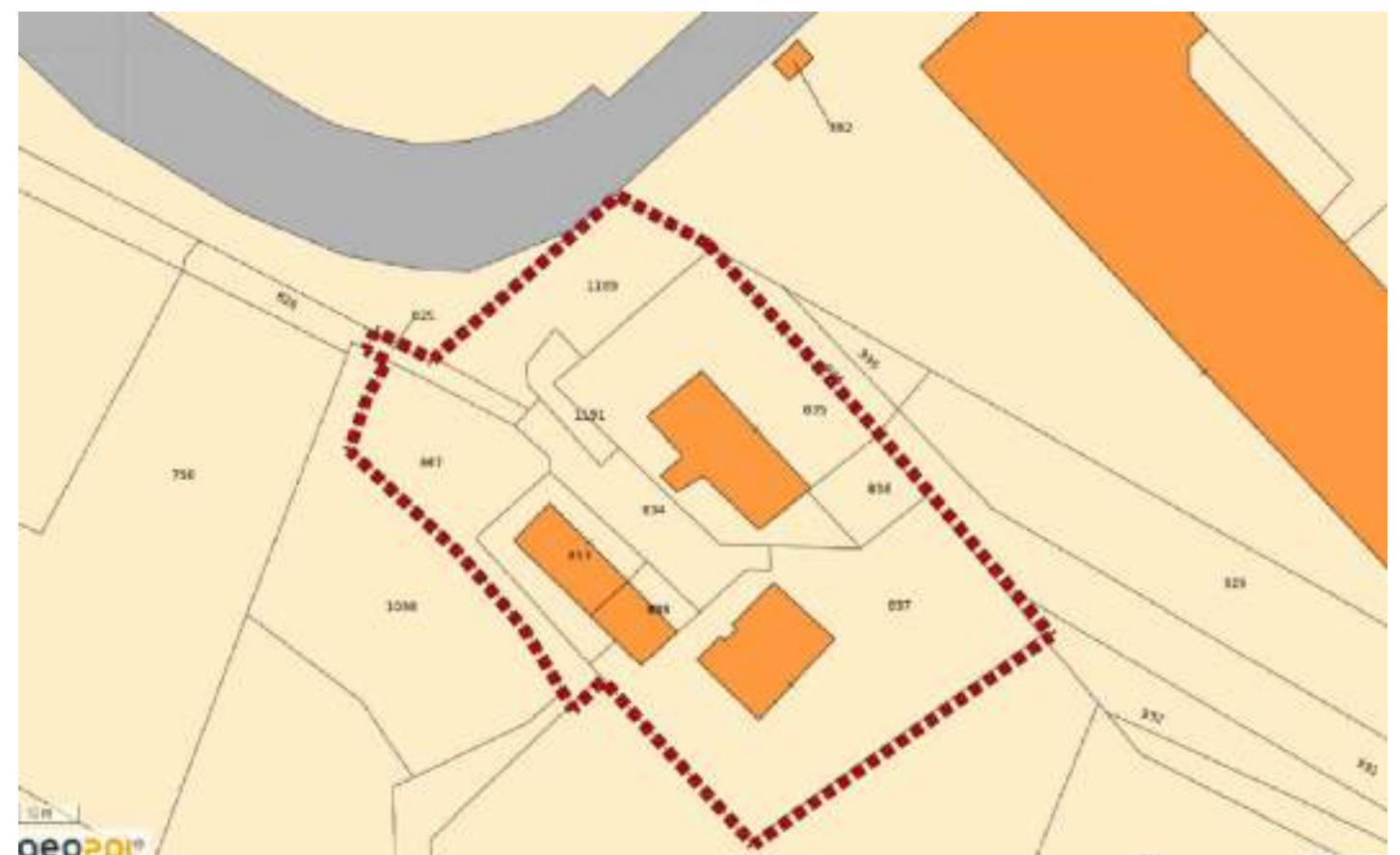




**RIPRESE FOTOGRAFICHE dell'interno della corte di Cascina Vaie con individuazione dei punti di ripresa**



**SITUAZIONE CATASTALE tratta dal GEOPORTALE CARTOGRAFICO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE con individuazione dell'area oggetto di modifica (fuori scala)**





**13) Modifica della destinazione urbanistica da "EI Aree agricole" ad aree residenziali "B2 esistenti e di completamento" di un'area di mq 1.640 catastalmente identificato al Fg.12 map. 152 e ubicato in posizione adiacente al centro abitato in Via della Barca.**

Nell'area periferica tra la linea ferroviaria e il Torrente Scrivia in ampliamento di un agglomerato edificato e classificato in zona "B2 esistenti e di completamento" si amplia il sedime degli edifici esistenti che necessitano di un maggior sedime da destinare ad usi accessori alla residenza (pertinenze delle abitazioni, ricoveri attrezzi per orto e giardino ecc.).

Non si rendono necessarie modifiche alle NTA del PRGC.

*VEDUTE fornite da "Street View" riprese da Via della Barca*

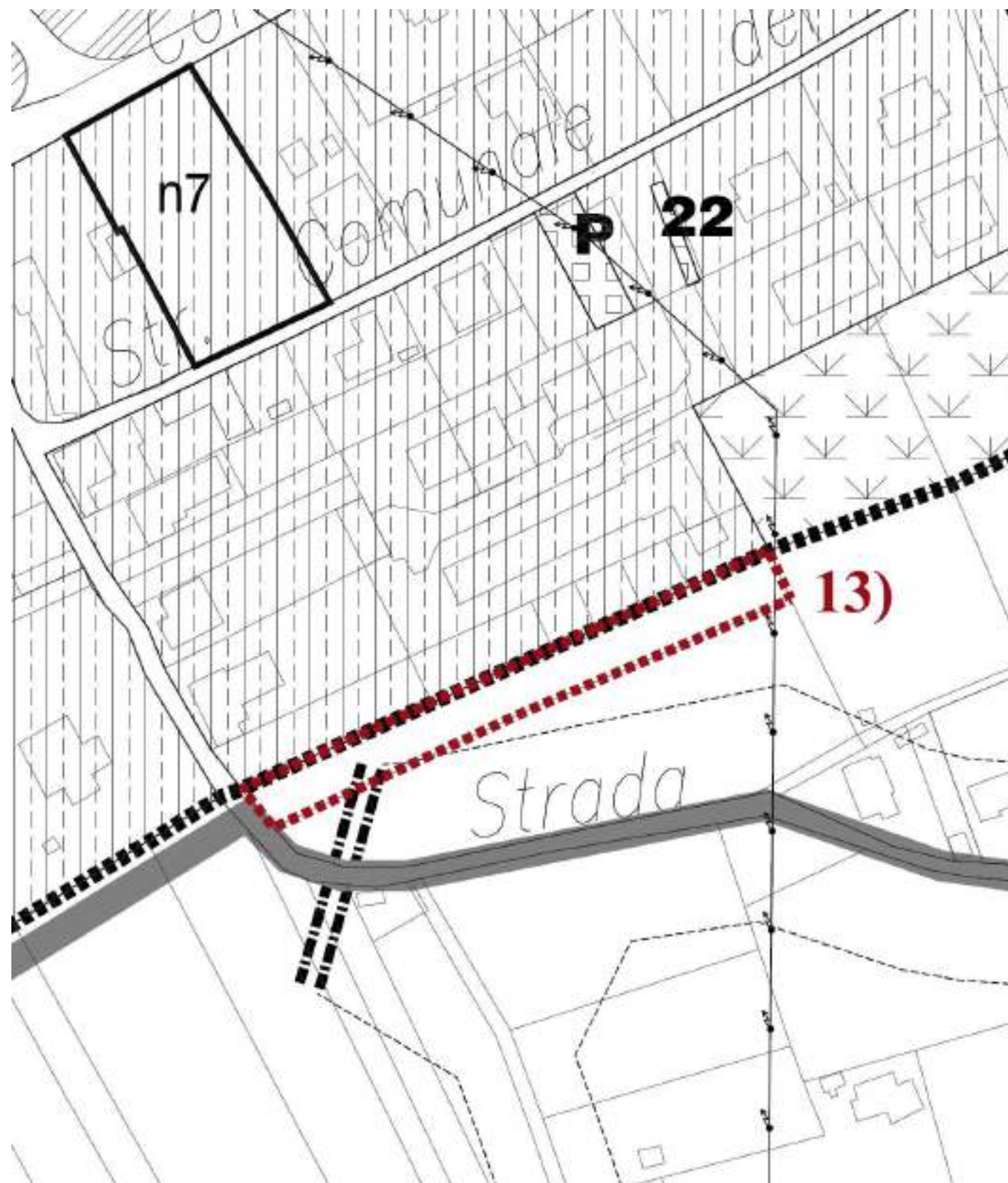


*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*

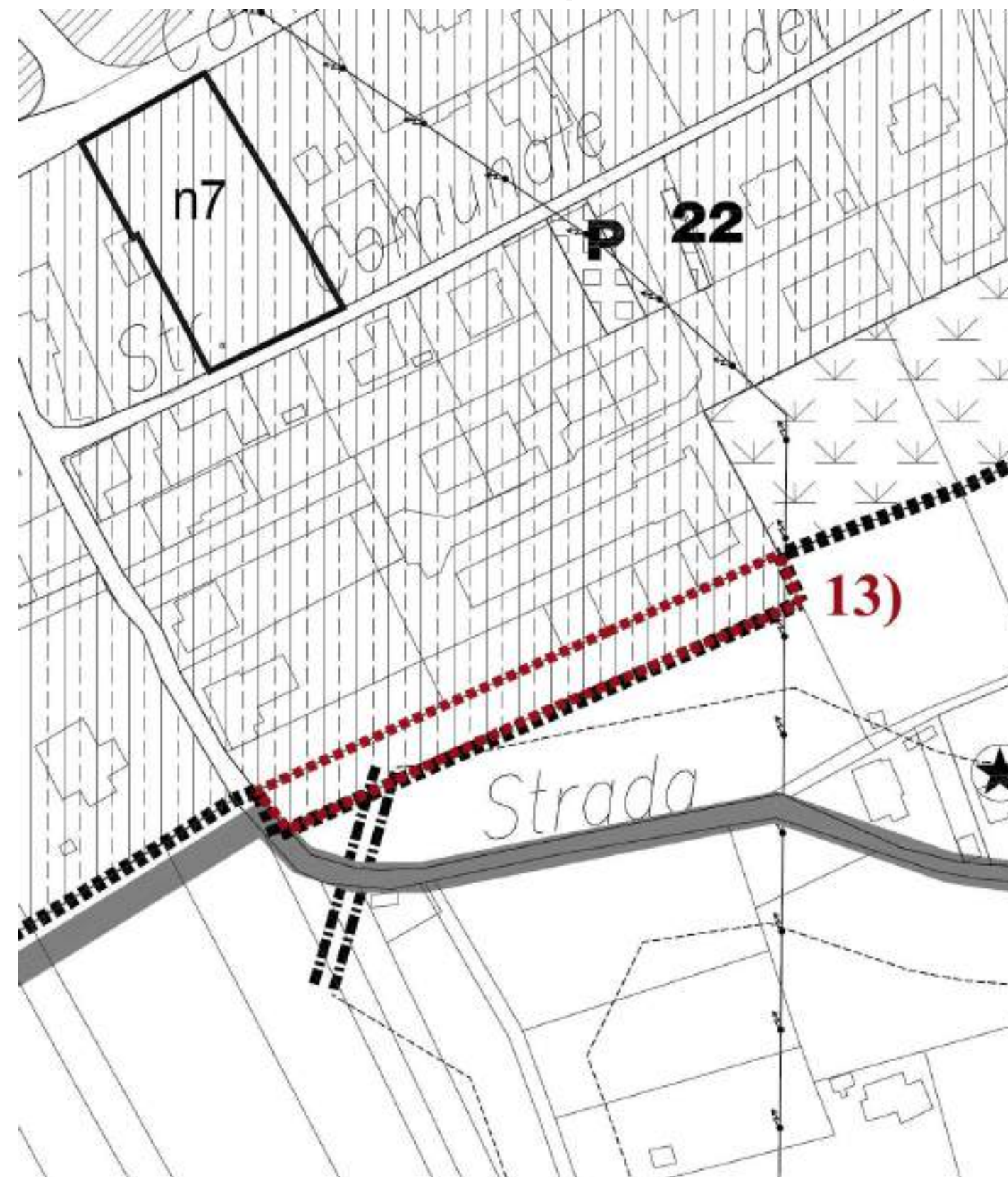




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 13) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 13) (fuori scala)





**14) Eliminazione dell'intera area residenziale edificabile appartenente al comparto residenziale "a1" del PEC 3 in località Castello ad eccezione dello standard "P34" e dello standard "V32" dell'ex comparto "a1" di cui si varia la destinazione da Verde pubblico a Parcheggio pubblico identificandolo con la nuova sigla "P39". La trasformazione dell'area a standard da "V32" (coincidente con parte del map. 242 e avente superficie di mq 3.115) a "P39" avviene con un modesto aumento di 600 mq di superficie (per un totale di mq 3.715). Il comparto residenziale "a1", attualmente ineditato e catastalmente distinto nel C.T. al Fg.4 con i mappali 242, 256, 257, 258, 259, 262, 263, 334, 1047 e 1048 viene restituito agli usi agricoli, riclassificandolo da "Aree residenziali C di espansione", comprendendo anche le 2 "Aree a verde privato" presenti al suo interno, ad "Aree agricole EI".**

La previsione del Piano Esecutivo Convenzionato n.3 del concentrico è rimasta fin'ora inattuata. La previsione riguardava sub comparti di proprietà diverse individuati come Subcomparto a/1, a/2, b. Obbligo comune dei subcomparti era l'utilizzo dell'accesso da Via Radimorone e il divieto di utilizzare la Via Carrara per connettersi al centro di Arquata Scrivia. Nel frattempo sono stati realizzati nuovi impianti sportivi comunali con accesso da Via Radimorone che è stata ampliata dal Comune di Arquata Scrivia che ha realizzato anche le ulteriori opere di urbanizzazione al servizio della nuova area sportiva.

Considerato lo stato dei luoghi la scheda normativa del PEC prevedeva che il Comune medesimo predisponesse un "programma degli interventi" finalizzato a garantire la coerenza attuativa dei tre sub - ambiti del SUE. Non essendo decollato il sub comparto a/1 (come a suo tempo previsto) e intendendo la proprietà rinunciare alla edificabilità del proprio sub - ambito l'Amministrazione Comunale ha optato per accogliere la richiesta intendendo, tuttavia mantenere le previsioni di spazi pubblici a servizio della zona individuati nella cartografia di PRG con le sigle V32 di mq 3715 e P34 di mq 1494 (in progetto).

La scheda normativa dovrà quindi essere modificata prevedendo l'eliminazione del sub comparto a/1, il mantenimento dello spazio pubblico prima individuato con la sigla V32 in progetto e ora definita con la sigla P39 e con l'aumento di 600 mq di superficie a standard per un totale di mq 3.715 utili a garantirne l'utilizzo anche da parte del polo sportivo adiacente (piscina comunale); con le stesse caratteristiche di localizzazione e di dimensioni viene confermato il parcheggio pubblico P34 su Via Carrara. La realizzata Via Radimorone, strada comunale, potrà garantire l'accesso al futuro parcheggio pubblico P39, l'accessibilità alla viabilità di connessione con il residuo subcomparto "a" che, in caso di realizzazione, dovrà farsi carico della intera asta viaria tra Via Radimorone e il punto di accesso alla propria viabilità di impianto. Il sub comparto a/1 viene restituito agli usi agricoli per una superficie di mq 20.836 (Sup. per calcolo edificabilità mq 21.436 – mq 600 aggiunti al P39); vengono inoltre restituite agli usi agricoli le due porzioni di area individuate a "Verde privato" presenti ai margini dell'ex sub comparto a/1. Il sub comparto a/2 assume la nuova sigla "a".

Le disposizioni particolari che disciplinano la realizzazione del PEC n.3 saranno adeguatamente modificate in rapporto al nuovo dimensionamento del SUE.

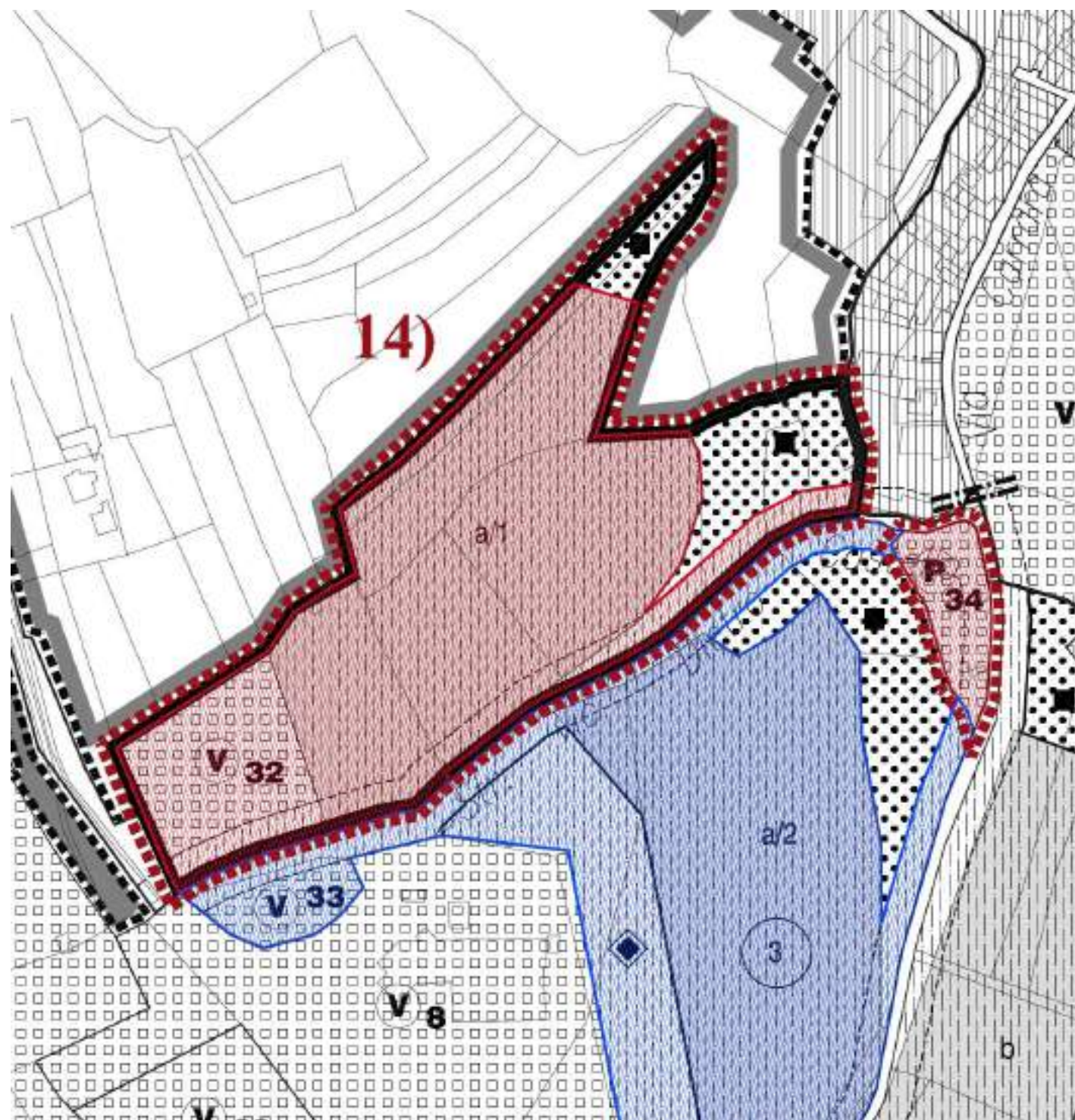
In relazione agli standard urbanistici riconfermati che non costituiscono più parte integrante o compensativa della edificabilità attribuita al PEC si rammentano gli adempimenti previsti all'art.11 del DPR 327/2001 e s.m.i. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

*Immagine aerea da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*

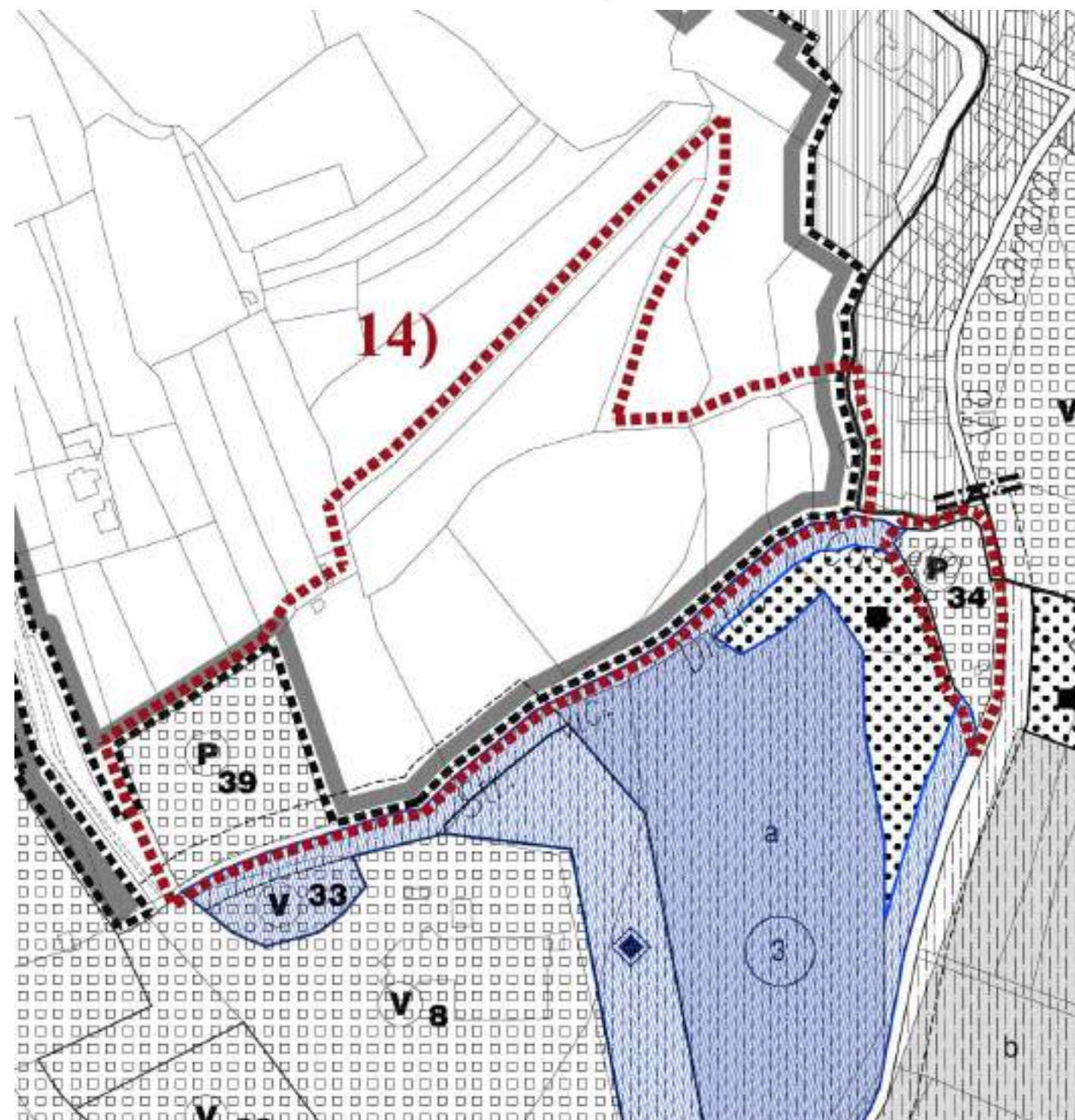




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 14) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 14) (fuori scala)





**FOTORIPRESE dell'area parcheggio delle piscine comunali e della zona prospiciente il parcheggio pubblico individuato dalla presente Variante con la sigla P 39**



- 15) Eliminazione di un'area di mq 330 (a), situata in Loc. Pessino lungo la Via Borgata Pessino, attualmente destinata a standard (parcheggio "P24") nel PRG vigente. Individuazione con la sigla P24 di una nuova area per standard urbanistici coincidente con i mappali 97 e 572 (b), con superficie totale di mq 582 da destinare a parcheggio pubblico, trattandosi di localizzazione migliorativa rispetto al futuro utilizzo La modifica prevede i seguenti cambi d'uso urbanistico:**
- a - da "Aree per standard urbanistici" parcheggio "P24" ad "Aree a verde privato";**
  - b - da "Aree B1 a capacità insediativa esaurita" ad "Aree per standard urbanistici" "P24".**

A Borgata Pessino il parcheggio P 24 di mq 330 in progetto è ubicato in un'area poco idonea al futuro utilizzo. L'Amministrazione Comunale ha deciso di eliminare tale parcheggio che viene restituito alla destinazione di "Verde privato". In un sedime prossimo ubicato in fregio alla strada che attraversa la Borgata si individua un'area "B1 a capacità insediativa esaurita" sulla quale insistono ruderi di fabbricati abbandonati. Si elimina la destinazione residenziale e la sostituisce con la previsione del parcheggio pubblico P 24. La superficie del parcheggio in progetto è pari a mq 582 totali e comporta un ampliamento della standard urbanistico pari a mq 252.

Non si rendono necessarie modifiche alle NTA del PRGC. La verifica dell'ammissibilità della Variante sarà giustificata nel successivo paragrafo "Verifiche".

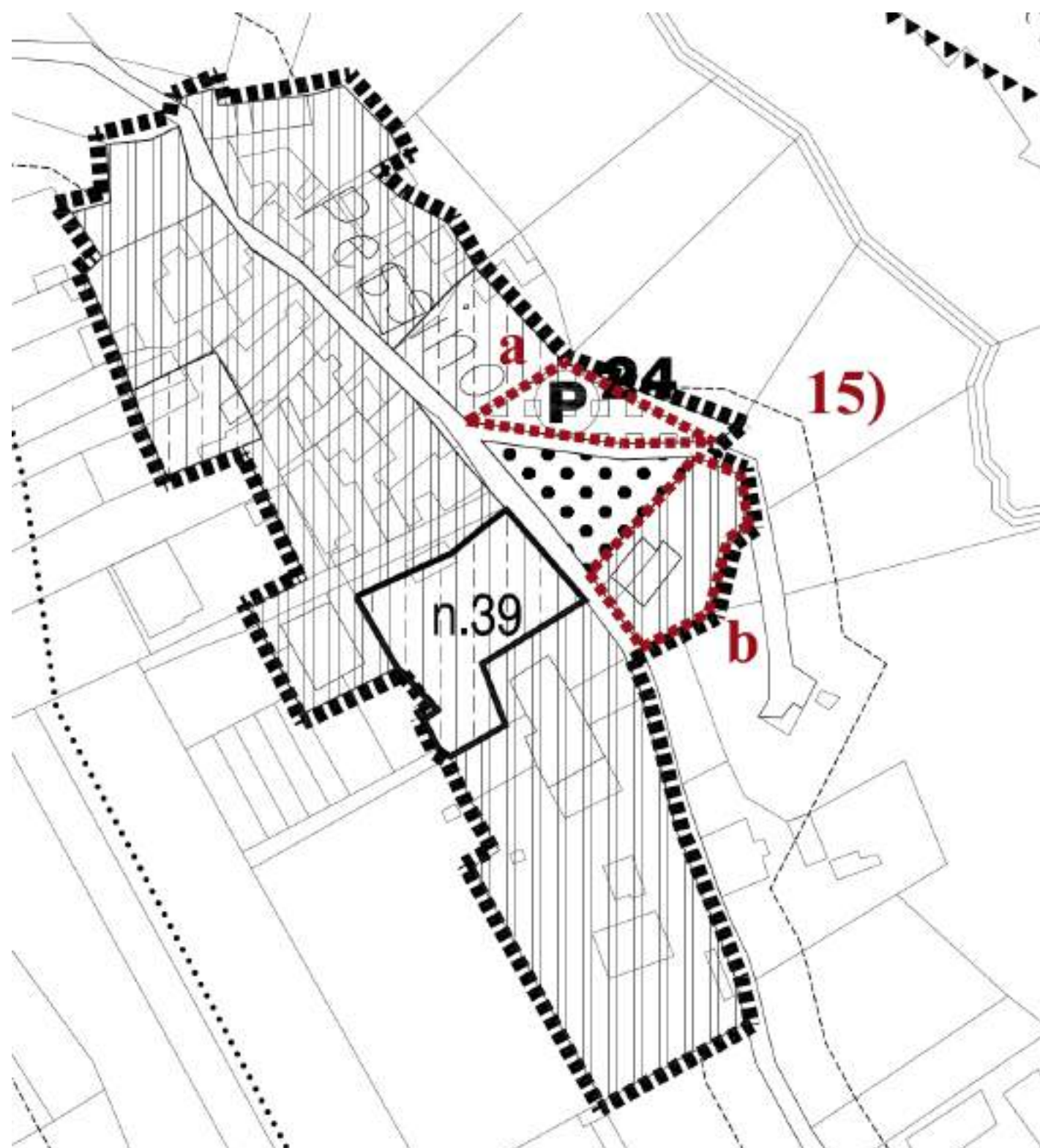
Si rammentano gli adempimenti previsti all'art. 11 del DPR 327/2001 e s.m.i. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

**IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica**

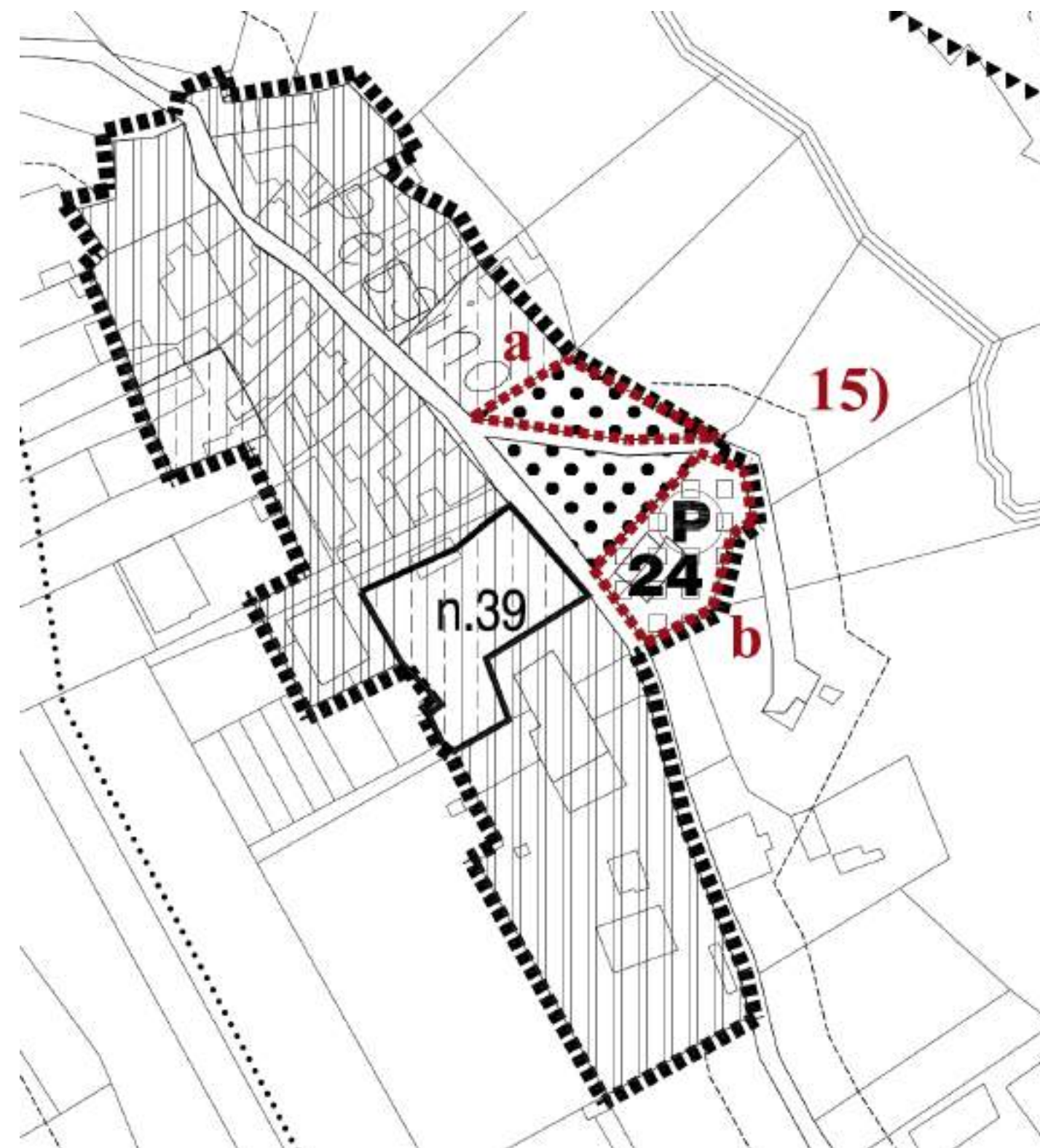




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 15) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 15) (fuori scala)





**16) Individuazione a verde pubblico con la sigla V2bis di una porzione di standard già qualificati a verde pubblico, di superficie pari a mq 825. L'area, posta in adiacenza al "Parco Mairano" viene individuata al fine di accorparla al medesimo standard esistente senza alcun aumento complessivo delle superfici a standard urbanistici presenti nel PRGC vigente.**

In corrispondenza del Parco Mairano, realizzato e individuato con la sigla V2 nel PRGC vigente, esiste una porzione d'area qualificata a verde e contigua al Parco che costituisce parte integrante del complesso residenziale esistente compreso tra la tratta interna della SP 35 dei Giovi e il Viale della Stazione. Lo standard urbanistico di cui si tratta sarà reiterato dalla presente Variante, come tutti gli altri vincoli presenti nel PRGC, essendo al momento scaduto. L'Amministrazione Comunale intende ampliare il contiguo Parco Mairano e conseguentemente, per maggiore chiarezza, si individua con la sigla V2bis in progetto l'area in argomento destinata a verde e al momento anonima. Si conferma quindi che la nuova individuazione non costituisce aumento delle superfici a standard urbanistici presenti nel piano vigente.

Si rammentano gli adempimenti previsti all'art. 11 del DPR 327/2001 e s.m.i. (*T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*) in ordine alla individuazione univoca dell'area per standard urbanistici a verde in progetto.

*VEDUTA dell'area da Via Serravalle ("Google Street View")*

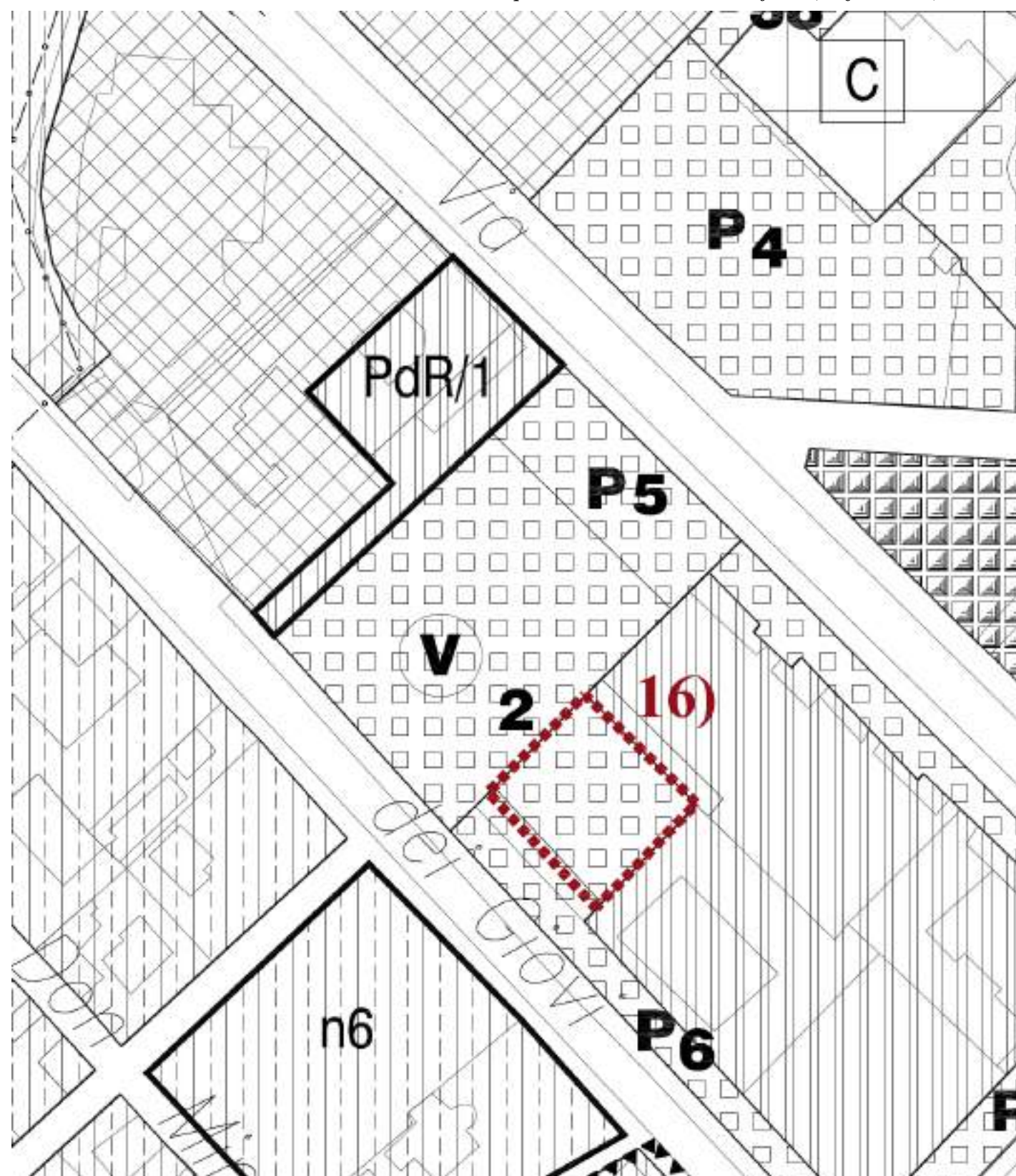


*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*

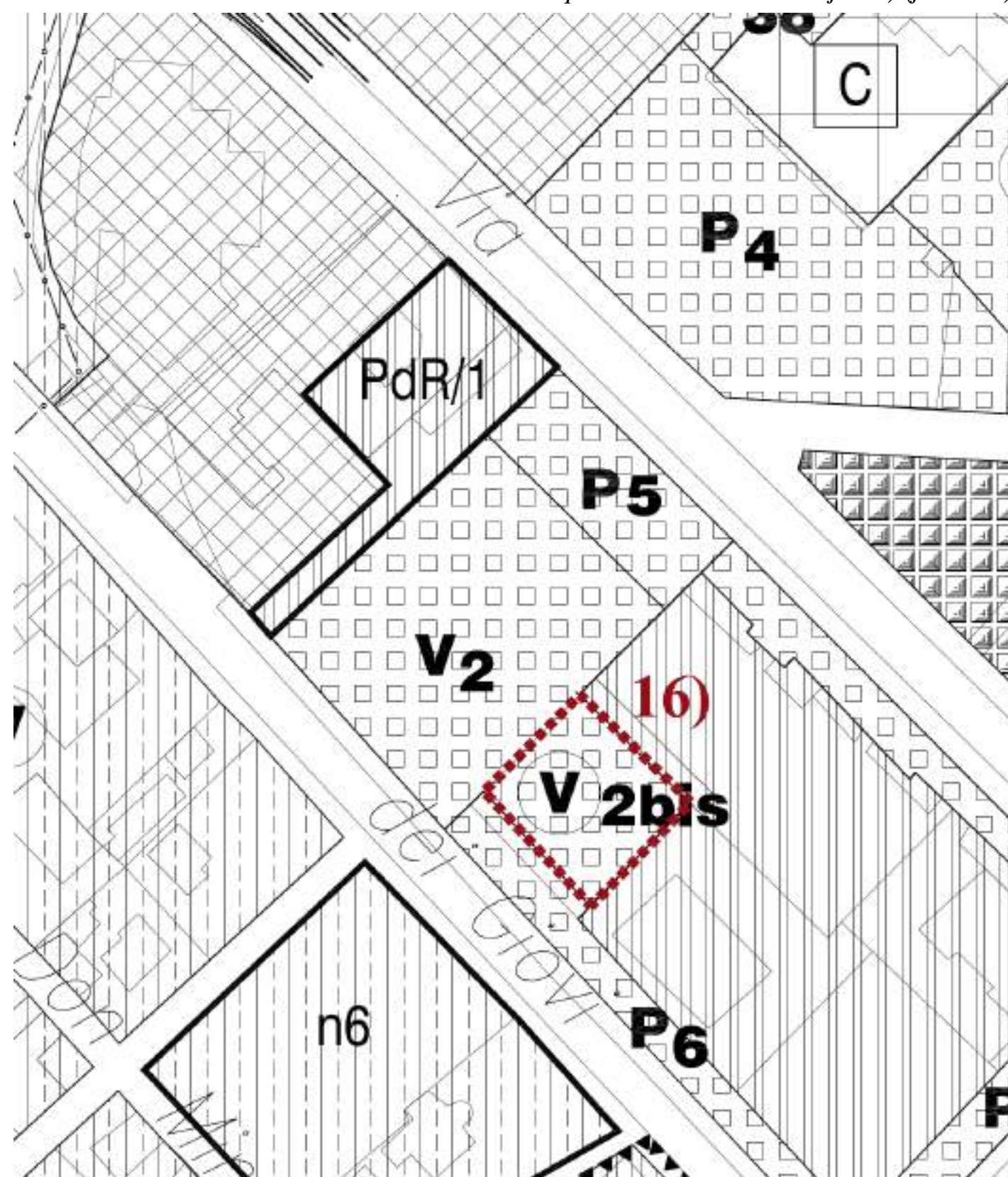




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 16) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 16) (fuori scala)





**17) Modifica, su richiesta di un privato, della destinazione urbanistica di una porzione di terreno edificabile (a) di mq 1.220, appartenente al PEC n.3 di Fraz Varinella, catastalmente censito al Fg. n.8 map.270, consistente nel cambio d'uso da residenziale di tipo "C di espansione" ad "Aree residenziali B2" con l'attribuzione dell'identificativo n.40.**

**Contestuale riduzione del comparto edificabile del PEC 3 di Varinella (b) da una Superficie territoriale di mq 7.850 nel PRG vigente a una Superficie territoriale di mq6.630 nella presente Variante.**

Nell'ambito della Frazione Varinella a lato della SP 144 e di fronte al PEC 1, parzialmente attuato, è pianificato un PEC individuato con il n.3 non ancora realizzato. Un proprietario degli edifici residenziali contigui, per esigenze familiari, ha richiesto alla Amministrazione Comunale la trasformazione di un mappale del PEC contiguo ad Aree residenziali "B2" riducendo in tal modo la superficie del PEC residenziale n.3. La richiesta è motivata da una necessità di ampliamento di un edificio residenziale esistente e dall'intenzione di attribuire alla proprietà un accesso indipendente. L'amministrazione Comunale ha acconsentito al cambio di qualificazione dell'area prendendo atto della presenza di tutte le urbanizzazioni nel sito interessato. Si rammenta che l'eventuale nuovo accesso dovrà essere autorizzato dall'ente proprietario della strada. Il nuovo lotto, individuato con il n.40 e classificato come "B2 – Aree residenziali esistenti e di completamento", sarà oggetto di una disposizione particolare dell'art.17 delle NTA del PRGC che adeguerà l'Indice fondiario e il Rapporto di Copertura a quelli coerenti con i tessuti edilizi frazionali.

Dovrà, inoltre, essere modificata la scheda normativa del PEC n.3 di Varinella.

*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*



*VEDUTE da "Street View" dell'area oggetto di modifica e dell'accesso esistente al complesso*





ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 17) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 17) (fuori scala)





**18) Trasposizione cartografica della previsione del percorso ciclabile denominato "Pedalando nella storia" localizzato lungo la Via del Vapore e che si estende da Via del Vapore fino a raggiungere il sito archeologico di Libarna.**

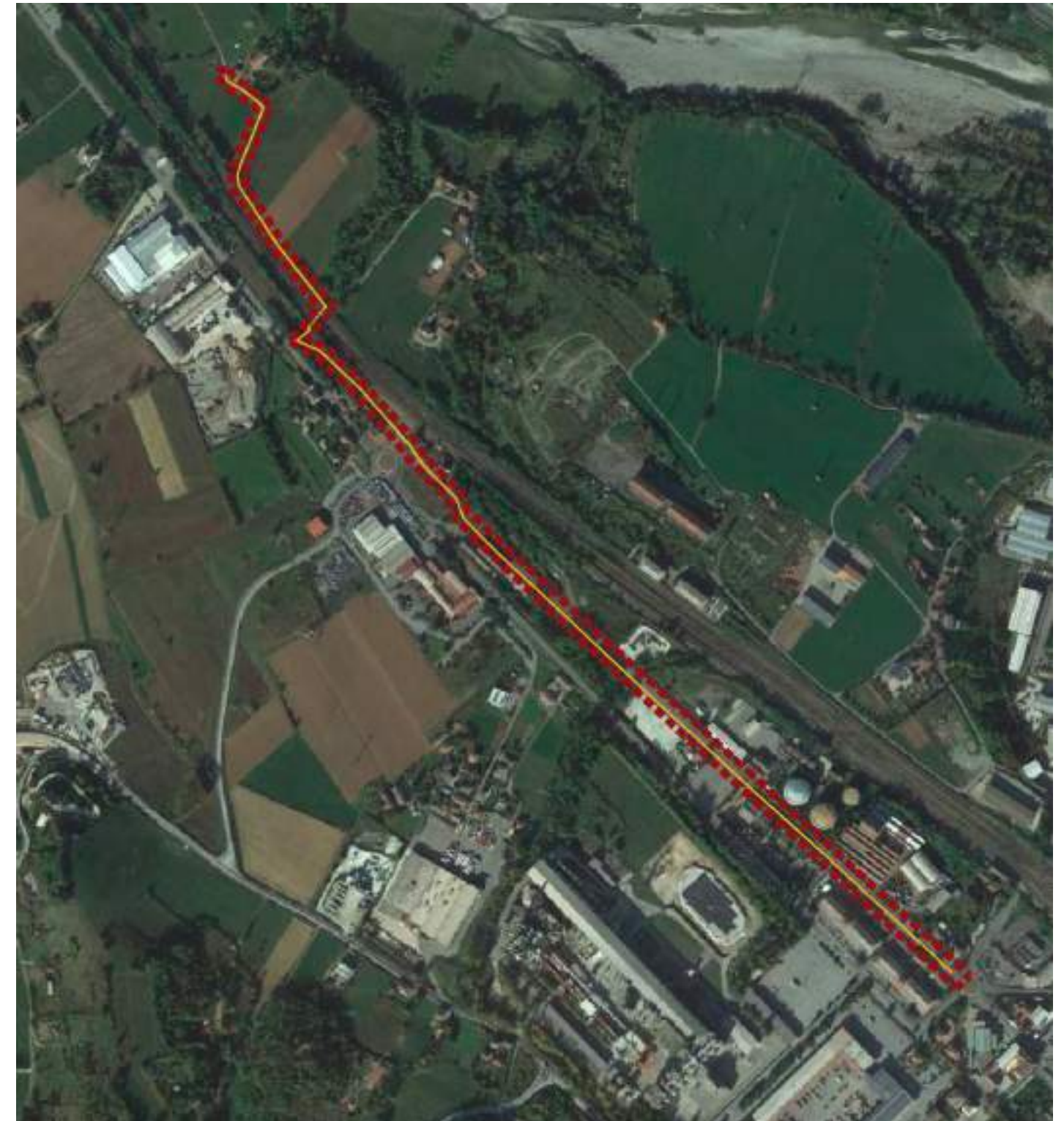
Nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche il Comune di Arquata ha in corso la realizzazione del percorso ciclabile cartograficamente individuato. La presente Variante segnala lungo la Via del Vapore il tratto di tale percorso che si sviluppa a margine della strada esistente. Il percorso ciclabile prosegue poi in Località Picareto lungo una strada vicinale esistente che raggiunge il confine comunale e il sito archeologico di Libarna. L'ultimo tratto del percorso ciclabile riguarda aree connotate dal vincolo archeologico di Libarna imposto con DM del 07/08/2001 e un breve tratto interessato dal vincolo archeologico imposto con DM del 20/03/1924. In ragione di quanto sopra il documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS dovrà essere trasmesso anche alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Piemonte al fine di ottenere il relativo parere.

Sarà necessario citare la nuova pista ciclabile all'art.11, comma 5, delle NTA "Aree destinate alla mobilità" del PRGC.

*VEDUTE da "Street View" su Via del Vapore riprese da e verso il centro abitato di Arquata Scrivia*

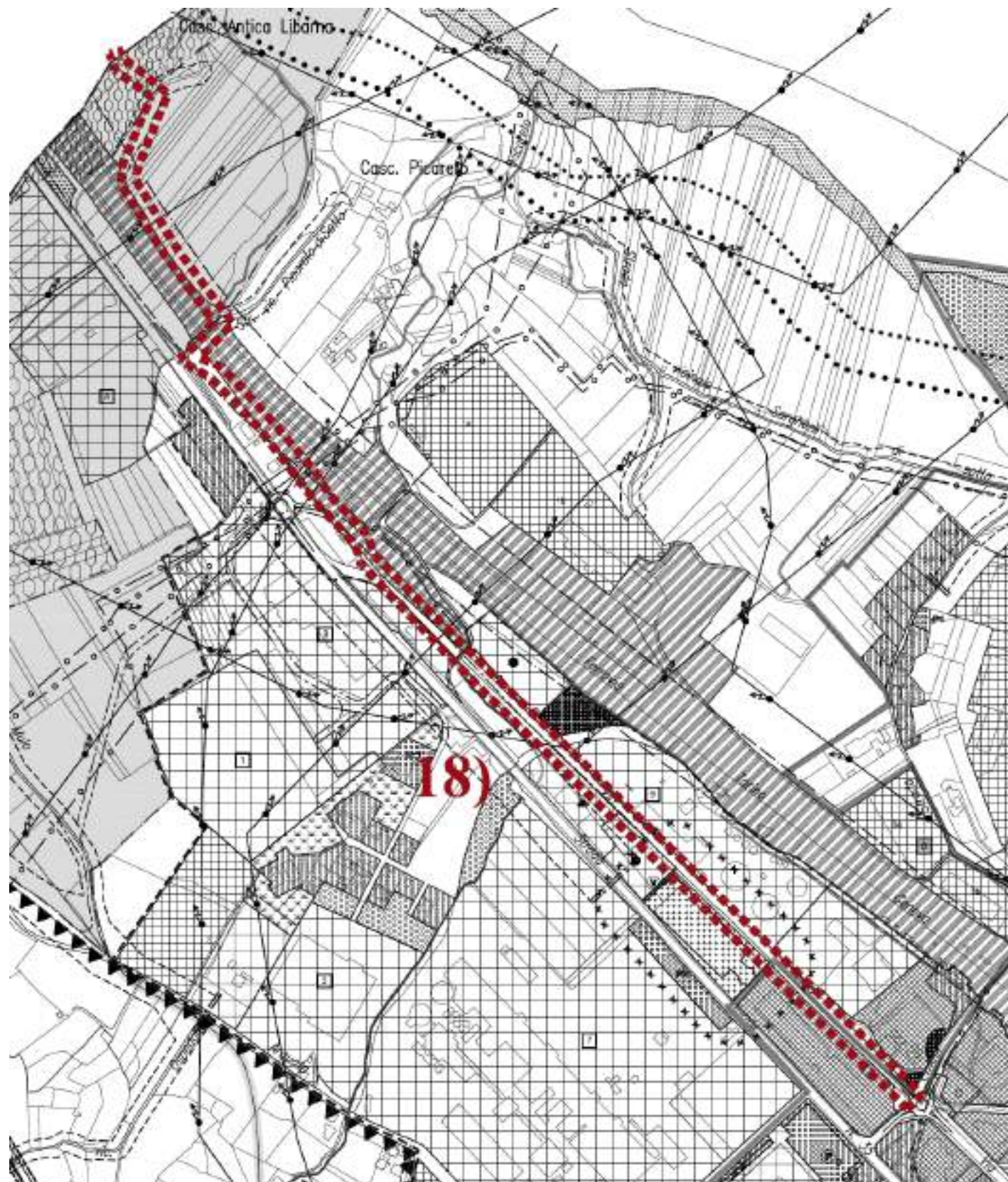


*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*

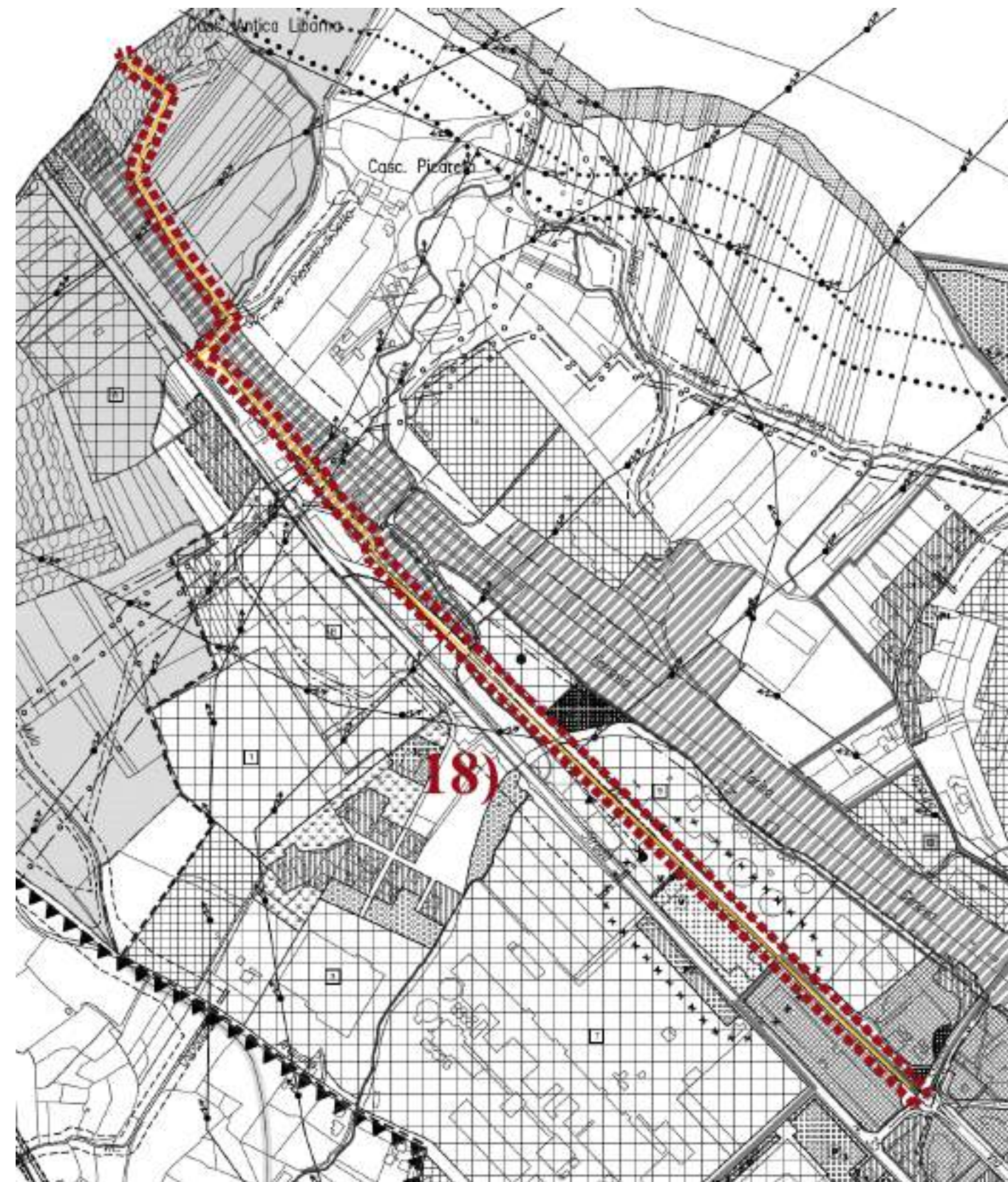




*ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 18) (fuori scala)*



*ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 18) (fuori scala)*





“PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA REALIZZAZIONE PERCORSO CICLABILE "PEDALANDO NELLA STORIA"  
Estratto dalla Tavola Unica “STUDIO DI FATTIBILITA’ TRACCIATO PISTA CICLABILE”  
Individuazione tracciato planimetrico della pista ciclabile su ripresa satellitare.(fonte google earth)





**19) Individuazione nella cartografia di PRGC dell'ambito del sito di interesse comunitario (SIC) denominato "IT1180030 - Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio".**

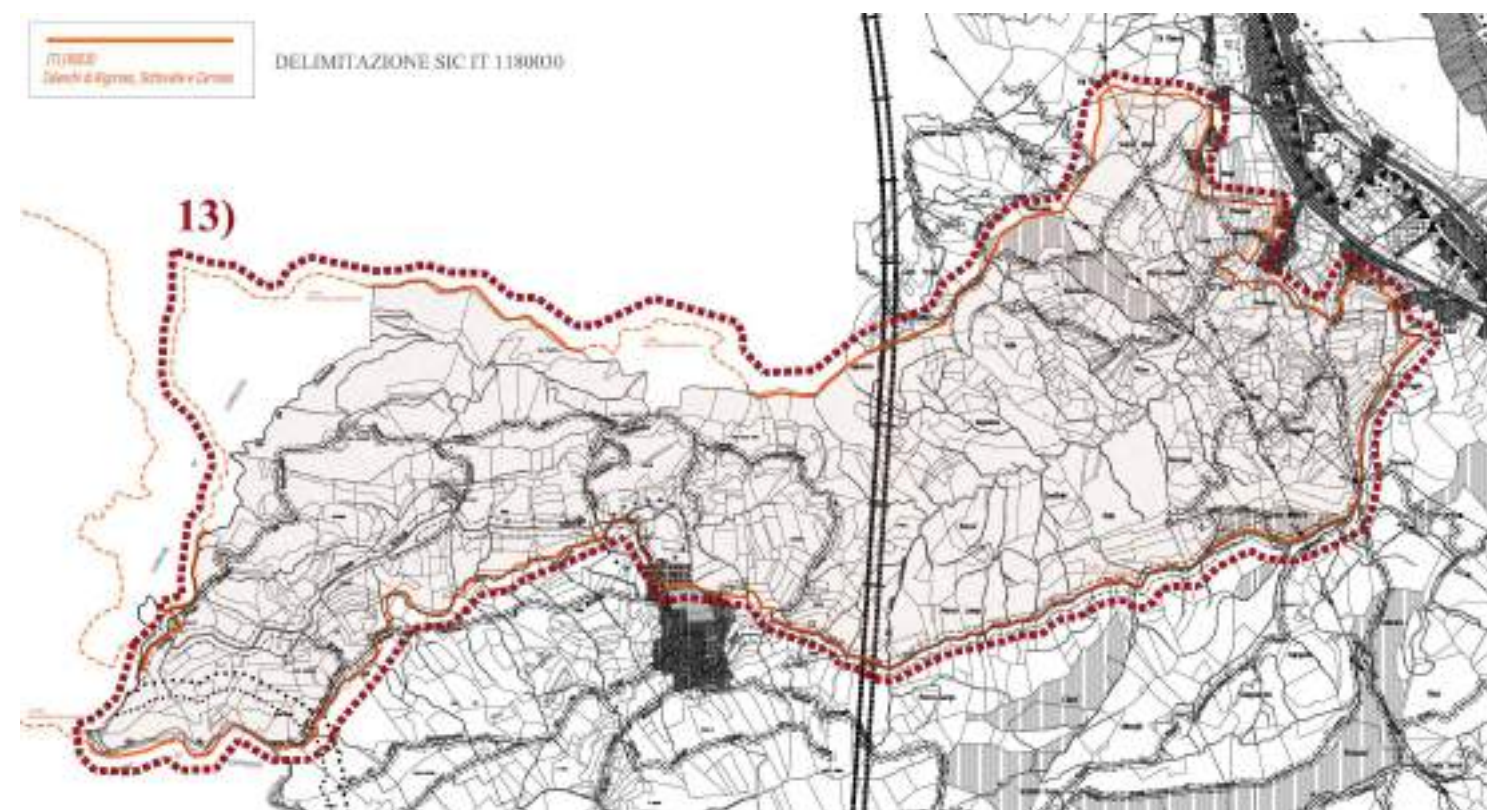
Nell'ambito dell'attuazione della legge regionale 29 giugno 2009, n. 19 "Testo Unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità", riguardante le aree tutelate ai sensi della Direttiva 92/43/CEE ("Habitat") e della Direttiva 2009/147/CE (ex 79/409/CEE "Uccelli") e con riferimento all'art. 41 della suddetta norma "delega della gestione del Sito della Rete Natura 2000 IT1180030 – "Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio" (che comporta il trasferimento delle competenze e l'esercizio delle stesse in relazione alle procedure di "valutazione di incidenza", ai sensi dell'art. 43 della l.r. 19/2009, su attività, piani, progetti e interventi che possano interferire sul sito affidato), si rende necessario individuare nella cartografia di PRG l'ambito del citato sito di interesse comunitario (SIC). La gestione dell'ambito del SIC in oggetto risulta attualmente in capo all'"Ente di gestione delle aree protette dell'Appennino Piemontese" (DGR n.94-9003 del 16/05/2019) che è deputato ad assolvere ai compiti di gestione del sito di cui all'oggetto, (ai sensi dell'art. 41, comma 2 bis, della l.r. 19/2009), vista inoltre, nelle more dell'approvazione di Misure sito specifiche, la presenza delle "Misure di Conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 del Piemonte", approvate con DGR n. 54-7409 del 07/04/2014 e s.m.i.,

L'ambito è cartograficamente individuato e catalogato da Rete Natura 2000 (strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità) ed è descritto in una scheda appositamente dedicata. La gestione degli ambiti è condizionata all'adozione di norme (di piano, di regolamento o altra forma di tutela) che assicurino l'effettiva conservazione di specie ed habitat. Le norme possono essere contenute: nella pianificazione dell'area protetta coincidente con il SIC/ZSC o la ZPS, in specifici Piani di gestione dei Siti, in una specifica disciplina inserita in altri piani territoriali, urbanistici, o settoriali, in misure di conservazione generali e sito specifiche.

Le zone protette sono istituite nel quadro della "Direttiva Habitat", che comprende anche le zone designate nell'ambito della "Direttiva Uccelli". La costituzione della rete ha l'obiettivo di preservare le specie e gli habitat per i quali i siti sono stati identificati, mirando a garantirne la sopravvivenza a lungo termine tenendo nel contempo in considerazione le esigenze economiche, sociali e culturali regionali in una logica di sviluppo sostenibile.

L'art.10 delle NTA del PRGC "Norme relative ai vincoli e alle fasce di rispetto insistenti nel territorio comunale" dovrà essere integrato con un apposito paragrafo relativo all'individuazione del "SIC IT1180030 – "Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio" contenente anche le procedure da applicare agli interventi nelle more di approvazione di misure specifiche per il sito.


**ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 19) (fuori scala)**




**IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica**





**20) Individuazione sulla cartografia di PRGC, con l'utilizzo del simbolo , dell'edificio esistente censito al Catasto al Fg.12 map.259 ubicato in Via della Barca e ricompreso in zona agricola.**

L'esigenza dell'individuazione tramite il simbolo “  ” fa riferimento ad un futuro trasferimento della volumetria di un edificio individuato in classe IIIc nella “Carta di Sintesi” della Variante Strutturale al PRGC in corso, ubicato nella spianata alluvionale in sponda orografica sinistra del torrente Scrivia e ricompreso in fascia A del PAI. Nella classe IIIc non è proponibile alcuna utilizzazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente. Occorre quindi adottare i provvedimenti previsti dalla Legge 445 del 09/07/1908. Nell'ambito di tali provvedimenti l'Amministrazione Comunale ha individuato l'edificio segnalato con il simbolo suddetto per l'atterraggio della volumetria di cui sopra. Gli interventi connessi ai provvedimenti previsti dalla Legge 445 del 09/07/1908 potranno essere realizzati solo successivamente alla approvazione della Variante Strutturale attualmente in corso. E' necessaria una modifica alle NTA del PRGC per inserire all'art.28 un comma che consenta l'ampliamento delle superfici residenziali nell'edificio individuato ed espliciti la temporalità dell'intervento.

*IMMAGINE AEREA 3D da “Google Earth” con individuazione dell'edificio nel contesto della piana dello Scrivia*



*SITUAZIONE CATASTALE tratta dal GEOPORTALE CARTOGRAFICO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE con individuazione del mappale 259*

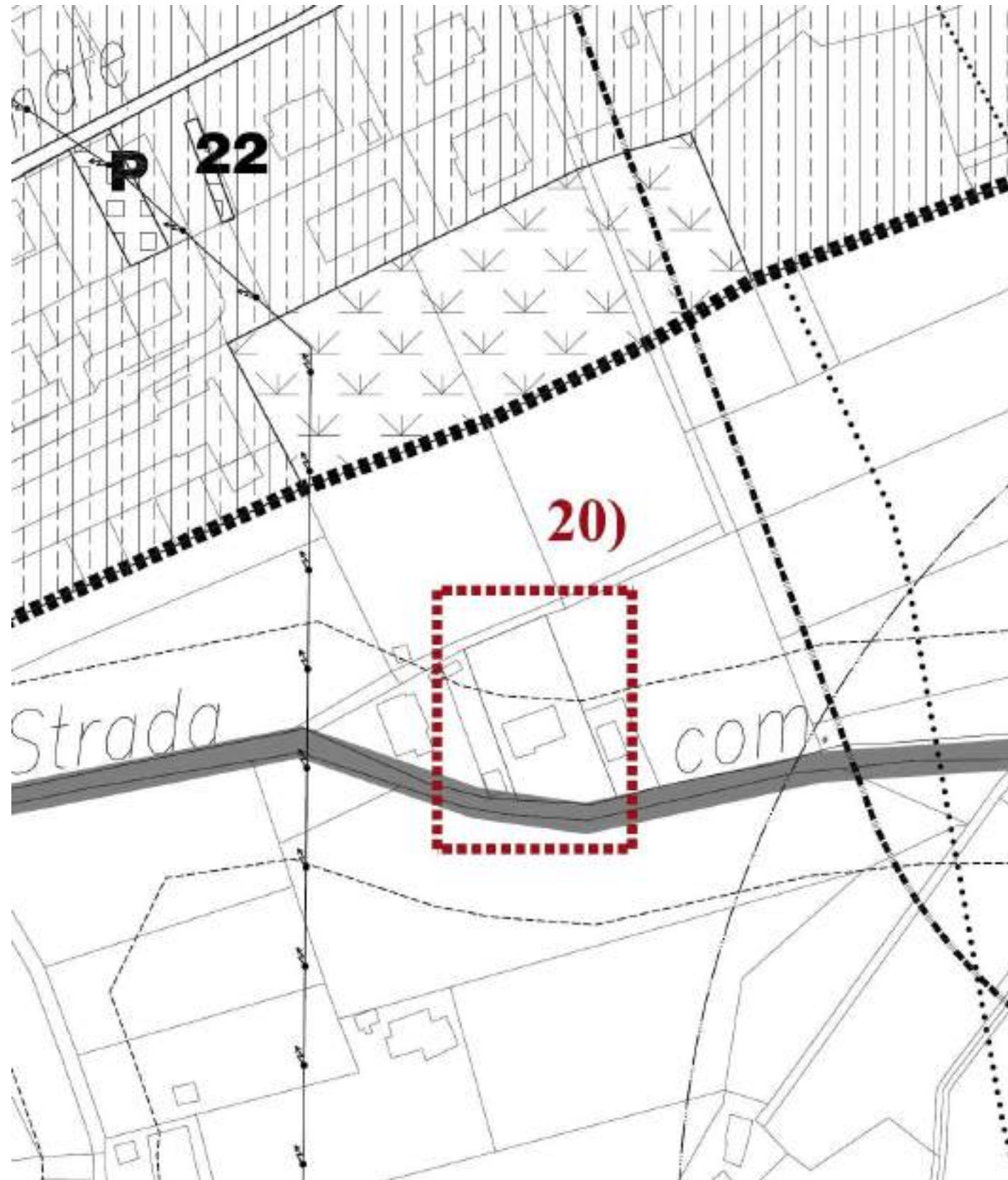


*IMMAGINE AEREA da “Google Maps” con individuazione dell'area di modifica*

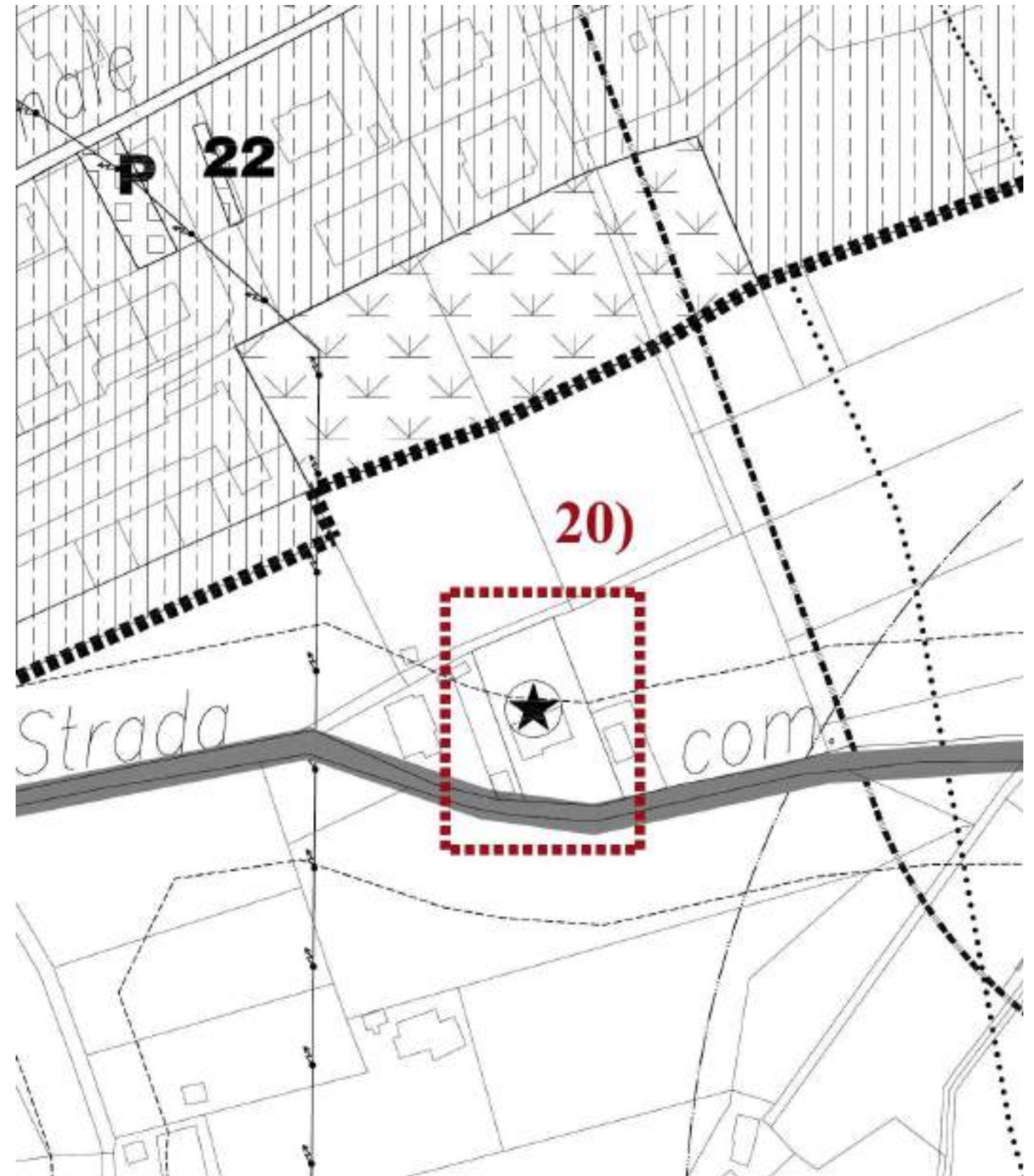




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 20) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 20) (fuori scala)





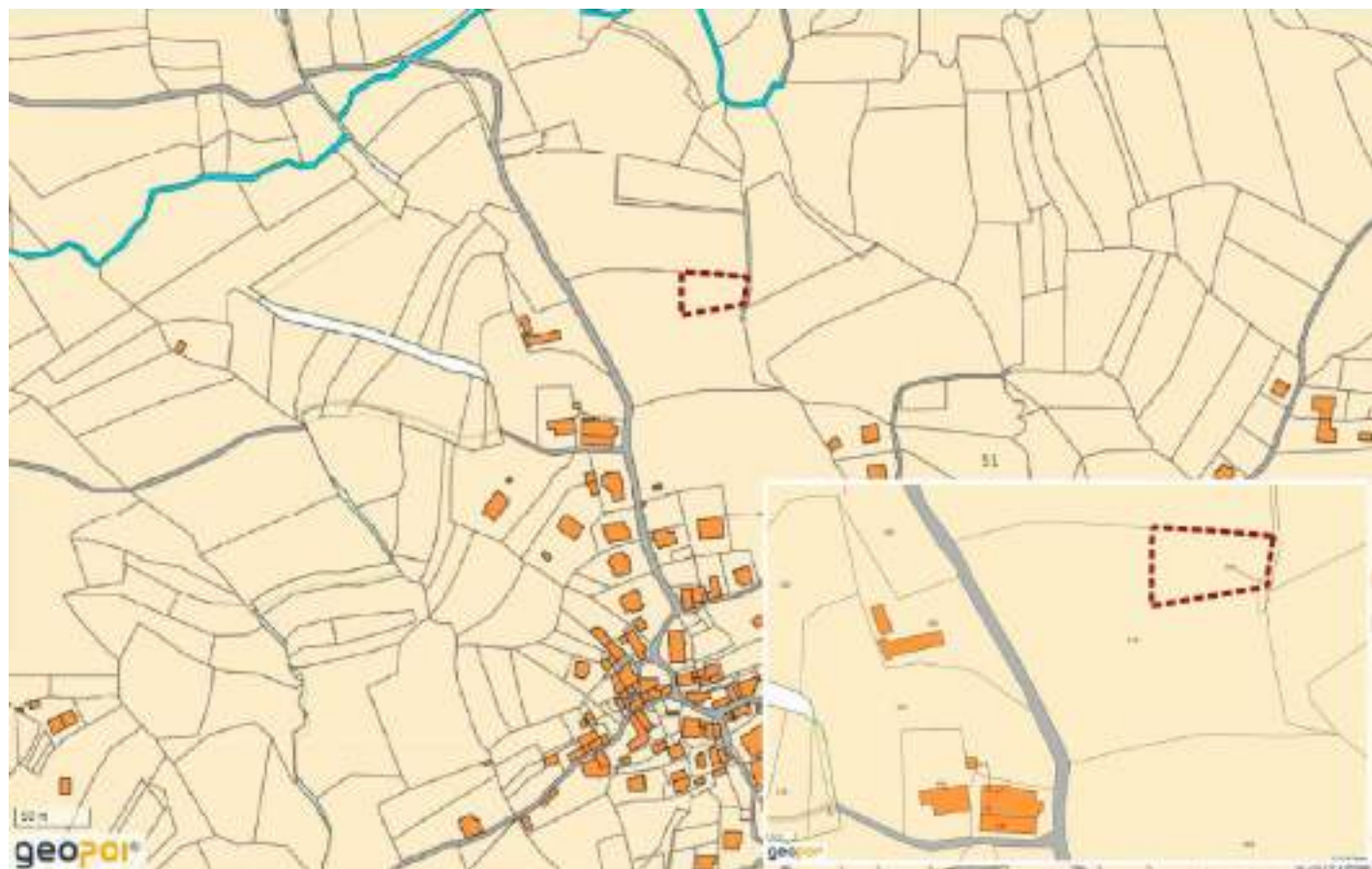
**21) Eliminazione di una porzione pari a mq 1000 di standard a Verde Pubblico denominato V35 localizzata in Fraz. Sottovalle e catastalmente individuata al Fg.51 come porzione dei mappali 140 e 599. Tale superficie, situata in adiacenza ad un'area boscata, e coperta parzialmente da vegetazione arborea ad alto fusto, sarà restituita alla originaria destinazione agricola. Lo standard V35 così ridotto avrà una superficie pari a mq 5.998.**

In Località Sottovalle era stato previsto uno standard denominato “V35” di mq 6.998 comprendente anche l'esistente area sportiva (campo da calcio).

Nell'ambito dell'operazione di riordino urbanistico, prevista dalla presente Variante, sono state riviste le aree per standard urbanistici previste nel PRGC. L'area V35, destinata a futuri ampliamenti degli impianti sportivi, è, in parte, interessata dalla presenza di una propaggine di area boscata contigua e parte integrante del bosco con essa confinante. In ragione di quanto sopra si è optato per ridurre l'area di futuro ampliamento del polo sportivo della superficie di mq 1000 interessata dalle piantumazioni.

Non si rendono necessarie modifiche alle NTA del PRGC. La verifica dell'ammissibilità della variante sarà giustificata al successivo paragrafo “Verifiche”.

***SITUAZIONE CATASTALE tratta dal GEOPORTALE CARTOGRAFICO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE con individuazione dell'area oggetto di modifica (fuori scala)***



***IMMAGINE AEREA da “Google Maps” con individuazione dell'area di modifica***

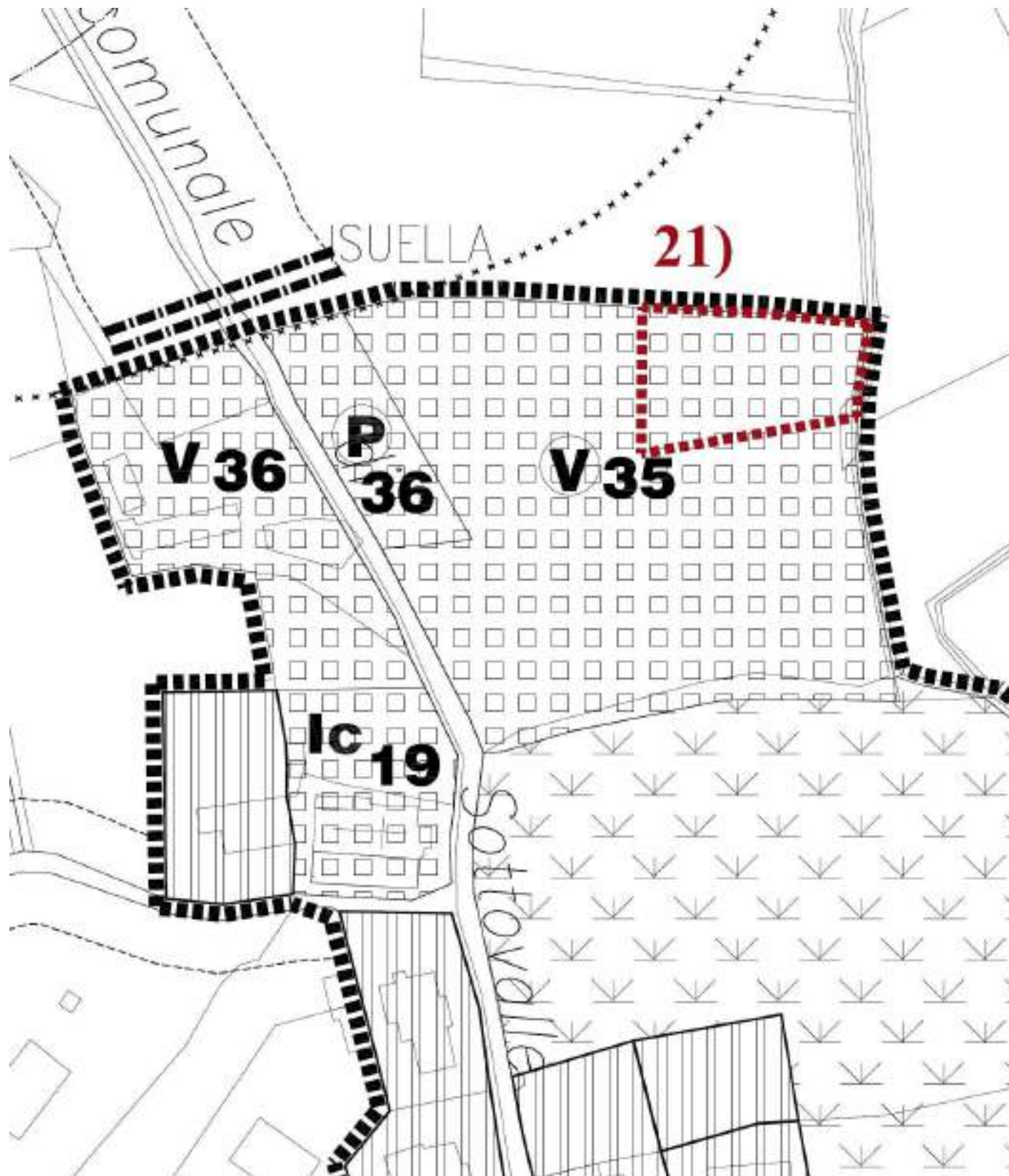


***VEDUTA dell'area tratta da “Street View” presa dalla Viabilità principale della Frazione Sottovalle***

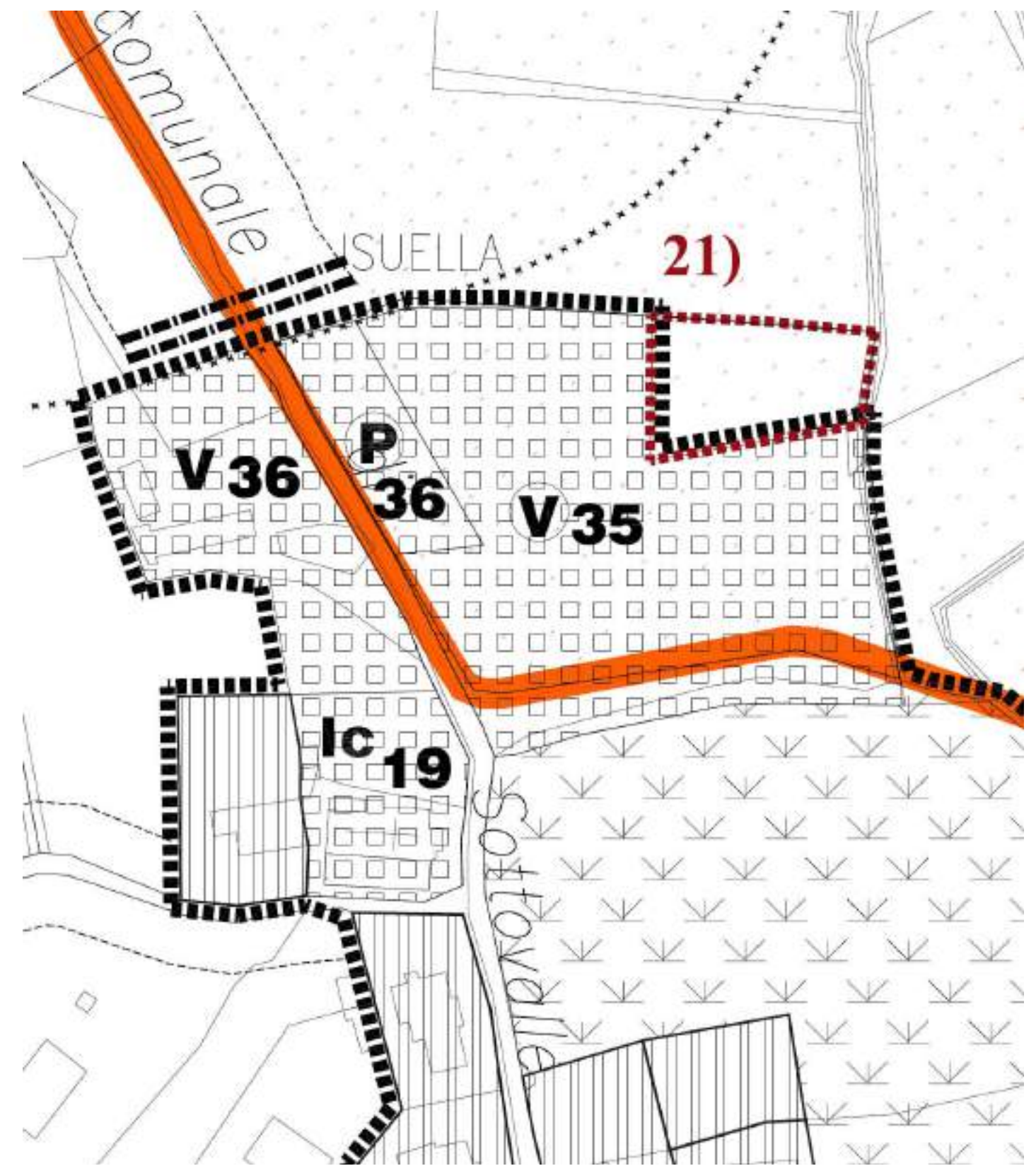




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 21) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 21) (fuori scala)





In conseguenza delle modifiche precedenti sono state rivisitate le relative schede normative parte integrante delle NTA del PRGC.

Le modifiche successive al punto 20) testè descritto hanno connotazioni esclusivamente normative e sono elencate di seguito, giustificate quando necessario nel paragrafo “Verifiche” e riportate nell’”Articolo Unico” della presente Variante.

22) Modifica normativa relativa all’“art.22 Aree produttive da mantenere, completare, riordinare - D2”

L’industria dolciaria “La Svizzera”, attività fiorente e in espansione, ha esaurito l’indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) ammesso nelle aree “D2”. In rapporto a quanto consentito dall’art.17, comma 5, punto f) della L.R. 56/77 e s.m.i. l’Amministrazione Comunale ha inteso consentire l’ampliamento necessario all’azienda tramite l’aumento dell’edificabilità dell’attività produttiva per una superficie pari a mq 1.000 da realizzare tramite interpiano contenuto negli edifici esistenti.

Nel successivo paragrafo “Verifiche” sarà giustificato l’ampliamento relativo all’attività produttiva.

All’art.22, comma 10, delle NTA del PRGC si aggiunge una nuova disposizione particolare che ammette l’ampliamento sopra descritto.

23) Modifica normativa relativa all’“art. 25 - Aree commerciali di riordino o di nuovo impianto – D3”

L’articolo 25 al comma 4) disciplina i tipi di intervento consentiti nell’area. Il comma 4, punto 3) definisce la ristrutturazione edilizia. Si è ritenuto necessario richiamare la corrispondente definizione fornita dalla L.R. 56/77 e s.m.i. contenuta nell’art.13, comma 3, lettere d) e dbis) che sono prevalenti rispetto alle definizioni contenute nell’art.25. L’amministrazione Comunale, in rapporto ad uno spontaneo processo di riqualificazione dell’ambito D3 in corso, ha ritenuto altresì di richiamare i disposti della L.R. n.16/2018 e di specificare che nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, realizzati tramite le procedure previste dalla citata L.R. n.16/2018, si intende privilegiare gli ampliamenti ottenuti tramite “soppalco”.

Non si rendono necessarie verifiche quantitative. Si modifica coerentemente l’art.25, comma 4), punto 3) delle NTA del PRGC.

24) Modifica normativa relativa all’“art. 28 - Aree per attività agricole (E)”

In relazione ad esigenze prospettate da cittadini l’Amministrazione Comunale ha inteso modificare la disciplina del comma 4) recante “Depositi attrezzi o simili”. L’integrazione riguarda la possibilità di ospitare all’interno dei fabbricati ammissibili animali da affezione.

Non si rendono necessarie verifiche quantitative. Si modifica coerentemente l’art.28, comma 4), delle NTA del PRGC.

VERIFICHE

1.1 Per quanto alla “parzialità” della Variante

Si da 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 L.R. 56/77 e s.m.i., come da ultimo modificata dalla L.R. n. 3 del 25 marzo 2013 “Modifica alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo).

1.2 Per quanto alle verifiche quantitative

Si fa riferimento alla Circolare del PGR del 05/08/1998 n. 12/PET che consente la rilocalizzazione di pari quantità (di edificabilità e/o di superficie) di aree edificabili a medesima destinazione d’uso.

1.2.1 Aree residenziali

Si esplicitano di seguito le giustificazioni e le verifiche relative alla presente Variante con riferimento ai punti modificati.

In base alla Circolare del PGR del 05/08/1998 n. 12/PET che consente la rilocalizzazione di pari quantità (di edificabilità e/o di superficie) di aree edificabili a medesima destinazione d’uso la presente Variante prevede lo stralcio di alcune aree attualmente residenziali e la nuova attribuzione della destinazione residenziale ad altre aree in precedenza agricole che rispondono ai criteri previsti dalla vigente L.R. 56/77 e s.m.i..

Si giustificano di seguito le variazioni quantitative:

Con riferimento alle modifiche 4, 5, 6, 10, 14, 15 si elimina la destinazione residenziale delle aree che seguono:

Aree Residenziali ELIMINATE dalla VP n.4/2020			
N. modifica	Classificazione PRGC vigente	Classificazione VP n.4/2020	Superficie mq
4	Aree residenziali di nuovo impianto - C	Aree per attività agricole	– 5.165
5	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	Aree per attività agricole	– 435
6	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	Aree per attività agricole	– 1.440
8	C di espansione	Aree per attività agricole	– 895
10	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	Aree vincolate a verde privato	– 860
14	Aree residenziali di nuovo impianto - C	Aree per attività agricole	– 16.227
15	Aree residenziali a capacità residenziale esaurita – B1	Aree per standard urbanistici	– 582
TOTALE AREE RESIDENZIALI ELIMINATE			– 25.604



Con riferimento alle modifiche 1, 2, 3, 11, 12, e 13 si evidenziano di seguito i lotti residenziali di nuova individuazione:

Aree Residenziali di nuova individuazione AGGIUNTE dalla VP n.4/2020			
N. modifica	Classificazione PRGC vigente	Classificazione VP n.4/2020	Superficie mq
1	Aree vincolate a verde privato	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	+ 460
2	Aree vincolate a verde privato	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	+ 660
3	Aree vincolate a verde privato	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	+ 690
11	Aree per attività agricole	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	+ 250
12	Aree per attività agricole	Aree residenziali a capacità residenziale esaurita – B1	+ 2.276
	Aree produttive da mantenere, completare, riordinare - D2		+ 3.200
13	Aree per attività agricole	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	+ 1.640
TOTALE AREE RESIDENZIALI AGGIUNTE			+ 9.176

Le aree residenziali che residuano dopo la precedente Variante Parziale n.3/2015 sono pari a mq 23.358.

Si schematizza nella tabella seguente il bilancio delle aree residenziali:

CALCOLO AREE RESIDENZIALI DISPONIBILI A SEGUITO DELLA VP n.4/2020 - mq	
Totale aree residenziali ELIMINATE con la presente Variante Parziale n.4/2020	+25.604
Totale aree residenziali AGGIUNTE con la presente Variante Parziale n.4/2020	– 9.176
Totale aree residenziali che RESIDUANO dopo la precedente Variante Parziale n.3/2015	+ 23.358
RESIDUANO AREE RESIDENZIALI DOPO LA PRESENTE VARIANTE	39.786

Per quanto alle modifiche 4, 7-8 e 17 si precisa che esse comportano la trasformazione di porzioni di aree già residenziali dalla classificazione “Aree residenziali di nuovo impianto – C” ad “Aree residenziali esistenti e di completamento - B2” con la conseguente suddivisione, tramite numerazione progressiva delle rispettive aree trasformate, in lotti “Pc” (subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49, comma 5 LUR, "sottoposte a Permesso di Costruire") e nei lotti puntualmente individuati “n” come riassunto nella tabella che segue:

Aree residenziali trasformate in lotti “Pc” e Lotti “n” nella VP n.4/2020				
N. modifica	N. lotto	Classificazione PRGC vigente	Classificazione V.P. 4/2020	Superficie mq
4	Pc 39	PEC 1a/1, Fraz. Rigoroso	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	2.280
	Pc40	Aree residenziali di nuovo impianto - C		2.790
7	Pc 41	PEC 1, 1a, Fraz. Varinella	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	1.807
	Pc 42	Aree residenziali di nuovo impianto - C		1.260
8	Pc 43	PEC 1, 1b, Fraz. Varinella Aree residenziali di nuovo impianto - C	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	1.270
	Pc 44			1.406
	Pc 45			1.554
17	n 40	PEC 3, Fraz. Varinella Aree residenziali di nuovo impianto - C	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	1.220

1.2.2 Aree produttive

Si fa riferimento alle verifiche quantitative riportate nella Variante Parziale n.3/2015 (aree produttive) che si riportano integralmente:

“

AREE PRODUTTIVE ELIMINATE
---------------------------

SIGLA modifica	Individuazione/N. lotto	Superficie mq
2	Parcheggio area Derrick ceduto all’Ente Pubblico	1.560
3	Ridefinizione perimetro Si.Ge.Mi saldo	2.690

TOTALE	4.250
--------	-------

La superficie delle aree produttive eliminate si confronta con le seguenti aree di nuova individuazione.

AREE PRODUTTIVE DI NUOVA INDIVIDUAZIONE
---

SIGLA modifica	Individuazione/ N. lotto	Superficie mq
4	Riconoscimento Uffici ex Iciesse Prima residenziali	579
16	Nuova individuazione accesso Lechner – Rigoroso prima residenziale	1.063

TOTALE	1.642
--------	-------



<b>Riassumendo:</b>	<i>Superficie mq.</i>
<i>Aree produttive eliminate</i>	4.250
<i>Aree produttive di nuova individuazione</i>	1.642
<b><i>Residuano aree produttive dopo la presente Variante</i></b>	<b>2.608</b>
<i>Le suddette aree si sommano alla disponibilità calcolata nella Variante Parziale n. 1 che si riporta per completezza di calcolo.</i>	
<i>Si fa riferimento alla Relazione Illustrativa del PRGC approvato con D.G.R. n. 22-8181 del 11/0272008.</i>	
<i>Il totale delle aree per attività economiche risulta composto come segue nelle rispettive tabelle:</i>	
<b><i>Aree produttive di nuovo impianto D1</i></b>	<b><i>mq. 273.700</i></b>
<b><i>Aree produttive di completamento D2</i></b>	<b><i>mq. 718.800</i></b>
<b><i>Aree D2 con PEC vigenti</i></b>	<b><i>mq. 149.186</i></b>
<b><i>Aree commerciali D3</i></b>	<b><i>mq 10.200</i></b>
<b><i>Aree commerciali D3 di riordino e di nuovo impianto</i></b>	<b><i><u>mq. 45.494</u></i></b>
<b><i>(graficamente individuate nelle tavole di PRGC)</i></b>	
<b><i>SOMMANO</i></b>	<b><i>mq. 1.197.380</i></b>
<i>La ST/SF totale delle attività economiche prevista dal PRGC vigente è pari a <b>mq. 1.197.380</b>, e il 6% ammonta a <b>mq. 71.843</b></i>	
<i>Totale disponibilità in incremento</i>	<i>mq. 71.843</i>
<i>Superficie utilizzata nella V.P. n. 1</i>	<i><u>mq. 4.088</u></i>
<b><i>Residuavano alla V.P. n. 1</i></b>	<b><i><u>mq. 67.755</u></i></b>
<b><i>Residuo da aree produttive non utilizzate</i></b>	
<b><i>nella V.P. n. 3</i></b>	<b><i>mq. 2.608</i></b>
<b><i>Disponibilità totale</i></b>	<b><i>mq 70.363”</i></b>

Nella presente Variante si effettuano le seguenti **modifiche alle aree produttive**:

**La modifica 12)** prevede **l’eliminazione di una superficie pari a mq 2.276** di aree produttive di tipo D2 trasformate in aree residenziali di tipo B1.

**La modifica 21)**, invece, **prevede un incremento SUL di mq 1000 corrispondenti a mq 2.500 di superficie fondiaria** di aree D2 (Uf = 0,40 mq/mq).

Nella precedente **Variant**e Parziale n.3/2015 si era raggiunta una **disponibilità di aree produttive di mq 70.363**.

Tale disponibilità di aree per insediamenti produttivi, ammessa dall’art.17, comma 5, p.to f), L.R. 56/77 e s.m.i. raggiunta in precedenza, è modificata, nella presente Variante, come segue:

CALCOLO SUPERFICIE AREE PRODUTTIVE DISPONIBILI A SEGUITO DELLA VP n.4/2020	
Totale aree produttive ELIMINATE con la presente Variante Parziale n.4/2020 (mod. 12)	+ 2.276 mq
Totale aree produttive AGGIUNTE con la presente Variante Parziale n.4/2020 (mod.21)	– 2.500 mq
Totale aree produttive che RESIDUANO dopo la precedente Variante Parziale n.3/2015	+ 70.363 mq
<b>RESIDUANO SUPERFICI AREE PRODUTTIVE DOPO LA PRESENTE VARIANTE</b>	<b>+ 70.139 mq</b>

**1.2.3 Aree a standard**

Anche nel caso degli standard urbanistici si riportano le verifiche quantitative richiamate nella precedente Variante Parziale n.3 al PRGC di Arquata Scrivia.

“

*La Circolare PGR del 05/08/1998 n. 12/PET consente la rilocalizzazione di pari quantità (di edificabilità e/o di superficie) di aree a medesima destinazione d’uso. Si possono pertanto rilocalizzare pari quantità di aree per standard urbanistici. La suddetta circolare precisa, inoltre, che l’incremento o la diminuzione non possano superare lo 0,5 mq/ab.*

*La **Variant**e Parziale n. 1 conclude con un incremento si standard urbanistici pari a mq 4.689 che confrontano con una capacità insediativa di 10.499 abitanti (CIR).*

*Pertanto:*

*mq. 4689/ab 10.499 = mq/ab 0,45*

*a cui viene sommato l’incremento della “Variant*e Parziale Cimiteri” *mq/ab 0,02*

***SOMMANO*** ***mq/ab 0,47 < mq/ab 0,50***

*La **Variant**e Parziale n. 2 conclude con un leggero sbilancio tra aree per standard urbanistici eliminate e di nuove individuazioni (mq 93 -).*

*Pertanto:*

*mq 4.689 – mq 93 mq 4.596*

*mq 4.596/ab 10.499 mq/ab 0,44*

*a cui viene sommato l’incremento della*

*“Variant*e Parziale Cimiteri” *mq/ab 0,02*

***SOMMANO*** ***mq/ab 0,46 <mq/ab 0,50***

*La presente **Variant**e Parziale n. 3 evidenzia una eliminazione di standard urbanistici di mq 435 (modifica n. 6) e una nuova individuazione di mq. 410 (modifica n. 6 – standard P24 a Pessino)*

*Lo sbilancio in riduzione è pari a mq 25*



Pertanto:

<i>mq 4.596 – mq 25</i>	<i>mq 4.571</i>
<i>mq 4.571/ab 10.499</i>	<i>mq/ab 0,44</i>
<i>a cui viene sommato l’incremento della</i>	
<i>“Variante Parziale Cimiteri”</i>	<i><u>mq/ab 0,02</u></i>
<b>SOMMANO</b>	<b><i>mq/ab 0,46 &lt;mq/ab 0,50 ”</i></b>

Si corregge con l’occasione un errore materiale, nella Variante Parziale n.3, derivante dal mancato aggiornamento del calcolo della C.I.R. modificata dalla Variante “Sottovalle” che corrisponde, per tale Variante, a 10.865 abitanti (popolazione teorica) in luogo dei 10.499 ab precedenti alla V.S. “Sottovalle”.

“Pertanto:

<i>mq 4.571/ab 10.865</i>	<i>mq/ab 0,42</i>
<i>a cui viene sommato l’incremento della</i>	
<i>“Variante Parziale Cimiteri”</i>	<i><u>mq/ab 0,02</u></i>
<b>SOMMANO</b>	<b><i>mq/ab 0,44 &lt;mq/ab 0,50 ”</i></b>

Nella presente Variante Parziale 4/2020 avvengono le modifiche che seguono:

AREE A STANDARD TRASFORMATE TRAMITE LA VP N.4/2020			
N. modifica/descrizione	Classificazione PRGC vigente	Classificazione V.P. 4/2020	Superficie mq
14) Revisione del PEC Castello con razionalizzazione degli standard previsti	Verde Pubblico V32	Parcheggio Pubblico P39	+ 600
15) Traslazione del posizionamento di un Parcheggio Pubblico a Pessino in area più consona all’utilizzo	Parcheggio Pubblico P24	Parcheggio Pubblico P24 (traslato)	+ 252
21) Decremento dell’area V35 in Località Sottovalle	Verde Pubblico V35	Verde Pubblico V35 (riconfermato)	– 1000
DECREMENTO TOTALE INDOTTO DALLA PRESENTE VARIANTE			– 148

Si perfeziona, pertanto, il bilancio di incremento complessivo riferito alle tre Varianti Parziali precedenti:

<i>Incremento indotto dalle V.P. 1,2,3</i>	<i>mq 4.571</i>
<i>Decremento indotto dalla V.P. n.4/2020</i>	<i>mq 148</i>
<b>Risultano</b>	<b><i>mq 4.423</i></b>

Verifica standard:

*mq 4.423/ ab. 10.865 = mq/ab 0,41 < mq 0,50 mq/ab*

Risultano pertanto verificate le due condizioni richieste (aumento della quantità globale degli standard urbanistici contenuta nello 0,50 mq/ab oltre al mantenimento dei valori minimi di legge).

E’ importante, inoltre, confermare che l’eliminazione dell’area residenziale sub comparto “a1” del “PEC Castello”, effettuata dalla presente variante, non ha condotto alla contestuale eliminazione delle aree per standard urbanistici previste e pertinenti al SUE medesimo. Gli standard presenti nel PRGC vigente V32 in progetto (ora P39 in progetto) e P34 in progetto sono entrambe riconfermate. Le motivazioni della riconferma discendono dalla attuazione nel frattempo della piscina comunale (V8) nelle immediate vicinanze, che induce una forte necessità di parcheggi pubblici nella zona (che ricomprende, fra l’altro, il campo sportivo comunale), e dalla assenza totale di parcheggi pubblici in Via Carrara, zona peraltro densamente abitata. Il risultato della intenzione di mantenimento da parte della Amministrazione Comunale dei due parcheggi sopra citati comporta che il reperimento previsto di standard urbanistici nella Variante Strutturale al PRGC “Sottovalle” per il “PEC Castello” non cambia e resta quantificato in mq 19.775 così come risulta dal calcolo della C.I.R. che segue, estratto dalla Relazione Illustrativa della citata variante Strutturale.

**CALCOLO DELLA C.I.R.**  
**Criterio analitico (art.20, punto 4 )**

a) Abitanti residenti (anno 2002) compreso fraz. Sottovalle.	n. 6.165
b) Abitanti stagionali (anno 2010) stima	n. 70
c) Vani non occupati ind. diretta	n. 1.411
d) Vani previsti dalla Variante (zone B)	n. 745
e) Vani recupero rustici (stimati per il decennio di validità della Variante)	n. 150
f) Vani previsti dalla Variante (zone C – SUE)	n. 2.299
g) Vani previsti dalla Variante (zone B frazione Sottovalle)	n. 25
<b>VANI TOTALI</b>	<b>n. 10.865</b>
<b>DOTAZIONE AREE PER SERVIZI:</b>	<b>Mq. 271.625</b>
<b>SERVIZI PREVISTI DALLA VARIANTE:</b>	
in aree individuate nelle schede	mq 279.330
(comprensivi delle aree per servizi di Sottovalle)	
in PEC Castello (ab 791x25)	mq 19.775
in PdR n.1 (ab 67x25)	mq 1.675
in aree a disposizione ex	
V.P. Opere Pubbliche (ab 30x25)	mq 750
in restanti PEC (ab 1411 x 15)	mq 21.165
	<hr/>
	Mq. 322.695
I servizi previsti dalla Variante sono sufficienti per una popolazione teorica di 12.908 abitanti e la dotazione procapite per abitante è di mq. 29,70.	

*Nota al punto f) vani recupero rustici: per gli edifici rustici esistenti in territorio comunale con possibilità di recupero determinata dalla presente Variante al P.R.G.C. si stima una possibilità di recupero di circa 3 edifici rustici per anno con un totale di 30 edifici rustici nel decennio di validità del P.R.G.C.. La stima prevede un recupero di circa 150 vani (30x5) che si vanno ad aggiungere alla capacità insediativa residenziale teorica.*



Si citano , inoltre, le seguenti modifiche che non hanno fatto parte delle precedenti modifiche quantitative giustificate:

- vengono restituiti alla originaria destinazione agricola le seguenti aree:

- Modifica 4) mq 5.165
- Modifica 5) mq 435
- Modifica 6) mq 1.440

*le suddette modifiche non necessitano di verifiche quantitative;*

- vengono modificate le aree a verde privato come segue:

- Modifica 1) mq 460 (–)
- Modifica 2) mq 660 (–)
- Modifica 3) mq 690 (–)
- Modifica 10) mq 860 (+)
- Modifica 15) mq 330 (+)

*le suddette modifiche non necessitano di verifiche quantitative.*

I seguenti punti di Variante:

- Modifica 9) revisione cartografica area di salvaguardia del PTP
- Modifica 16) aggiunta sigla V2bis in area a standard esistente
- Modifica 18) individuazione pista ciclabile
- Modifica 19) perimetrazione Calanchi di Rigoroso
- Modifica 20) individuazione edificio in Via della Barca
- Modifiche normative 21), 22), 23)

*non necessitano di verifiche quantitative.*

**1.3 Per quanto al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

La L.R. n. 56/77 e s.m.i., all’art. 17, comma 8, statuisce che le Varianti Parziali sono 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.

La presente Variante Parziale n. 4/2020 è, di conseguenza, accompagnata dalla Verifica di Assoggettabilità alla VAS. Il Comune di Arquata Scrivia, in ottemperanza ai disposti della DGR n. 25-2977 del 29/02/2016, ha optato per il procedimento integrato per l’approvazione delle Varianti Parziali, in cui la fase di pubblicazione della Verifica di Assoggettabilità alla VAS e della Variante Parziale avvengono “in maniera contestuale”.

**1.4 Compatibilità con la pianificazione sovraordinata**

**1.4.1 Per quanto alla compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale**

La presente Variante n. 4/2020 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<sup>a</sup> Variante al Piano Territoriale Provinciale approvata con DCR n.112-7663 in data 20/02/2007 di adeguamento a normative sovraordinate. Con DCP n.11/16042 del 16/05/2016 è stato approvato il progetto definitivo della variante al PTP di adeguamento alla normativa per le industrie a Rischio di Incidente Rilevante (RIR).

**1.4.2 Per quanto alla compatibilità con il Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 122 – 29783 del 21 luglio 2011**

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011 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.

Il PTR articola il territorio regionale in Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT). Il territorio di Arquata Scrivia fa parte dell’A IT n. 21 “Novi Ligure” che comprende i seguenti comuni: *Novi Ligure, Serravalle Scrivia, Albera Ligure, Arquata Scrivia, Basaluzzo, Bosio, Cabella Ligure, Cantalupo Ligure, Capriata d’Orba, Carrega Ligure, Carrosio, Cassano Spinola, Francavilla Bisio, Fresonara, Fraconalto, Gavazzana, Gavi, Grondona, Mongiardino Ligure, Parodi Ligure, Pasturana, Pozzolo Formigaro, Predosa, Roccaforte Ligure, Rocchetta Ligure, San Cristoforo, Sardigliano, Stazzano, Tassarolo, Vignole Borbera, Voltaggio.*

Con lo scopo di favorire una visione a scala locale di tutto ciò che il PTR intende governare si riporta di seguito il quadro degli **indirizzi** dell’AIT citata:

**AIT N. 21 NOVI LIGURE**

**21.5 Novi Ligure – Arquata Scrivia – Gavi – Parodi Ligure – San Cristoforo – Serravalle Scrivia**

Obiettivo prioritario degli strumenti di governo del territorio è la rivitalizzazione e la rifunzionalizzazione delle aree urbane, attraverso l’offerta di strutture e servizi di qualità ai cittadini e alle imprese, il sostegno dei servizi sociali e delle attività economiche innovative e caratterizzanti delle aree urbane, oltre che mediante interventi volti alla valorizzazione dell’ambiente fisico. Si riportano di seguito le direttive alla pianificazione locale relative ai **territori montani** tra cui è compreso il Comune di Arquata Scrivia (*art. 29 delle Norme di Attuazione del PTR*):



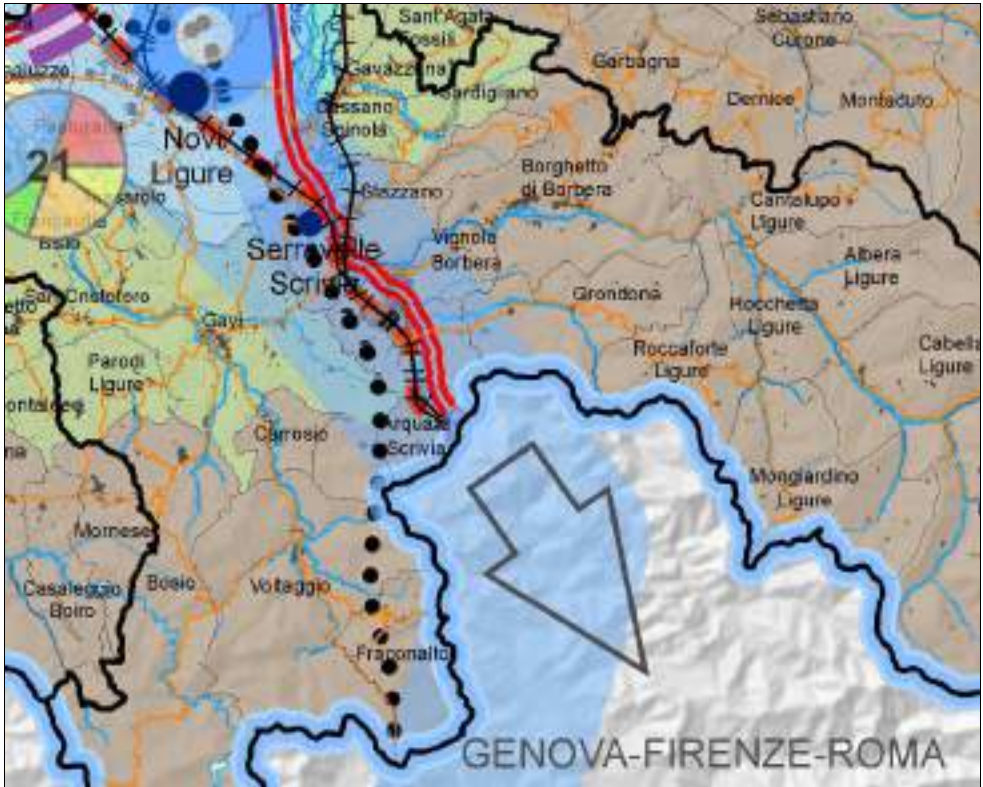
Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Controllo della dispersione urbana residenziale e industriale, anche con allestimento di APEA, contenendo in particolare lo sviluppo urbano lineare di fondovalle prevalentemente produttivo tra Vignole Borbera e Borghetto di Borbera. Bonifica e riuso di 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: <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- nelle colline: produzioni viti-vinicole, in connessione con gli AIT di Acqui e Ovada. Valorizzazioni di produzioni di eccellenza.</li><li>- in montagna: produzione energetica da biomasse, utilizzando l'ingente patrimonio forestale.</li></ul>
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Potenziamento del polo dolciario attraverso progetti di ricerca, valorizzazione tecnologica, infrastrutturazione.
Trasporti e logistica	Terzo valico dei Giovi. Potenziamento della linea ferroviaria Genova-Novi Ligure -Alessandria (Corridoio 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).

Si riportano, inoltre, le direttive alla pianificazione locale relative alle **aree urbane esterne ai centri storici**:

Direttive

- [6] La pianificazione locale, in attuazione ed approfondimento delle politiche e delle strategie prefigurate dal piano territoriale provinciale, definisce azioni volte a garantire:
- a) il contenimento di ulteriori sviluppi dei processi insediativi, con particolare riferimento a quelli di tipo lineare lungo la viabilità di interesse nazionale, regionale e provinciale e dei sistemi insediativi del fondovalle già densamente urbanizzati;
  - b) la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale del reticolo insediativo consolidato definendo tipologie edilizie, caratteri architettonici e costruttivi coerenti con la tradizione locale da applicare negli interventi di recupero e di eventuale nuova edificazione;
  - c) la salvaguardia del tessuto produttivo locale con particolare riferimento alle attività artigianali tradizionali;
  - d) il potenziamento, attraverso la tutela e l'uso equilibrato delle risorse naturali, delle condizioni di redditività delle attività rurali da attuare anche mediante attività integrative quali l'agriturismo, il turismo rurale e naturalistico, la valorizzazione dell'artigianato locale e dei prodotti agro-silvo-pastorali;
  - e) il potenziamento delle strutture destinate all'incremento della fauna selvatica;
  - f) la rivitalizzazione delle borgate montane attraverso la realizzazione di interventi integrati miranti al sostegno delle attività (produttive, culturali, ambientali, di servizio) esercitate nelle stesse e al recupero architettonico e funzionale delle strutture e infrastrutture presenti nelle stesse.

Stralcio della Tavola di Progetto – Piano Territoriale Regionale



BASE CARTOGRAFICA

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

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

- Corridoio internazionale
- Corridoio infraregionale
- Direttrice di interconnessione extraregionale
- Ferrovia
- Ferrovia ad alta velocità
- Autostrada
- Strada statale o regionale
- Strada provinciale
- Potenziamento di infrastrutture esistenti
- Infrastrutture ferroviarie in progetto
- Infrastrutture stradali in progetto

Le modifiche introdotte dalla presente Variante non confliggono con gli obiettivi del PTR.



1.4.3 Per quanto alla compatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

Gli strumenti di pianificazione urbanistica come previsto dall’articolo 46 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, devono essere adeguati al Piano stesso. Nelle more dell’adeguamento al Ppr ogni Variante apportata al PRGC deve essere coerente alle previsioni del Ppr **limitatamente alle aree oggetto della Variante**. Tutte le Varianti, comunque, devono rispettare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Ppr contenute nelle NdA 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, e 9;
- 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 “Piano paesaggistico regionale”.

1.4.4 Verifica di coerenza con il Ppr approvato

Nelle more dell’adeguamento del P.R.G. di Arquata Scrivia al Piano Paesaggistico Regionale, come previsto dall’art.46, comma 9, del Ppr ogni variante apportata agli strumenti urbanistici deve essere coerente con le previsioni del Ppr 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 1.4.3, le modifiche apportate alla presente Variante devono essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del Ppr.

Tale coerenza deve essere illustrata in uno specifico capitolo della Relazione Illustrativa, riferita alle sole aree interessate dalla Variante. Specificamente nel caso esaminato ci interessano le tavole P1, P2, P3, P4, P5, P6 del Piano Paesaggistico.

Inquadramento della Variante Parziale n.4/2020 nel contesto degli obbiettivi e delle strategie del Ppr

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) disciplina la pianificazione del paesaggio ed è improntato a principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro-naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

Il Piano Paesaggistico Regionale delinea un quadro strutturale a carattere intersettoriale che definisce le opzioni da considerare ai fini delle scelte paesaggistico-ambientali, di quelle urbanistico-insediative ed \economico-territoriali: individua gli ambiti di paesaggio attraverso una lettura dell’ambiente a scala vasta.

Il territorio regionale è suddiviso in 76 ambiti di paesaggio.

Il Comune di Arquata Scrivia è compreso negli ambiti **n. 73 “Ovadese e Novese”, n. 75 “Val Borbera” e n. 76 “Alte Valli Appenniniche”** che esplicitano gli obiettivi di qualità paesaggistica e le relative linee di azione.

Estratto dalla Nd'A del Ppr  
AMBITO 73  
“Ovadese e Novese”

Obiettivi	Linee di azione
<b>1.1.2.</b> Potenziamento dell'immagine articolata e pluri del paesaggio piemontese. <b>1.2.4.</b> Continenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico. <b>1.8.1.</b> Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli aspetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Valorizzazione culturale delle attività strutturate e caratterizzanti l'area, mantenendo, ove ancora presente, un ordinamento policulturale con dimensioni degli appezzamenti di tipo tradizionale. Ripristino, nelle aree vicine intensive, di alberi campestri, di piante ornamentali tradizionali nelle capozzagne e di boschetti per ricostruire il paesaggio tradizionale.
<b>1.2.3.</b> Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado. <b>1.3.3.</b> Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e rurale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza. <b>1.8.1.</b> Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole, grovce, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piano.	Mantenimento e ripristino delle superfici prative stabili e valorizzazione delle specie spontanee rare, con una gestione silvicolturale delle superfici forestali.  Conservazione integrata del patrimonio edilizio storico dei borghi, dei nuclei isolati e dei relativi contesti territoriali (percorsi, terrazzamenti, aree boschive); promozione di progetti di ripristino di villaggi abbandonati con dotazione di accessibilità veicolare, per incentivare processi di recupero sulle aree rurali in abbandono.
<b>1.5.1.</b> Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Riqualificazione urbana e ambientale dei centri maggiori con contenimento del corridoio costruito tra Novi Ligure e Serravalle Scrivia, mediante l'inserimento, ove possibile, di nuovi elementi di centralità e tramite la valorizzazione delle aree di porta urbana dei diversi centri.
<b>1.5.2.</b> Continenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Continenimento delle espansioni edilizie lungo la linea di pedemonte appenninico e in corrispondenza dei centri di maggiore dimensione.
<b>1.7.1.</b> Integrazione a livello del bacino pedano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Rinaturalizzazione delle fasce fluviali da orientare a bosco seminaturale; conservazione delle praterie aride di greto.
<b>1.8.2.</b> Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (ormai, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei, valorizzazione degli effetti di porta (direttica tra Silvano d'Orto e Gavi) e contenimento della dispersione insediativa tra Taglio e il Tortonese.
<b>2.4.1.</b> Salvaguardia del patrimonio forestale. <b>2.4.2.</b> Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Valorizzazione degli alberi monumentali o a portamento maestoso all'interno del bosco; promozione di gestione forestale adeguata per la tutela della biodiversità e la prevenzione della diffusione di specie esotiche.
<b>3.1.1.</b> Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). <b>3.1.2.</b> Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, drenare la frammentazione e gli effetti barriera.	Mitigazione e riqualificazione paesaggistica delle opere infrastrutturali connesse alla realizzazione del Terzo valico e ai poli della logistica.



L’ambito 73 “Ovadese e Novese”, nel quale ricade la parte di territorio comunale che si estende lungo la riva sinistra del Torrente Scrivia e che interessa la porzione più considerevole del territorio comunale, comprendente anche il nucleo urbano di Arquata Scrivia, è caratterizzato da una certa eterogeneità di elementi strutturali.

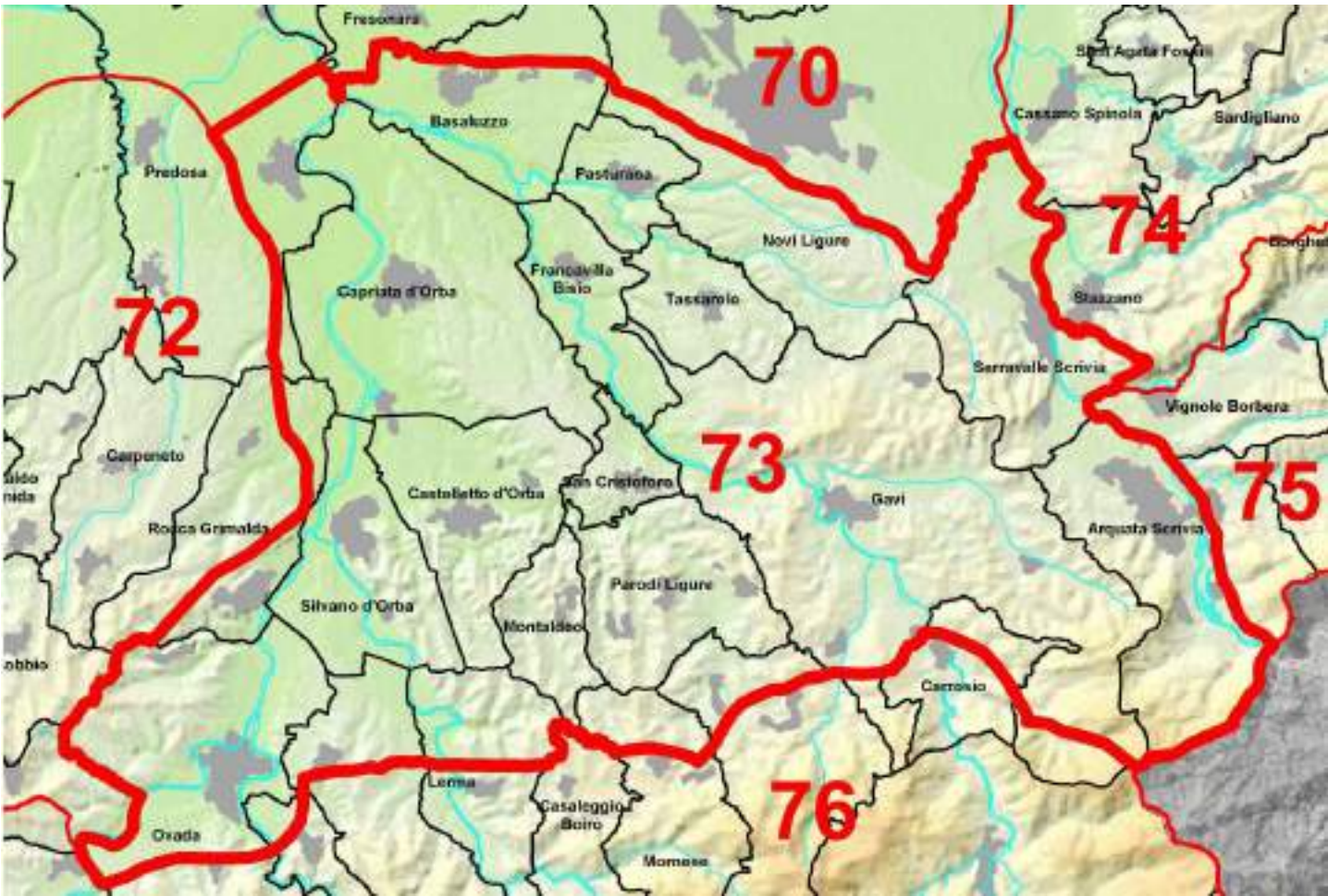
L’elemento strutturale centrale è costituito dal rilievo collinare che si sviluppa lungo tutta la superficie meridionale e che sale repentinamente di quota nei versanti appenninici.

L’insediamento risulta strettamente connesso alla viabilità principale soprattutto lungo le valli Scrivia e Lemme, secondo uno sviluppo che segue l’andamento del percorso fluviale, a cui vanno aggiunti insediamenti aggregati intorno alle strutture difensive delle aree collinari a destra ed a sinistra del corso dell’Orba. Dal punto di vista fisico naturalistico l’ambito si caratterizza per la diversificazione a livello forestale ed agricolo, mentre per quanto attiene le sue caratteristiche storico-culturali, si riconoscono negli itinerari tra la pianura ed i passi appenninici, nonché nei percorsi di età romana e medievale (ad esempio il ramo della via Postumia su cui sorgeva la colonia di Libarna lungo la valle Scrivia, oggi S.S. N. 35 di collegamento con la riviera sul crinale Libarna – Pontedecimo) quegli elementi caratterizzanti l’ambito. Sono inoltre importanti i segni dello sviluppo industriale concentrati soprattutto lungo la valle Scrivia. Il PPR individua per l’ambito 73 le dinamiche in atto, definendole come variabili in relazione agli aspetti naturalistici ed ai processi urbanizzativi. Questi ultimi rivestono una fondamentale importanza, tanto che si segnalano:

- la concentrazione di complessi commerciali della grande distribuzione con forte impatto ambientale e sulla vitalità dei centri storici (Serravalle Scrivia, Arquata Scrivia);
- la dismissione di alcune aree industriali lungo il fondovalle della Scrivia.

Per tale ambito il PPR fornisce gli indirizzi e gli orientamenti strategici per assicurare una migliore capacità di relazione ai processi di degrado e di criticità per gli aspetti naturalistici ed ambientali, riassumibili in:

- mantenimento, ove possibile, di un ordinamento policolturale;
- incentivazione al ripristino di alberi campestri, frutteti, piante ornamentali tradizionali ecc. nelle aree viticole intensive;
- mantenimento, ripristino e gestione delle superfici prative e forestali;
- valorizzazione delle specie spontanee e prevenzione della diffusione della robinia;
- rinaturalizzazione delle fasce fluviali;
- tutela della leggibilità della struttura storica con la sua rete viaria e recupero delle aree industriali dismesse;
- conservazione del patrimonio edilizio storico;
- valorizzazione culturale delle attività strutturanti e caratterizzanti l’area;
- contenimento delle espansioni edilizie lungo le strade (valle Scrivia).



Ciascun ambito è ulteriormente suddiviso in **unità di paesaggio**, sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un’immagine unitaria, distinta e riconoscibile.

Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art.11 NdA)	
7301	Colline del Novese	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7302	Conca tra Francavilla Bisio e Pasturana	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7303	Sistema collinare tra Castelletto d’Orba e Montaldeo	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7304	Altopiano di Gavi	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7305	Imbocco dello Scrivia	IX	Rurale/insediato non rilevante alterato
7306	Conca collinare verso Ovada	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7307	Sistema pedemontano collinare di Parodi L.re	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7308	Ovada	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità

Il Comune di Arquata Scrivia è ricompreso all’interno dell’unità di paesaggio “7305 Imbocco dello Scrivia”, identificata dalla tipologia normativa n. 9 (Rurale/Insediato non rilevante alterato).



L’ambito 75 “Val Borbera”, all’interno del quale è compreso il territorio comunale che si estende lungo la riva destra del Torrente Scrivia, è caratterizzato da una porzione di territorio che comprende rilievi collinari e montani privi di centri importanti.

Estratto dalla Nd’A del Ppr - AMBITO 75 “Val Borbera”

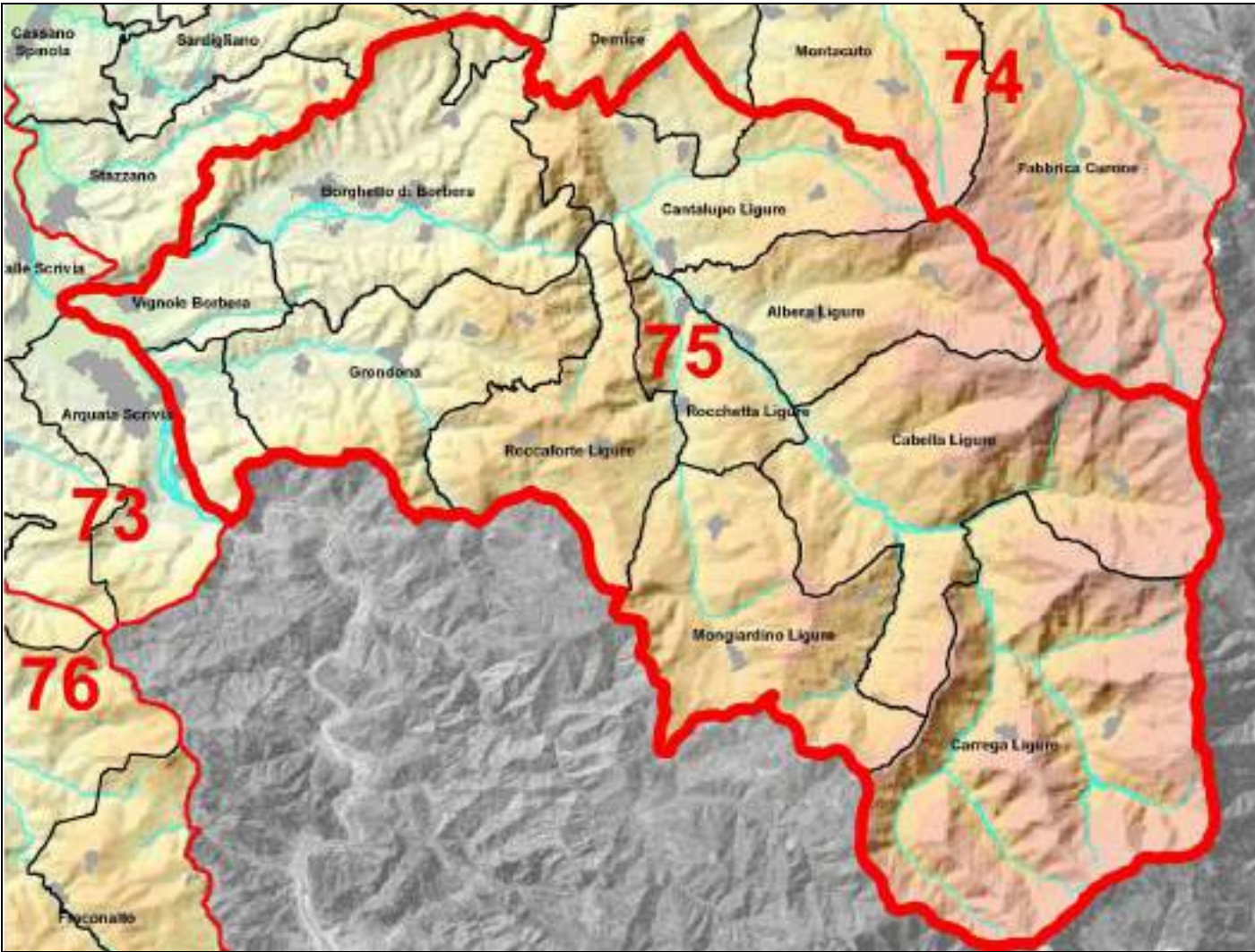
Obiettivi	Linee di azione
<b>1.2.3.</b> Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a “naturalità diffusa” delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell’organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Promozione di una gestione selvicolturale che salvaguardi e valorizzi le specie spontanee rare.
<b>1.3.3.</b> Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Conservazione integrata del patrimonio edilizio storico dei borghi, dei nuclei isolati e dei relativi contesti territoriali (percorsi, terrazzamenti, aree boschive); valorizzazione del sistema storico delle difese, mediante un processo di tutela e ricontestualizzazione delle permanenze.
<b>1.5.2.</b> Contenimento o razionalizzazione della proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento dello sviluppo lineare e incremento degli sviluppi arteriali non residenziali per evitare la saldatura di Vignole Borbera e Borghetto, di Borbera sulla strada di fondovalle; limitazione del processo di saturazione del costruito nello sbocco della Valle Borbera sulla Valle Scrivia.
<b>1.6.1.</b> Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Valorizzazione culturale delle attività connotanti la vallata (produzione agro-silvo-pastorale e alimentare); valorizzazione delle culture tipiche (fagiolo, patata e piante officinali), da sostenere a scopo paesaggistico attorno agli abitati; recupero di limitate aree a prato stabile in presenza di aziende zootecniche vitali.
<b>2.3.1.</b> Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione.	Manutenzione costante di una adeguata rete di drenaggio per garantire una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale e contrastare fenomeni erosivi; contenimento e limitazione della crescita di insediamenti che comportino l’impermeabilizzazione di suoli, la frammentazione fondiaria, attraverso la valorizzazione e il recupero delle strutture inutilizzate.
<b>2.4.1.</b> Salvaguardia del patrimonio forestale. <b>2.4.2.</b> Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Valorizzazione degli alberi a portamento maestoso all’interno del bosco, attraverso una gestione forestale idonea a favorire la tutela della biodiversità e la prevenzione della diffusione di specie esotiche.

Questo territorio, che dalla pianura si inerpica sui “monti del mare”, occupa da sempre una posizione strategica a cavallo fra Piemonte, Liguria ed Emilia. I versanti si ergono rapidamente dalla pianura alluvionale dello Scrivia sulle pendenze più acclivi dei rilievi appenninici della Val Borbera.

I caratteri di rarità e integrità sono notevoli, Elevato è anche il grado di stabilità di questo ambito, purchè rimanga la dominante copertura forestale, ove opportuno con una gestione attiva polifunzionale e sostenibile. I ridotti interventi di urbanizzazione invasivi, concentrati soprattutto nella zona pianeggiante all’imbocco della valle, consentono una valorizzazione del territorio basata sull’integrazione delle risorse storiche e naturalistiche.

La fruizione turistico – ricettiva sostenibile di queste aree è l’unica utilizzazione proponibile.

Essa va incentivata con la valorizzazione ed il ripristino dei centri abitati, la costruzione di percorsi guidati lungo i sentieri esistenti e l’apertura di nuovi tracciati che valorizzino le maggiori emergenze paesaggistiche.



Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art.11 NdA)	
7501	Imbocco Val Borbera: Vignole e Borghetto	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7502	Strette della Val Borbera e Cantalupo Ligure	II	Naturale/rurale integro
7503	Alta Val Borbera e Cabella Ligure	II	Naturale/rurale integro
7504	Valle Spinti e Grondona	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità

La porzione di territorio comunale appartenente all’ambito 75 ricade all’interno delle unità di paesaggio “7501” e “7504” identificati dalla tipologia normativa n. 11 (Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità/buona integrità).



Parte del territorio della Frazione Sottovalle del Comune di Arquata rientra all’interno dell’**ambito n. 76 “Alte Valli Appenniniche”**, questa porzione di territorio, di piccole dimensioni, è perlopiù occupata da boschi e sporadiche radure.

Estratto dalla Nd’A del Ppr  
AMBITO 76  
“Alte Valli Apenniniche”

Oggetti	Linee di azione
<b>1.1.2.</b> Potenziamento dell’immagine articolata e pluralità del paesaggio piemontese. <b>1.3.3.</b> Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e moderno e delle aree destinate di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza. <b>1.6.1.</b> Contrasto all’abbandono del territorio, alla scomparsa delle varietà paesaggistiche degli ambiti boscosi (bordi, isole protive, insediamenti nel bosco) e all’alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piano. <b>1.2.3.</b> Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a “adeguatezza diffusa” delle metriche agricole tradizionali, per il miglioramento dell’organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado. <b>1.5.1.</b> Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di fascia. <b>1.5.2.</b> Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane. <b>1.5.3.</b> Qualificazione paesistica delle aree agricole intensificanti e perturbate con contenimento delle loro erosioni da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde perturbato. <b>1.6.1.</b> Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati. <b>1.6.4.</b> Valorizzazione e riqualificazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici. <b>2.3.1.</b> Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione. <b>2.4.2.</b> Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (produzione, habitat naturalistico, produzione). <b>3.1.1.</b> Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell’intero). <b>3.1.2.</b> Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per riprodotto, consolidato, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera.	Conservazione integrata del patrimonio edipio storico del nucleo, dei beni storici e dei restati contesti territoriali (Carnio, Voltaggio, nati del monastero benedettino della Benedica, dpa e nati della centrale idroelettrica di Molare), anche con incentivi per il riuso legato alla ricchezza storicamente disponibili: storielle, produzione agro-albero-pastorale.  Promozione di una gestione selvicolturale che salvaguardi e valorizzi le specie spontanee rare.  Riduzione degli insediamenti negli interni di Ovada, Molare e Cartosio.  Contenimento degli insediamenti dell’area urbana di Ovada, lungo le direttrici per Molare e Belforte e sui versanti e dell’area di Voltaggio e Francorato con incentivi al riuso degli insediamenti urbani salienti e dell’edilizia rurale.  Formazione di parchi urbani e territoriali pubblici nelle aree limitrofe ai bordi urbani; formazione di greenfront per consolidare il ruolo strutturante dei corsi d’acqua Orba e Stura nel triangolo urbanizzato tra Ovada, Molare e Belforte.  Recupero e manutenzione dei percorsi di transito e di valico di connessione transappenninica da Voltaggio al passo della Bocchetta; recupero dei percorsi storici e valorizzazione della rete minore di collegamento tra gli insediamenti rurali minori per la fruizione delle emergenze naturalistiche e paesaggistiche.  Promozione di incentivi per la manutenzione costante di una adeguata rete di drenaggio che permetta una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale e il contenimento di fenomeni erosivi; contenimento e limitazione della crescita di insediamenti che comportino l’impermeabilizzazione di suoli, la frammentazione forestale, attraverso la valorizzazione e il recupero delle strutture riutilizzate.  Promozione di incentivi per la conversione a fustaia dei popolamenti cedui a prevalenza di faggio e quercia, con priorità per i popolamenti invecchiati e delle stazioni più stabili.  Mitigazione e riqualificazione paesaggistica delle opere connesse alla realizzazione del Terzo valico.

Tale ambito raccoglie i territori più prossimi al crinale appenninico a confine con la Liguria. Costituito di una porzione di territorio che comprende rilievi montani con una esigua fascia di transizione collinare, caratterizzato dall’asprezza dei rilievi a prevalenza di pietre verdi che, seppur con altezze massime che non superano i 1100 mt., appaiono soprattutto negli alti versanti frequentemente privi di vegetazione arborea, si presenta come un paesaggio tendenzialmente uniforme e molto xerico, che non ha eguali in Piemonte. Tale ambito risulta molto fragile; già nel lontano passato le antiche popolazioni liguri non hanno saputo prevedere quale delicato equilibrio ambientale stavano intaccando, disboscando ed incendiando per ottenere superfici pascolabili. L’impoverimento ambientale è proseguito da allora per lo sfruttamento eccessivo sia della componente pascoliva sia del bosco (usi navali), con la complicità di endemici incendi favoriti dai venti marini, e per l’azione erosiva delle copiose piogge che cadono in questi luoghi. L’area presenta una buona leggibilità delle tracce storiche stratificate dall’età romana al XX secolo, con particolare riferimento alla Val

Lemme. I ridotti interventi di urbanizzazione consentono una valorizzazione del territorio basata sull’integrazione delle risorse storiche e naturalistiche.

Strategie tipiche della manutenzione del territorio montano a rischio di degrado per abbandono, avviene con azioni di:

- *contrasto dei fenomeni erosivi vanno contrastati per quanto possibile solo nelle aree a rischio per la presenza di strutture ed infrastrutture, tramite una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale;*
- *corretta gestione selvicolturale delle superfici forestali, evitando tagli di maturità/rinnovazione su superfici continue accorpate maggiori di 5 ettari, da ridurre a 2-3 ettari su aree più sensibili e protette, per fini paesaggistici e di tutela della biodiversità;*
- *incentivo alla conversione attiva a fustaia dei popolamenti cedui a prevalenza di querce e faggio, con priorità per i popolamenti invecchiati e delle stazioni più stabili;*
- *valorizzazione delle specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti (agrifoglio, faggio, rosacee) conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell’ecosistema e degli 493 alberi monumentali o comunque a portamento maestoso al di fuori e all’interno del bosco (in particolare i relitti castagneti da frutto);*
- *mantenere una quantità sufficiente di alberi maturi, deperenti e morti in piedi ed al suolo, in misura adeguata per la tutela della biodiversità (microhabitat);*
- *tutela puntuale con contenimento degli insediamenti e indirizzi per le trasformazioni dell’esistente e sul paesaggio montano e collinare dai percorsi;*
- *recupero e manutenzione dei percorsi di transito e di valico;*
- *valorizzazione della rete minore di collegamenti tra gli insediamenti rurali minori per la fruizione delle emergenze naturalistiche e paesaggistiche.*

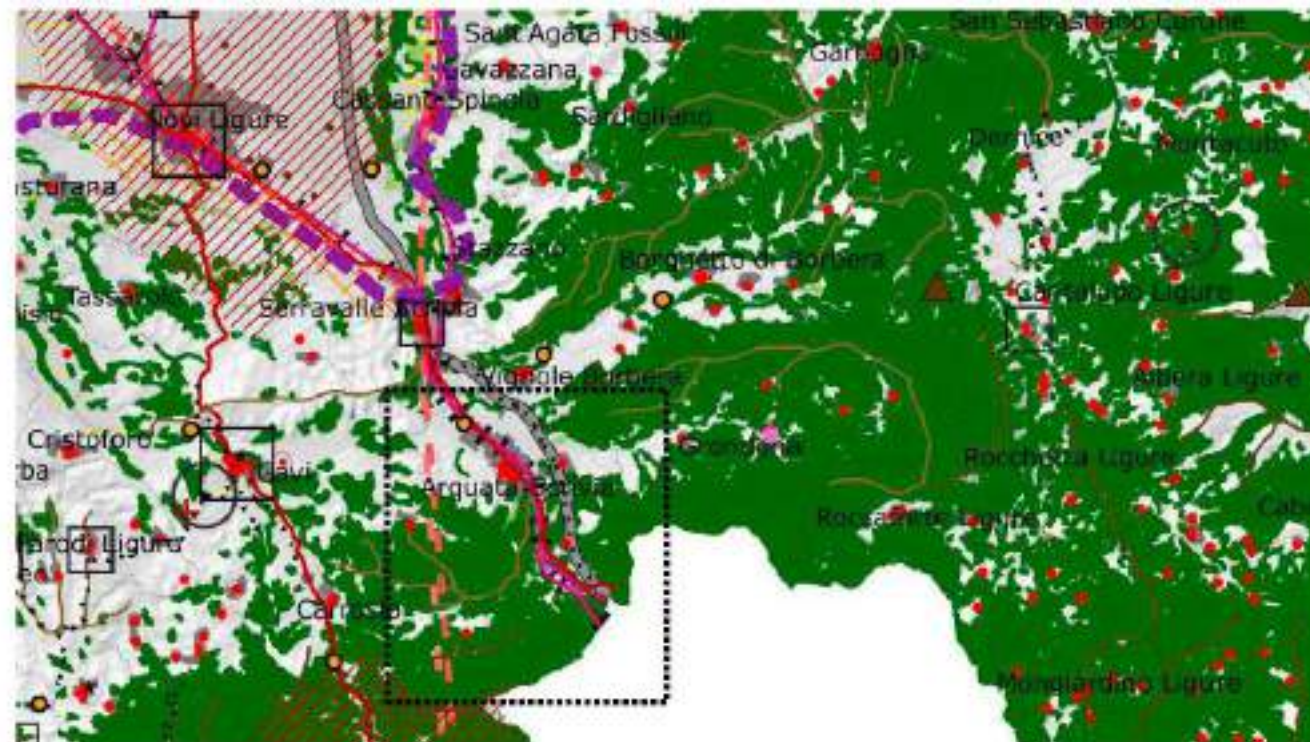
Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art.11 NdA)	
7601	Sbocco della Valle Stura su Belforte e Tagliolo	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7602	Sbocco delle valli del Gorzente e del Piota	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7603	Colline di Bosio e di Cartosio	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7604	Val Lemme di Voltaggio	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7605	Alta Val Lemme della Bocchetta	II	Naturale/rurale integro
7606	Alte valli Orba e Stura	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7607	Valle Erro	II	Naturale/rurale integro
7608	Sbocchi della Valle Orba di Molare	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7609	Sistema collinare medie valli Erro e Orba, di Ponzono, Morbello e Cassinelle	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità

La porzione di territorio che ricade all’interno del Comune di Arquata Scrivia appartenente all’ambito 76 ricade all’interno dell’unità di paesaggio “7604” identificata dalla tipologia normativa n. 11 (*Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità*).

**Si riportano di seguito stralci della cartografia del PPR con individuazione del Comune di Arquata Scrivia.**



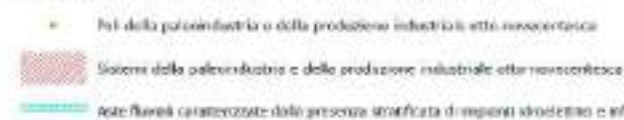
# Stralcio Tavola P1: Quadro strutturale



## Fattori naturalistico-ambientali



## Sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale



## Tem di base



## Fattori storico-culturali

### Rete viaria e infrastruttura connessa

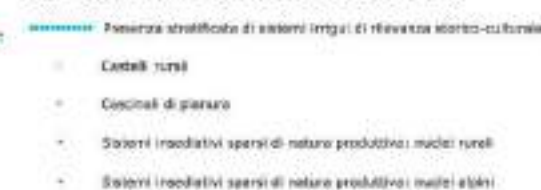


### Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica

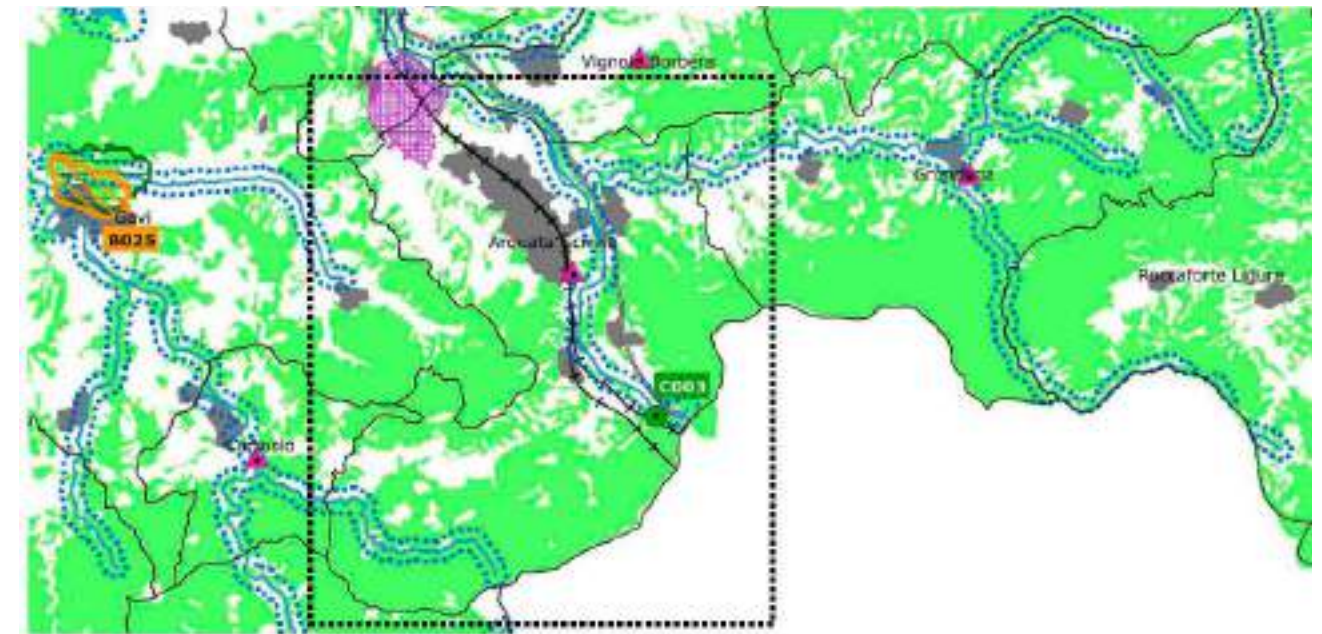
#### Centri storici per range



### Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale



# Stralcio Tavola P2.5: Beni paesaggistici – Alessandrino-Astigiano



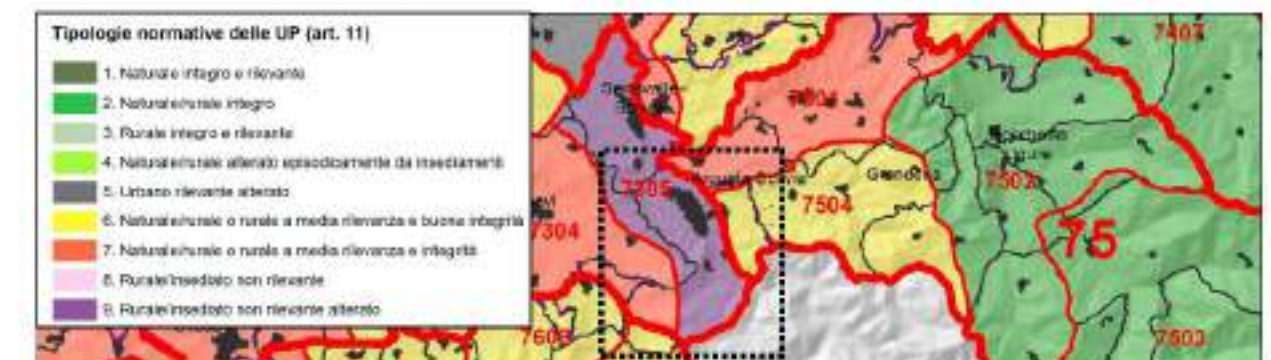
## Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004



## Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 \*



# Stralcio Tavola P3: Ambiti ed unità di Paesaggio

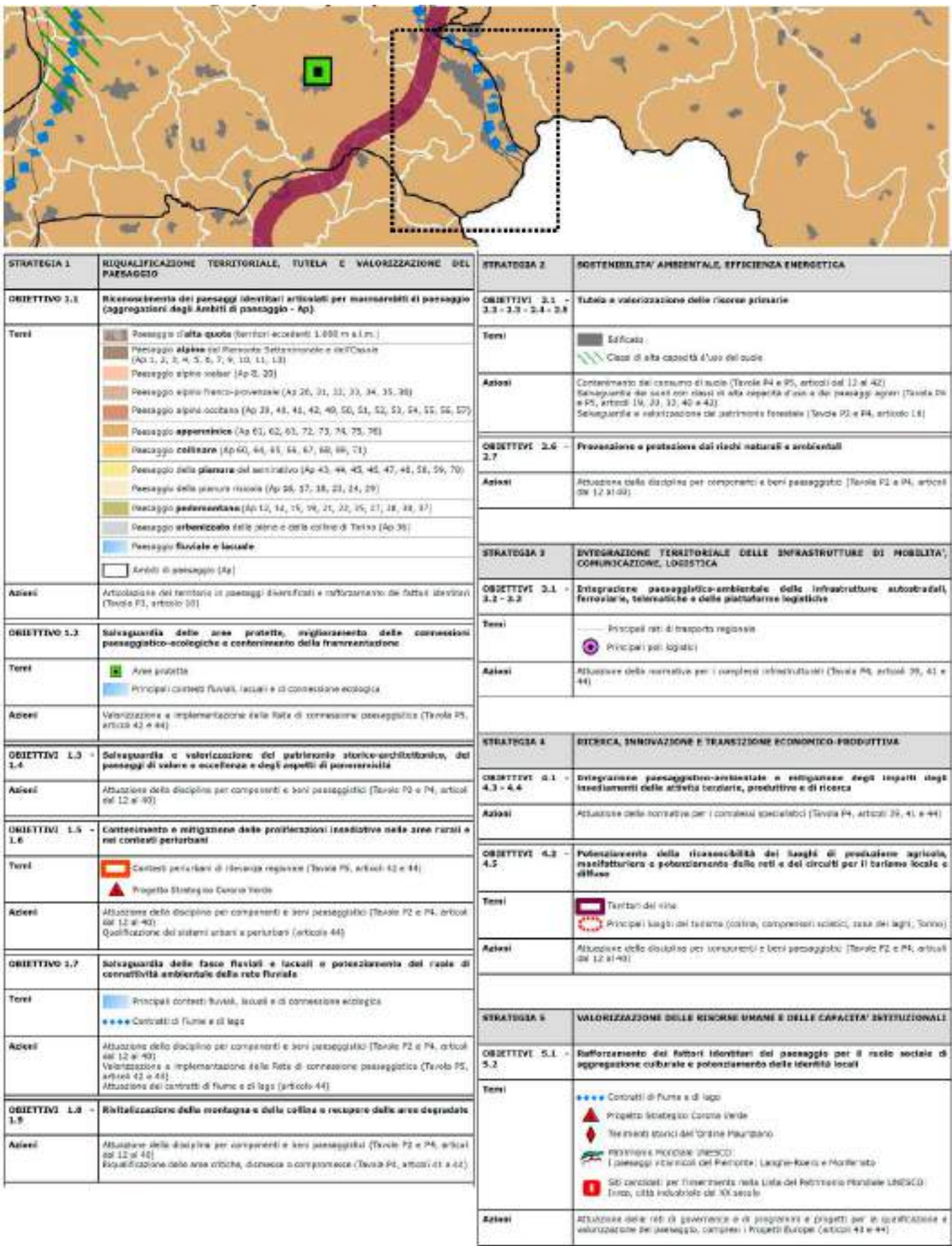


## Tipologie normative delle UP (art. 11)





### *Stralcio Tavola P6: Strategie e politiche per il paesaggio*





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

*Non vengono analizzate nel seguito, in relazione al PPR, le modifiche nn. 7, 8 (parte), 9, 16, 17, 19, 20, 22, 23 e 24 in quanto comportano modifiche che non interferiscono in alcun modo con la Pianificazione Paesaggistica Regionale prevedendo rispettivamente quanto segue:*

- *modifiche 7, 8 (parte) e 17: modifica della destinazione urbanistica di alcune porzioni di territorio da “aree residenziali di tipo C” ad “aree residenziali di tipo B2” per le quali quindi non è previsto un vero e proprio cambio di destinazione d’uso venendo confermata la destinazione residenziale e non viene modificata in alcun modo la loro superficie e/o la loro area complessiva*
- *modifica 9: revisione della superficie dell’ area destinata a parco fluviale dal PRG per riallineamento cartografico con le “aree di salvaguardia finalizzate all’istituzione di nuove aree protette” individuate nella Tav. 1 del PTP e quindi riallineamento con la Pianificazione sovraordinata*
- *modifica 16: cambiamento della sola nomenclatura di un’area per “standard a verde privato” esistente senza modifica della sua superficie e/o dell’area complessiva*
- *modifica 19: individuazione nella cartografia di PRG del SIC IT1180030 “Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio” riconosciuto a livello europeo all’interno della Rete Natura 2000*
- *modifica 20: individuazione di un edificio esistente posto in classe IIIc per il quale è consentito un ampliamento delle superfici in applicazione della Legge 445/2008*
- *modifiche nn 22, 23 e 24: modifica di aspetti puramente normativi del PRGC. Queste modifiche riguardano solo il Testo Integrato delle Norme Tecniche di Attuazione senza ricadute paesaggistiche e/o ambientali sul territorio comunale.*

La **Tavola P1 “Quadro strutturale”** per quanto ai *“fattori naturalistico-ambientali”* evidenzia che tutta la porzione collinare di Arquata, che rappresenta la porzione più vasta del territorio comunale, è coperta da *“boschi seminaturali o con variabile antropizzazione storicamente stabili e permanenti, connotanti il territorio nelle diverse fasi altimetriche”* con piccole macchie di *“prati stabili”* segnati dalla presenza di *“crinali di collina principali e secondari”*.

La Tavola, in riferimento ai *“sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale”* evidenzia la presenza di un *“polo della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca”* a nord del territorio urbanizzato del concentrico in corrispondenza del polo produttivo.

È individuato, anche, un *“sistema insediativo sparso di natura produttiva: nuclei rurali”* in corrispondenza della frazione di Sottovalle che rappresenta i *“sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale”*.

Per quanto ai *fattori storico-culturali* relativi alla *rete viaria ed infrastrutture connesse* il territorio risulta attraversato verticalmente da una *“strada al 1860”* (coincidente con la SP 35) e da una *“ferrovia storica 1848-1940”* (coincidente con la linea ferroviaria attuale). Una *“direttrice romana”* ed una *“direttrice medievale”* attraversano, sempre verticalmente, i due lembi ad ovest del territorio di Arquata Scrivia, lontano dal nucleo abitato del concentrico.

Vengono, inoltre, individuati i *“centri storici”* del capoluogo e delle frazioni di Varinella e Vocemola che rappresentano *“strutture insediative storiche di centri con forte identità morfologica”*.

Infine gli abitati del Concentrico e delle frazioni vengono riconosciuti quale *“edificato”*.

**Per quanto alla presente Variante Parziale:**

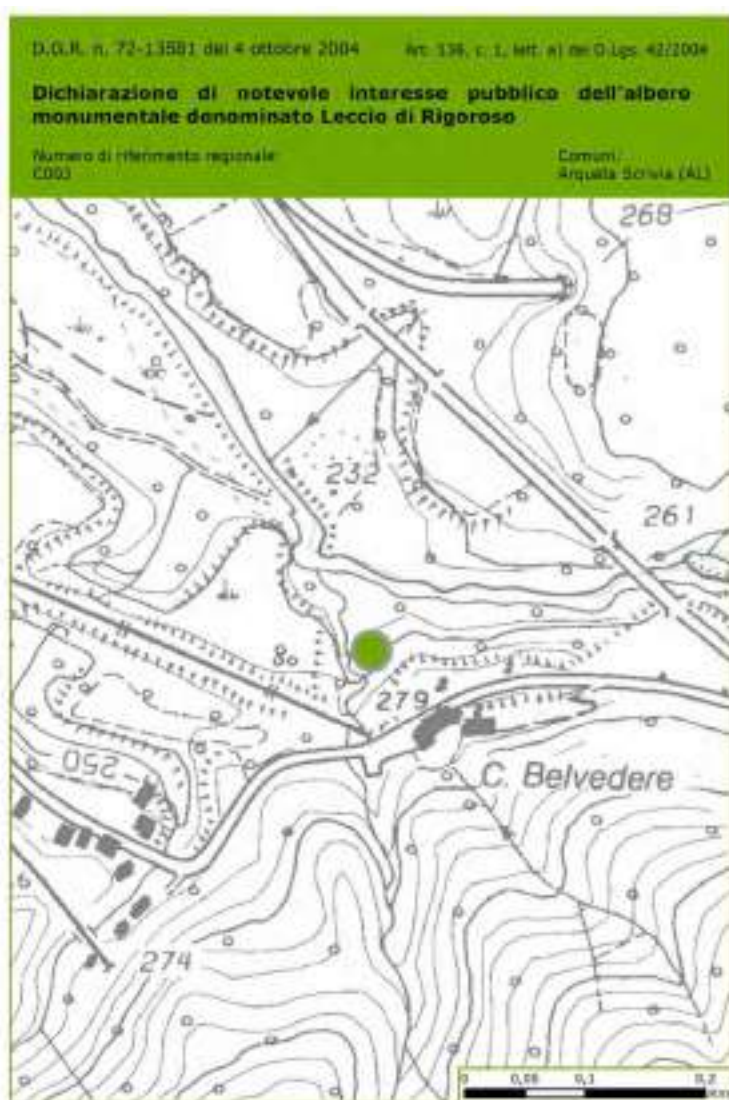
- **le modifiche nn. 1, 2, 3, 4, 10, 12, 13 e 15** si inseriscono all’interno della porzione di territorio Comunale di Arquata Scrivia riconosciuta quale *“edificato”* dalla Tavola 1 del PPR con il quale risultano compatibili prevedendo in sintesi l’individuazione di piccoli lotti residenziali, l’eliminazione e la ridefinizione di altri lotti residenziali e la ridefinizione con lieve incremento e spostamento di un’area per standard urbanistici con conseguente eliminazione di una piccola porzione di area residenziale.
- **le modifiche nn. 5, 6, 8 (parte), 14 e 21** si localizzano nella porzione di territorio comunale sulla quale non viene individuato alcun aspetto territoriale e/o paesaggistico, né fattori idrogeomorfologici, naturalistici e storici significativi dalla Tavola 1 del PPR non comportando quindi criticità in relazione a tale pianificazione prevedendo, inoltre e in sintesi, l’eliminazione di aree residenziali e di un’area per standard urbanistici e la ridefinizione di aree residenziali che si mantengono con tale destinazione (da C a B2).
- **la modifica n. 11** si localizza in quello che viene individuato quale *“centro storico”* di Vocemola con il quale risulta compatibile in quanto riconosce una piccola porzione di area residenziale di tipo B2 (250 mq) al fine di regolarizzare il nucleo abitato della frazione stessa.
- **la modifica n. 18** trattandosi del riconoscimento in cartografia della previsione di un *“percorso ciclabile”* attraversa diverse aree alcune riconosciute quali territorio *“edificato”* ed altre prive di riconoscimenti in relazione alla Tavola 1, risultando compatibile con la stessa in quanto non interessa direttamente con il suo tracciato aree con aspetti territoriali e/o paesaggistici di pregio e affianca e/o ricalca viabilità esistenti (principali, secondarie e vicinali).

La **Tavola P2 “Beni paesaggistici – P2.5 Alessandrino-Astigiano”** individua sul territorio di Arquata Scrivia aree da tutelare 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 dei argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 14 NdA) lungo il corso dei torrenti Scrivia e Spinti
- 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) queste aree interessano la gran parte del territorio collinare del Comune esterno ai nuclei abitati e non interessato da colture agrarie
- lettera h) le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) a sud del nucleo abitato del concentrico di Arquata
- lettera m) le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA) nella porzione più a nord del territorio (al confine con il comune di Serravalle Scrivia) in corrispondenza della zona archeologica di Libarna

È individuato, inoltre, dalla tavola dei beni paesaggistici un “Albero monumentale (LR 50/95) – C003” denominato “Leccio di Rigoroso” tra gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.Lgs 42/2004” all'estremo sud del territorio comunale in prossimità della Cascina Belvedere di cui si riporta la scheda integrale a seguire.



**Le modifiche introdotte dalla presente Variante Parziale** che comportano complessivamente una netta diminuzione delle aree residenziali a favore delle aree agricole, l'eliminazione di una moderata superficie di aree produttive a favore di quelle residenziali, un riordino delle aree residenziali non ancora attuate senza modifica della loro superficie complessiva, un riordino delle aree a standard esistenti con minima variazione della loro area complessiva (-148 mq) ed, infine, l'individuazione all'interno del tessuto urbano di alcuni lotti residenziali **ricadono in aree individuate quali “edificato” o limitrofe all’ “edificato” non tutelate o individuate quale bene paesaggistico dalla tavola P2 del PPR.**

**Solo la modifica n. 18 che prevede** il riconoscimento in cartografia della previsione di un “percorso ciclabile” interessa per un tratto aree individuate quali “aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004 – lettera m) Zone di interesse archeologico” ma risulta compatibile con le stesse in quanto affianca e/o ricalca viabilità esistenti (principali, secondarie e vicinali).

**La Tavola P3 “Ambiti ed unità di Paesaggio”** individua i perimetri degli Ambiti e delle Unità di Paesaggio e definisce che il territorio di Arquata Scrivia risulta diviso per appartenenza a tre ambiti e quattro unità:

- ambito 73 “Ovadese e Novese” - unità di paesaggio 7305 “Imbocco dello Scrivia” identificata dalla tipologia normativa IV (Rurale/insediato non rilevante alterato) all'interno della quale ricade la parte di territorio comunale che si estende lungo la riva sinistra del Torrente Scrivia e che interessa la porzione più considerevole del territorio comunale, comprendente anche il nucleo urbano di Arquata Scrivia e di tutte le frazioni ad eccezione di Varinella
- ambito 75 “Val Borbera” - unità di paesaggio 7501 “Imbocco della val Borbera: Vignole e Borghetto” e 7504 “Valle Spinti e Grondona” identificate dalla tipologia normativa VI (Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità) la porzione di territorio che ricade all'interno di queste unità di paesaggio è quella più orientale, che si estende sulla destra orografica del Torrente Scrivia e che ricomprende la frazione di Varinella.
- ambito 76 “Alte Valli Appenniniche” – unità di paesaggio 7604 “Val Lemme di Voltaggio” identificata dalla tipologia normativa VI (Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità) all'interno della quale viene ricompresa una piccola porzione collinare all'estremo sud del territorio comunale perlopiù occupata da boschi e sporadiche radure.

**Gran parte delle modifiche** previste dalla presente Variante Parziale ricadono nel centro urbano di Arquata Scrivia o in territorio esterni ma limitrofi e quindi risultano ricomprese nell’ ambito 73 “Ovadese e Novese” - unità di paesaggio 7305 “Imbocco dello Scrivia” identificata dalla tipologia normativa IX (Rurale/insediato non rilevante alterato) con il quale risulta compatibile il riordino urbanistico previsto.



**Le modifiche nn. 5, 6, 8 (parte) e 15** ricadono nell'ambito 75 “Val Borbera” – unità di paesaggio 7504 “valle Spinti e Grondona” identificata dalla tipologia normativa VI (*Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità*) con il quale risultano compatibili prevedendo l’eliminazione di alcuni lotti residenziali e la loro restituzione ad area agricola (5, 6, 8parte) e il riordino, con piccolo incremento, di aree a standard con eliminazione di aree residenziali (15).

**La sola modifica n. 21** ricade all’interno dell’ ambito 73 “Ovadese e Novese” - unità di paesaggio 7304 “Altopiano di Gavi” identificata dalla tipologia normativa VII (*Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità*) con il quale risulta compatibile in quanto prevede la sola eliminazione di una porzione di area per standard urbanistici mai realizzata.

La **Tavola P4 “Componenti paesaggistiche – 4.20 Valli Appenniniche”** del PPR analizza le componenti paesaggistiche del territorio comunale ed evidenzia quanto segue:

***Per quanto alla componente naturalistico-ambientale***

ricosce sul territorio comunale di Arquata la presenza di “*territori a prevalente copertura boscata*” che ne ricoprono la superficie più considerevole del territorio stesso esterno ai nuclei abitati e non interessato da colture agrarie, intervallati, prevalentemente nelle zone collinari, da:

- “*praterie, pascoli e cespuglieti*” principalmente in prossimità delle frazioni di Sottovalle e Vocemola e sulla destra del corso del torrente Spinti
- “*praterie rupicole*” che ricoprono una piccola porzione di territorio a sud della frazione di Sottovalle circondata da aree boscate
- “*ghiacciai, rocce e macereti*” che identificano l’area calanchiva tra Rigoroso, Sottovalle ed il limitrofo comune di Carrosio e un’area rocciosa a sud della frazione di Varinella

La porzione più a sud del territorio comunale in corrispondenza della frazione di Sottovalle è identificata quale “*area di montagna*”.

Vengono individuate la “*Zona fluviale interna*” e la “*Zona fluviale allargata*” lungo tutto il corso (all’interno del territorio comunale) dei torrenti Scrivia e Spinti e la sola “*Zona fluviale interna*” lungo il corso del Rio Croso.

Viene segnalata la presenza di un “*sistema di crinali montani principali e secondari*” nell’area collinare/montana a sud del nucleo della frazione di Sottovalle.

È riconosciuto, infine, un “*elemento di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza visiva*” all’estremo sud del territorio comunale in prossimità della Cascina Belvedere coincidente con l’albero monumentale denominato *Leccio di Rigoroso* e già individuato dalla Tavola 2 del PPR quale “*bene paesaggistico*”.

***Per quanto alle componenti storiche-culturali***

Sono individuate:

- n. 3 “*Sistemi di testimonianze storiche del tessuto rurale*” coincidenti con le frazioni di Sottovalle, Vocemola e Varinella
- una “*struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica*” che contraddistingue il Centro Storico del concentrico di Arquata Scrivia
- un’ “*area ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico*” nel polo produttivo a nord del nucleo di Arquata
- due linee di “*rete ferroviaria storica*” coincidenti con gli attuali tracciati della ferrovia
- una “*rete viaria di età moderna e contemporanea*” coincidente con l’asse della SP 35 “dei Giovi”
- una “*rete viaria di età romana e medievale*” lungo l’attuale tracciato della SP 35 “dei Giovi” nel tratto a partire dall’immissione della strada provinciale nel centro urbano di Arquata per tutta la sua estensione verso nord.

***Per quanto alle componenti percettivo-identitarie***

È individuato un “*elemento caratterizzante di rilevanza paesaggistica*” nel centro storico di Arquata.

Sono riconosciute “*aree sommitali costituenti fondali e skyline*” nella porzione sud del territorio collinare del comune al confine con Isola del Cantone e Grondona ed è individuato un “*sistema rurale lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali*” che occupa un’area comprendente il nucleo della frazione di Vocemola ed il territorio ricompreso tra il nucleo della frazione stessa ed il corso del Torrente Scrivia.

È segnalato un “*sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari*” nell’area collinare/montana che si sviluppa intorno alla frazione di Sottovalle a confine con i comuni di Carrosio e Gavi.

È riconosciuto, infine, quale “*percorso panoramico*” il tratto di Autostrada A7 “Milano-Genova” che attraversa il territorio comunale di Arquata.

***Per quanto alla componente morfologica-insediativa***

In corrispondenza del concentrico di Arquata Scrivia è evidenziata la presenza di “*aree urbane consolidate dei centri minori*” coincidenti con il centro storico affiancate da “*tessuti urbani esterni ai centri*” a nord, da “*tessuti discontinui suburbani*” a sud, a ovest e ad est e da “*aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale*” lungo i principali assi di espansione urbana di via Regonca, Via Montaldero e Via Villini.



Sono individuate “*aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica*” a fare da corona al concentrico residenziale di Arquata, a nord e ad est dello stesso, coincidenti con le aree a principale sviluppo commerciale, industriale e produttivo del comune.

Tra il nucleo del capoluogo ed il corso del Torrente Scrivia è individuata la presenza di un’ “*Insula specializzata*” di tipo V e quindi coincidente con “*i depuratori, le discariche, gli impianti speciali, le attrezzature produttive speciali e le raffinerie*” (art. 39 NdA) e nel caso specifico, coincidente con un “*deposito di Oli minerali*”.

Per quanto riguarda le frazioni:

- il nucleo della frazione di Rigoroso è individuato quale “*Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale*”
- il nucleo della frazione di Sottovalle è identificato quale “*Sistema di nucleo rurale di pianura, collina e bassa montagna*” con un’ “*area a dispersione urbana prevalentemente residenziale*” a nord
- il nucleo delle frazioni di Vocemola e Varinella sono individuati interamente quali “*Sistema di nucleo rurale di pianura, collina e bassa montagna*”
- è segnalata la presenza di una “*area a dispersione urbana prevalentemente residenziale*” in corrispondenza del nucleo della località Travaghero

Le porzioni agricole del territorio comunale esterne ai nuclei abitati e non individuate come visto precedentemente sono identificate per la maggior parte quali “*aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa*” ad eccezione della parte di territorio a nord del concentrico di Arquata, per la porzione che si sviluppa lungo il corso del Torrente Scrivia, che rientra tra le “*aree rurali di pianura o collina*”.

***Per quanto alle aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive***

La tavola 4 evidenzia la presenza di:

- “*elementi di criticità lineari*” in corrispondenza dell’intero tracciato, che attraversa il territorio comunale, dell’Autostrada A7 “Milano-Genova”, della linea ferroviaria nel tratto che va dall’area produttiva a nord di Arquata fino al confine comunale e della porzione di SP 35 “dei Giovi” per la porzione che costeggia la linea ferroviaria e per il medesimo tratto (dall’area produttiva a nord del concentrico fino al confine comunale con Serravalle Scrivia).
- un “*elemento di criticità puntuale*” ad est del concentrico di Arquata sulle sponde del Torrente Scrivia in corrispondenza del depuratore comunale.

**Le modifiche nn. 1, 2 e 3** della presente Variante Parziale che prevedono l’ampliamento di tre aree residenziali esistenti si localizzano all'interno del tessuto urbano del concentrico di Arquata Scrivia in aree

individuate dalla tavola di PPR quali “***Tessuti discontinui suburbani***” risultando quindi compatibili con le componenti paesaggistiche riconosciute.

**Le modifiche nn. 4 e 10** si localizzano in una porzione di territorio individuata quale “***Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale***” e prevedono l’eliminazione di due porzioni di aree residenziali ed il cambio di categoria della restante parte (da C a B2), senza modifica della destinazione residenziale, risultano compatibili con la componente morfologico-insediativa individuata.

**Le modifiche nn. 5, 6 e 8 (parte)** ricadono in una porzione di territorio appartenente ai “***sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna***” e risultano estremamente compatibili con la stessa in quanto prevedono l’eliminazione di aree residenziali di tipo C mai attuate e la loro restituzione all’originaria destinazione agricola.

Anche **le modifiche nn. 11 e 15** ricadono all’interno di una parte del territorio riconosciuta quale “***sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna***” e anch’esse risultano compatibili riguardando, la prima, la regolarizzazione del nucleo abitato di Vocemola attraverso il riconoscimento di una piccola porzione di area residenziale di tipo B2 in adiacenza ed in ampliamento ad aree edificate esistenti, e la seconda la ridefinizione, con lieve incremento e spostamento, di un’area per standard urbanistici con conseguente eliminazione di una piccola porzione residenziale.

**La modifica n. 12** che prevede il riconoscimento di un’area residenziale esistente di tipo B1 e la conseguente eliminazione di area produttiva ed agricola, individuate attualmente dal PRG sul lotto, risulta in linea con le “***Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa***” in cui viene inserita dalla Tavola 4 del PPR riconoscendo una realtà residenziale esistente.

Anche **la modifica n. 14** ricade all’interno delle “***Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa***” e risulta estremamente compatibile con la stessa prevedendo l’eliminazione di una cospicua superficie residenziale in previsione e la sua restituzione alla originaria destinazione agricola consentendo il mantenimento del carattere agricolo dei luoghi.

**La modifica n. 13** che prevede l’individuazione di un lotto residenziale si localizza sul perimetro delle “***Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica***” che interessano tutto il tessuto residenziale della zona risultando compatibile quindi con tale componente morfologico-insediativa riconosciuta.

Anche **la modifica n. 18** che riguarda l’individuazione cartografica della previsione di un “*percorso ciclabile*” ricade quasi interamente all’interno di “***Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica***” solo l’ultimo tratto del percorso stesso attraversa le “***Aree rurali di pianura o collina***” a confine con il comune di Serravalle risultando comunque compatibile con le componenti individuate dalla tav. 4 del PPR per tutto il suo sviluppo in quanto l’intero tracciato affianca e/o ricalca viabilità esistenti.

**La modifica n. 21**, infine, che si localizza in prossimità della frazione di Sottovalle è l’unica che esce dal territorio individuato quale “*edificato*” per interessare aree riconosciute quali “***Aree di montagna***” caratterizzate dalla presenza di “***Praterie, prato-pascoli, cespuglieti***” e risulta estremamente compatibile con



tali componenti naturalistico-ambientali in quanto prevede l’eliminazione di una porzione di aree per standard urbanistici mai attuata per restituirla alla sua originaria destinazione agricola, contribuendo così la mantenimento agricolo/naturale dei luoghi.

**Si può quindi concludere che tutte le modifiche previste dalla Variante Parziale n. 4/2020 al PRGC di Arquata Scrivia non interferiscono in maniera negativa con le componenti paesaggistiche riconosciute sul territorio comunale risultano, quindi, compatibili con le linee della Tavola n. 4 del PPR.**

La **Tavola P5** definisce la **“Rete di connessione paesaggistica”** presente sul territorio comunale di Arquata Scrivia che può essere sintetizzata per punti come segue:

**per quanto alle connessioni ecologiche**, il torrente Scrivia rappresenta un **“corridoio su rete idrografica”**: **“da potenziare”** nel suo tratto che si estende dal confine comunale con Isola del Cantone (a sud) fino al punto di immissione del Torrente Spinti e **“da ricostruire”** per il suo ultimo tratto dalla confluenza del torrente Spinti fino al confine comunale con Serravalle Scrivia (a nord).

È segnalata la presenza di due **“corridoi ecologici-da mantenere”** uno che proviene dal limitrofo comune di Grondona nella porzione di territorio collinare sulla destra del torrente Scrivia e l’altro nell’area collinare/montana a sud dove si trova la frazione di Sottovalle.

L’area montana di Sottovalle è anche segnalata quale **“fascia di buona connessione da mantenere e potenziare”** e coincide, inoltre, con un **“contesto dei nodi”** delle **aree di progetto** definite dalla tavola P5.

La porzione settentrionale del comune, caratterizzata da contesti di pianura e collina e attraversata dal corso del Torrente Scrivia, è classificata quale **“Area di continuità naturale da mantenere e monitorare”**.

**Per quanto ai nodi** la tavola di PPR riconosce la presenza di un **“nodo secondario”** a nord della frazione di Sottovalle nell’area montana al confine con i comuni di Carrosio e Gavi. Su tale area è stato istituito il **“SIC IT1180030 – Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio”**, tale Sito di Interesse Comunitario è di recente introduzione e quindi non risulta rappresentato sulla cartografia di PPR che risulta di anteriore approvazione.

Per quanto riguarda la **rete storico-culturale** è individuato un **“sito archeologico nella lista del patrimonio mondiale dell’UNESCO”** sul confine nord del Comune in corrispondenza del limitrofo comune di Serravalle Scrivia che accoglie gli scavi dell’antica Libarna.

Per quanto alla **rete di fruizione** è segnalata una **“rete sentieristica”** proveniente dal comune di Grondona che attraversa la porzione collinare ad Est del Comune fino al concentrico passando per la frazione di Varinella.

Infine è segnalato un **“Contesto periurbano di rilevanza locale”** come **area di riqualificazione ambientale** che interessa la porzione pianeggiante a nord del Comune di Arquata al confine con Serravalle Scrivia.

**Le modifiche della Variante non interferiscono in alcun modo con il “contesto naturale da mantenere e monitorare” in cui si inseriscono non comportando ulteriore consumo di suolo o aumento di aree urbanizzate (produttive e/o residenziali) prevedendo, invece una riduzione complessiva delle aree**

**residenziali e delle aree produttive (in parte minore) presenti sul territorio e quindi contribuendo al mantenimento dello stato agricolo e/o naturale dei luoghi.**

**L’unica modifica che interessa un “contesto dei nodi” con “fasce di buona connessione da mantenere e potenziare” è la modifica n. 21 (in prossimità della frazione di Sottovalle) che risulta estremamente compatibile con le reti di connessione paesaggistica riconosciute** in quanto prevede l’eliminazione di una porzione di area per standard urbanistici mai attuata e la sua restituzione alla originaria destinazione agricola consentendo, quindi, il mantenimento “naturale” di tale porzione di territorio.

La **Tavola P6 “Strategie e politiche per il paesaggio”** riconosce il comune di Arquata quale facente parte del **“paesaggio appenninico”** in riferimento all’obiettivo di **“riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambienti di paesaggio”**, ai confini dei **“territori del vino”** che ne lambiscono la porzione nord occidentale al confine con il comune di Gavi con l’obiettivo di **“potenziamento delle riconoscibilità di luoghi di produzione agricola, manifatturiera e potenziamento delle reti e dei circuiti per il turismo locale e diffuso”**. È individuato anche un **“contratto di fiume”** con riferimento al torrente Scrivia per la **“salvaguardia delle fasce fluviali e lacuali e potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale”**.

**Le modifiche della Variante Parziale risultano compatibili con le “Strategie e politiche per il paesaggio” del territorio in cui si inseriscono.** Le modifiche, infatti, hanno lo scopo di apportare al contesto urbano di Arquata un riassetto funzionale in base alle esigenze moderne della popolazione e al suo sviluppo con una complessiva riduzione delle aree residenziali e produttive presenti sul territorio e mai attuate.



1.5 Compatibilità delle trasformazioni previste con il Piano di zonizzazione acustica

Si allega alla presente Variante n.4/2020 la verifica rispetto alla zonizzazione acustica del territorio comunale approvata con delibera di C.C. n.3 del 17/03/2004.

Rispetto alle previsioni della presente Variante n.4/2020 la suddivisione in classi acustiche del territorio comunale è verificata come segue:

Punti di Variante	Zona di PRGC vigente	Classificazione Fase IV Zonizzazione acustica	Compatibilità verificata	Note
1)	Verde privato	II	Sì	L'ampliamento dell'area residenziale B2 avviene in area già classificata in classe II della zonizzazione acustica vigente e risulta, quindi, compatibile.
2) e 3)	Verde privato	III	Sì	La zona di cui si tratta è ubicata a lato della linea ferroviaria. La classificazione acustica vigente la individua in classe III "Aree di tipo misto". Il cambio d'uso da "verde privato" a "aree residenziali B2" di due porzioni di terreno, è omogeneo con la classificazione acustica vigente.
4)	Aree "C" di espansione	III	Sì	La ridefinizione delle destinazioni d'uso del comparto di cui si tratta, con restituzione alla destinazione agricola di una porzione di esso e la trasformazione della restante parte in "aree residenziali B2" di completamento non incide nella zonizzazione acustica vigente ed approvata.
5) e 6)	Aree "B2 esistenti e di completamento"	II	Sì	La restituzione agli usi agricoli delle porzioni di area di cui si tratta non induce accostamenti critici con le destinazioni d'uso al contorno. Un eventuale aggiornamento del "Piano di zonizzazione acustica comunale" dovrebbe riclassificare l'area in classe III
7)	Aree "C" di espansione	II	Sì	Il cambio d'uso da zone residenziali "C" a zone residenziali "B2" avviene all'interno di un'area classificata dal "Piano di zonizzazione acustica comunale" vigente in classe II e, pertanto, risulta compatibile.

8)	Aree "B2 esistenti e di completamento"	II	Sì	La restituzione agli usi agricoli delle porzioni di area di cui si tratta non induce accostamenti critici con le destinazioni d'uso al contorno. Un eventuale aggiornamento del "Piano di zonizzazione acustica comunale" dovrebbe riclassificare l'area in classe III.
9)	Aree di salvaguardia finalizzata alla istituzione di nuove aree protette	I	No	L'area ubicata a nord della strada comunale vecchia Vocemola – Cimitero era stata inclusa dal PRGC vigente in addizione alle "Aree di salvaguardia finalizzata alla istituzione di nuove aree protette" definite dal PTP. La Variante al PRGC riallinea tale previsione a quella individuata nel PTP. Per tale motivo sarebbe opportuno revisionare la classificazione acustica vigente che, tenendo conto delle opportune fasce cuscinetto, ristabilisce la corretta classificazione acustica della porzione di territorio in esame.
10)	Aree "B2 esistenti e di completamento"	II	Sì	Il cambio d'uso di una porzione di di area da "B2" residenziale ad "Aree verde privato" avviene all'interno di un'area classificata dal "Piano di zonizzazione acustica" vigente in classe II e risulta, pertanto, compatibile.
11)	Aree agricole E1	III	Sì	La ridefinizione/regolarizzazione del perimetro del centro abitato di Vocemola riconosce una situazione preesistente per una superficie complessiva di mq 250 (Fg.20 map 275). Detta area viene inclusa tra le "Aree residenziali B2 esistenti e di completamento". La modifica non induce accostamenti critici dal punto di vista della zonizzazione acustica al contorno. Un eventuale aggiornamento del "Piano di zonizzazione acustica comunale" dovrebbe riclassificare l'area in classe II.



12)	Aree produttive D2 di riordino  Aree agricole E1	IV e III	Sì	Il riconoscimento di un’area residenziale “B1 a capacità insediativa esaurita” prende atto di una situazione di fatto. La ridefinizione della destinazione d’uso delle aree non induce accostamenti critici dal punto di vista della zonizzazione acustica al contorno. Un eventuale aggiornamento del “Piano di zonizzazione acustica comunale” dovrebbe riclassificare l’area in classe III (Aree di tipo misto).
13)	Aree agricole E1	III	Sì	La modifica di destinazione d’uso di una porzione d’area, ubicata in adiacenza al centro abitato in Via della Barca, da agricola ad “Aree residenziali B2esistenti e di completamento”, non induce accostamenti critici dal punto di vista della zonizzazione acustica al contorno. Un eventuale aggiornamento del “Piano di zonizzazione acustica comunale” dovrebbe presumibilmente classificare l’area omogeneizzandola al comparto residenziale.
14)	Aree residenziali “C” di espansione – quota parte a1 PEC Castello	II	Sì	L’eliminazione della previsione dell’intera area residenziale “a1” del PEC Castello e la restituzione alla originaria destinazione agricola non induce accostamenti critici dal punto di vista acustico. Un eventuale aggiornamento del “Piano di zonizzazione acustica comunale” dovrebbe riclassificare l’area nella più opportuna classe acustica III (Aree di tipo misto).
15)	Aree a standard urbanistici (P24)  Aree residenziali B1 a capacità insediativa esaurita	II	Sì	La trasformazione dell’area P24 in area a verde privato e la trasformazione dell’area B1 in area per parcheggi pubblici P24 avvengono all’interno di un’area classificata dal “Piano di zonizzazione acustica” vigente in classe II. La modifica, pertanto, risulta compatibile.

16)	Aree per standard urbanistici	III	Sì	L’individuazione con la sigla V2bis di uno standard in progetto già previsto nel PRG vigente avviene all’interno di un’area classificata dal “Piano di zonizzazione acustica” vigente in classe III e, pertanto, risulta compatibile.
17)	Area “C” residenziale di espansione	II	Sì	Il cambio d’uso da zone residenziali “C” a zone residenziali “B2” avviene all’interno di un’area classificata dal “Piano di zonizzazione acustica comunale” vigente in classe II e, pertanto, risulta compatibile.
18)	Interferenza della pista ciclabile “Pedalando nella storia” in Via del Vapore con un complesso di aree di tipo vario	IV V II III	Sì	La pista ciclabile sarà realizzata in massima parte nel sedime della esistente Via del Vapore e, nell’ultimo tratto, nel sedime di una strada vicinale che raggiunge Libarna. Non comporta modifiche alle classi acustiche previste nelle aree a margine delle viabilità predette.
19)	Aree agricole E1	III	Sì	L’individuazione del Sito di Interesse Comunitario (SIC) nell’ambito del territorio di Arquata Scrivia riguarda una porzione del suddetto territorio ricompresa in area agricola e classificata dal “Piano di zonizzazione acustica” in classe III (Aree di tipo misto). La perimetrazione del SIC è compatibile con la classificazione acustica vigente.
20)	Aree agricole E1	III	Sì	L’individuazione nella cartografia del PRGC di un edificio esistente tramite apposita simbologia per renderne possibile l’ampliamento ai sensi della L.445/2008 non induce modificazioni alla classificazione acustica del sito.
21)	Aree per standard urbanistici	II	Sì	La eliminazione di una porzione di area per standard urbanistici (V35 in progetto) e la restituzione della stessa alla destinazione agricola non induce accostamenti critici nell’ambito dal punto di vista acustico. Un eventuale aggiornamento del “Piano di zonizzazione acustica comunale” dovrebbe presumibilmente riclassificare l’area omogeneizzandola al comparto agricolo.

Si fornisce l’allegato esplicativo 2.



La presente Variante Parziale n.4/2020 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 L.R. 56/77 e s.m.i. ai punti a), b), c), d), e), f), g), h) e, pertanto, costituisce Variante Parziale al vigente PRGC.

La Variante Parziale n.4/2020 è corredata dai seguenti documenti esplicativi e/o giustificativi e/o di raffronto:

- **Allegato 1:** elaborati di confronto tra il PRGC vigente e la presente Variante Parziale n.4/2020;
- **Allegato 2:** stralcio planimetrico della fase IV della zonizzazione acustica approvata con delibera di C.C. n. 3 del 17/03/2004
- **Allegato 3:** estratti del Piano Territoriale Provinciale (PTP) relativi al Comune di Arquata Scrivia (195 NE-SE)
- **Allegato 4:** tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante





Regione Piemonte  
Provincia di Alessandria

## COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA

**VARIANTE PARZIALE n. 4/2020 ex art. 17, c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i**

al vigente P.R.G.C. redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i  
approvato D.G.R. n. 22-8181 del 11/02/2008

### PROGETTO PRELIMINARE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE “ARTICOLO UNICO”

*Adottata Preliminarmente con D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_*

**IL SINDACO**  
Alberto Basso

**IL PROGETTISTA**  
Arch. Rosanna Carrea

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Monica Ubaldeschi

**L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Arch. Micaela Benvenuto

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. Marco Visca

**COLLABORATRICE:**  
Paola Majorani



**Studio Tecnico Associato**  
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70  
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

**FEBBRAIO 2021**  
*U\_URB\_000438\_2020*



ARTICOLO UNICO

Il progetto della presente Variante è costituito da:

1. **Relazione Illustrativa comprensiva degli Allegati e del presente Articolo Unico;**
2. **Testo Integrato delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC;**
3. **Modifica alle seguenti tavole del PRGC:**

- <b>tavola 2A</b> - “ <i>Planimetria di piano relativa alla zona nord</i> ”	scala 1:5.000
- <b>tavola 2B</b> - “ <i>Planimetria di piano relativa alla zona sud</i> ”	scala 1:5.000
- <b>tavola 2C</b> - “ <i>Planimetria di piano relativa alla Frazione Sottovalle</i> ”	scala 1:5.000
- <b>tavola 3A</b> “ <i>Sviluppo relativo al concentrico</i> ”	scala 1:2.000
- <b>tavola 3B</b> “ <i>Sviluppo relativo al concentrico</i> ”	scala 1:2.000
- <b>tavola 3C</b> “ <i>Sviluppo relativo alla Frazione Varinella</i> ”	scala 1:2.000
- <b>tavola 3D</b> “ <i>Sviluppo relativo alle Frazioni di Rigoroso e Vocemola</i> ”	scala 1:2.000
- <b>tavola 3E</b> “ <i>Sviluppo relativo alla Frazione di Sottovalle</i> ”	scala 1:2.000
4. **Relazione geologico – tecnica;**
5. **Verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.**

Al titolo III “*Previsioni di PRGC*”, al Capo I “*Prescrizioni normative generali del PRGC*”, all’articolo 10 “*Norme relative ai vincoli e alle fasce di rispetto insistenti nel territorio comunale*”, si aggiunge dopo il comma 3) il successivo comma 3bis) che recita:

“3bis) Sito di Interesse comunitario (SIC) “*IT 1180030 – Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio*”

*La cartografia di PRGC individua l’ambito citato di competenza comunale. La gestione dell’ambito del SIC risulta in capo all’”Ente di gestione delle aree protette dell’Appennino Piemontese” che è deputato ad assolvere i compiti di gestione del sito. Nelle more dell’approvazione di misure specifiche si rammentano le “Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 del Piemonte” approvate con DGR n.54-7409 del 07/04/2014 e s.m.i.”.*

Nello stesso capo all’art.11 si integra il comma “5) *Piste ciclabili*” “*Aree destinate alla mobilità*” con il penultimo periodo che segue alla dizione “... *caratteristiche di sicurezza.*” : “*Tra le piste ciclabili previste nella cartografia del PRGC si rammenta il percorso ciclabile denominato “Pedalando nella storia” che connette il centro abitato di Arquata con il sito archeologico di Libarna.*”

Al Titolo IV “*Suddivisione del territorio comunale in base alle destinazioni d’uso*” al Capo II “*Zone residenziali*” si integra l’Art.17 “*Aree residenziali esistenti e di completamento B2*”, comma 7) “*Disposizioni particolari*” con cinque nuovi punti posti al termine del periodo relativo all’area 34 della Frazione Sottovalle:  
“

- *Nell’area individuata in Viale Rimembranza angolo Via Erta si prescrive l’obbligo di presentazione, unitamente al progetto dell’autorimessa, di un nuovo studio per il ripristino dell’area a “Verde privato” cartograficamente individuata. Lo studio dovrà tenere conto di quello agronomico precedentemente presentato e mantenere la tutela degli esemplari arborei di pregio presenti nell’area autorizzata. Il progetto edilizio dovrà rappresentare l’intera area utilizzata a parco, giardino, piscina, nonché le restanti aree cortilizie.*  
*Qualora si preveda il mantenimento della nuova accessibilità in Via Erta si richiede una corretta regimazione delle acque secondo le prescrizioni fatte nella scheda geologico – tecnica allegata alla VP n.4/2020.*
- *Nell’area individuata con la sigla “pc39” nella Frazione Rigoroso sarà necessario diramare la viabilità di accesso dalla strada realizzata dal sub comparto “b” dell’ex PEC n.1 di Rigoroso. La strada dovrà avere una larghezza complessiva di mt. 6,50, essere prevista a confine con l’area agricola e connettersi con uno spazio da destinare a parcheggio privato inverdito per autoveicoli e provvisto piazzuola di manovra, a confine con il lotto individuato con la sigla “pc 40”, da realizzare all’esterno delle recinzioni del lotto.*  
*La convenzione che disciplinerà l’attuazione dovrà prevedere l’asservimento della strada privata al “pc 40” al fine di garantirne l’accessibilità.*  
*I parametri quantitativi previsti per gli interventi saranno quelli del comma 6 del presente articolo con l’eccezione dell’Indice fondiario che sarà pari a 1mc/mq e del Rapporto di Copertura che sarà pari a 0,60 mq/mq.*
- *Nell’area individuata con la sigla “pc40” nella Frazione Rigoroso sarà garantita dalla strada privata prevista a margine del “pc39” che avrà priorità di attuazione o contemporaneità di attuazione in caso di*



accordo tra i privati. Sarà obbligatoria la realizzazione, a confine con il “pc39” di un’area a parcheggio privato inderito per autoveicoli e provvisto piazzuola di manovra da realizzare in addizione a quella del “pc39” e all’esterno della recinzione del lotto.

I parametri quantitativi previsti per gli interventi saranno quelli del comma 6 del presente articolo con l’eccezione dell’Indice fondiario che sarà pari a 1mc/mq e del Rapporto di Copertura che sarà pari a 0,60 mq/mq.

- Nelle aree individuate con le sigle “pc41”, “pc42”, “pc43”, “pc44” e “pc45” nella Frazione Varinella l’accessibilità sarà garantita dalla contigua zona di edilizia convenzionata realizzata in fregio alla SP 144. I singoli lotti dovranno garantire l’allargamento della strada di margine che consente l’accesso fino ad ottenere una larghezza della stessa pari a mt. 6,50. I pc 41, 42, 43, 44 provvederanno a lasciare una ulteriore fascia di 2 metri di sedime esterna alla recinzione da destinare a parcheggi pubblici e verde a servizio dei nuovi lotti edificabili. Tali aree saranno individuate convenzionalmente e saranno destinate ad uso pubblico a titolo di standard urbanistici. Per quanto al pc 45, la convenzione definirà una superficie esterna alla recinzione idonea alla realizzazione di un’area di manovra per i veicoli.

I parametri quantitativi previsti per gli interventi saranno quelli del comma 6 del presente articolo con l’eccezione dell’Indice fondiario che sarà pari a 1mc/mq e del Rapporto di Copertura che sarà pari a 0,60 mq/mq.

- Nell’area individuata con la sigla “n40” nella Frazione Varinella l’eventuale accessibilità autonoma dovrà essere autorizzata dall’Ente proprietario della strada.

I parametri quantitativi previsti per gli interventi saranno quelli del comma 6 del presente articolo con l’eccezione dell’Indice fondiario che sarà pari a 1mc/mq e del Rapporto di Copertura che sarà pari a 0,60 mq/mq.

Al Capo III “Aree per attività economiche: Aree produttive” all’Art.22 “Aree produttive da mantenere, completare, riordinare - D2”, al comma 10) “Disposizioni particolari.” Si introduce la seguente ultima:

- “
- L’area produttiva D2 edificata a confine con il territorio comunale di Serravalle Scrivia, in fregio alla SP 35 dei Giovi (industria dolciaria “LA SUISSA”), ha esaurito l’indice di utilizzazione fondiaria (Uf) ammesso. Per i fabbricati esistenti è consentito l’ampliamento massimo di 1000 mq, contenuto all’interno degli stessi manufatti, mediante l’utilizzo di interpiani da realizzarsi nel rispetto delle normative vigenti.”

Nel Capo IV “Aree per attività economiche:” , all’Art. 25 - Aree commerciali di riordino o di nuovo impianto – D3”, comma 4) “Tipi di intervento consentiti:”, al punto “3)”, si integra il periodo con quello che segue:

“Si richiamano anche le definizioni di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia contenute nell’art.13, comma 3, punti d) e dbis) della L.R. 56/77 e s.m.i. che sono prevalenti rispetto alle definizioni contenute nel presente articolo.

Per le presenti aree D3, inoltre, in rapporto ad un processo di riqualificazione in corso finalizzato al miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica ed architettonica del tessuto edificato dell’ambito e al processo di riuso del tessuto medesimo (con conseguente limitazione del consumo del suolo) si richiamano i disposti della L.R. 16/2018 artt. 3, 4 e 5 nonché la Circolare del PGR n.4/AMB applicativa della citata L.R. n.16/2018. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, realizzati tramite le procedure previste dalla L.R. n.16/2018, le presenti Norme privilegiano l’ampliamento tramite soppalco contenuto nella misura massima prevista dalla sopra richiamata Legge Regionale.”

Al Capo V “Zone agricole”, Art.28 “Aree per attività agricole (E)”, si riordina e si integra il comma 4) “depositi attrezzi o simili”. Alla terza riga si corregge un errore materiale eliminando la dizione “... descritto al precedente punto 1)”. In seguito dopo la dizione “... rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/30...” si introduce la seguente “... fatte salve eventuali esigenze determinate dalla tutela del benessere animale.”. Dopo la frase successiva che termina con la dizione “... all’esterno di esse.” si introduce il seguente periodo:

“La realizzazione di manufatti privati destinati al ricovero di cani, deve avvenire nel rispetto e nei limiti quantitativi e dimensionali delle norme igienico sanitarie e del codice civile e garantire i requisiti igienico-sanitari, la salvaguardia della salute e la tutela del benessere animale. Si richiama il Regolamento 11 novembre 1993, n.2 “Regolamento per la tutela e controllo degli animali da affezione” (DCR 697/1993 – DPRG 4359/1993).

In particolare il numero massimo di cani che possono essere ospitati nei fabbricati privati sopra descritti deve essere contenuto in un massimo di 5 esemplari e a ciascun animale dovrà essere garantita una superficie di almeno 8 mq tra quella coperta interna al manufatto e quella esterna convenientemente recintata. Si richiamano i disposti dell’art.844 del Codice Civile, relativamente alle immissioni sonore e al limite della normale tollerabilità, in relazione alla condizione dei luoghi.”

Nello stesso art.28 dopo il comma 10 si introduce il comma “10 bis) - Disposizione particolare:

“Per l’edificio esistente individuato al fg. 12 map. 259 del Comune di Arquata Scrivia, individuato con il simbolo ★, è ammesso un ampliamento delle superfici residenziali in applicazione della Legge 445/1908



con riferimento alla rilocalizzazione della volumetria di un edificio individuato in classe di pericolosità IIIc nella “Tav. 7A - Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica” della Variante Strutturale attualmente in corso. Gli interventi connessi ai provvedimenti di cui sopra potranno essere attuati solo successivamente all’approvazione della Variante Strutturale in corso (“Per adeguamento RIR, microzonazione sismica, delimitazione fasce fluviali e adeguamento PAI a seguito evento alluvionale 2014”).

Si modificano come segue le “Schede dei Piani Esecutivi”:

- nella scheda del “Piano Esecutivo Convenzionato n. 3 -Tavola 3b, concentrico” si eliminano i parametri quantitativi relativi al “Subcomparto a/1” che sono sostituiti dalla dizione “ELIMINATO”; al termine del “N.B.” che segue si introduce la seguente dizione “La Variante Parziale n.4/2020 al PRGC ha eliminato il sub comparto a/1 del PEC e, pertanto, il sub comparto a/2 assume la denominazione “a””.
- Nel paragrafo “1.” delle “Disposizioni particolari.” alla seconda riga si sostituisce il termine “viabilità” con “Via Carrara”. Dopo il “.” Si elimina la dizione “I subcomparti “a/1” e “a/2” ...” e la si sostituisce con quella che segue “Il sub comparto “a” ...” ; nella riga successiva si sostituisce il verbo “hanno” con “ha”. Alla fine del comma si sostituisce la sigla “V32” con “P39”.
- Nel paragrafo “4.” Si elimina nella prima riga la dizione “... di uno dei due privati proprietari (dei subcomparti a/1 o a/2) ...” e la si sostituisce con la seguente “del privato proprietario del subcomparto “a” ...”. Al termine della frase si elimina la parola “tre” e dopo la parola “sub ambiti” si inserisce la seguente dizione “ “a” e “b””.
- Nel primo punto dell’elenco illustrativo del “Programma degli Interventi” si elimina la dizione “... dai proponenti di ciascun ...” e la si sostituisce con la dizione “... dal proponente del ...”; dopo la parola “sub comparto” si inserisce la lettera ““a””.
- Nel secondo punto elenco si sostituiscono le sigle “a/2” con la lettera “”b”” e il termine “il proponente” con il termine “i proponenti” e, successivamente, il termine “realizzi” con “realizzino”.
- Nel terzo punto elenco dopo la dizione “L’asta di impianto interna...” si elimina la dizione che recita “... ai sub comparti a/1 e a/2” e la si sostituisce con “... al sub comparto “a”...”.
- Nel quinto punto elenco dopo le parole “E’ inteso che...” si elimina la dizione “...il sub comparto a/1 dovrà cedere a titolo di standard urbanistici l’area “V32” e l’area “P34;...” , nel proseguo della frase si elimina la sigla “a/2” e la si sostituisce con la sigla “a”.
- Si aggiunge un sesto punto elenco che recita: “- Il reperimento delle aree per standard urbanistici P39 e P34 potrà avvenire a cura del Comune attivando i procedimenti previsti dal DLgs n.327/2001 o tramite

cessione a titolo di standard urbanistici delle aree da parte dei proponenti dei subcomparti “a” e/o “b”.”

Nel paragrafo “7.” dopo la prima frase che termina con le parole “... preesistente in sito.” si elimina il periodo che segue sino alla fine.

Si elimina la cartografia che riporta “ESEMPIO DI PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DEL SUE 3 (PEC CASTELLO) SCHEMA CARTOGRAFICO” e si inserisce la dizione “ELIMINATO”; successivamente si elimina la cartografia che riporta “IMMAGINE AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEL TRACCIATO VIABILE PRINCIPALE DI IMPIANTO DEL PEC – ESEMPIO DEL PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DEL SUE 3” e si inserisce la dizione “ELIMINATO”.

- nella scheda del “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 1a -Tavola 3C, Frazione Varinella” si eliminano i parametri quantitativi relativi al “Subcomparto 1a” che sono sostituiti dalla dizione “ELIMINATO”;
- nella scheda del “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 1b -Tavola 3C, Frazione Varinella” si eliminano i parametri quantitativi relativi al “Subcomparto 1b” che sono sostituiti dalla dizione “ELIMINATO”;
- nella scheda del “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 3 -Tavola 3E, Frazione Varinella” si elimina il valore della “Superficie territoriale” “7.850” e lo si sostituisce con il valore “6.630”.

Al termine delle “SCHEDE MONOGRAFICHE” Relative alla Variante Parziale n.3 “Riordino urbanistico” si inseriranno le “SCHEDE MONOGRAFICHE” Relative alla presente Variante Parziale della quale costituiscono parte integrante e sostanziale in fascicolo separato.





Regione Piemonte  
Provincia di Alessandria

# COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA

## VARIANTE PARZIALE n. 4/2020 ex art. 17, c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i

al vigente P.R.G.C. redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i  
approvato D.G.R. n. 22-8181 del 11/02/2008

### PROGETTO PRELIMINARE

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Adottata Preliminarmente con D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_*

**IL SINDACO**  
Alberto Basso

**IL PROGETTISTA**  
Arch. Rosanna Carrea

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Monica Ubaldeschi

**L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Arch. Micaela Benvenuto

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. Marco Visca

**COLLABORATRICE:**  
Paola Majorani



**Studio Tecnico Associato**  
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70  
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

**FEBBRAIO 2021**  
*U\_URB\_000438\_2020*





Regione Piemonte  
Provincia di Alessandria

# COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA

## VARIANTE PARZIALE n. 4/2020 ex art. 17, c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i

al vigente P.R.G.C. redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i

approvato D.G.R. n. 22-8181 del 11/02/2008

### PROGETTO PRELIMINARE

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*Adottata Preliminarmente con D.C.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_*

**IL SINDACO**  
Alberto Basso

**IL PROGETTISTA**  
Arch. Rosanna Carrea

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Monica Ubaldeschi

**L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Arch. Micaela Benvenuto

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. Marco Visca

**COLLABORATRICE:**  
Paola Majorani



**Studio Tecnico Associato**  
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70  
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

**FEBBRAIO2021**  
*U\_URB\_000438\_2020*



## PREMESSA

Il Comune di Arquata Scrivia è dotato di Piano Regolatore Generale redatto ai sensi del titolo III della L.r. 56/77 e s.m.i la cui ultima Variante Generale è stata approvata con DGR n. 22-8181 del 11.02.2008. Il PRGC è stato successivamente integrato e modificato dalle seguenti Varianti:

- *VARIANTE PARZIALE n. 1 "Opere Pubbliche"* approvata con DCC n. 31 del 29/05/2009
- *VARIANTE PARZIALE n. 2 "Spazio Giovani"* approvata con DCC n. 08 del 01/02/2011
- *VARIANTE STRUTTURALE "Sottovalle"* approvata con DCC n. 20 del 30/03/2011
- *VARIANTE PARZIALE n.3 "Riordino urbanistico"* approvata con DCC n.25 del 16/07/2018

E' in corso la formazione della Variante Strutturale di adeguamento a normative sovraordinate *"Adeguamento RIR, microzonazione sismica, delimitazione fasce fluviali e adeguamento PAI a seguito evento alluvionale 2014"*.

La presente Variante n.4/2020 si innesta sullo strumento urbanistico generale approvato e ha lo scopo di alcune modifiche che riguardano aspetti normativi ed aspetti tecnici relativi alla necessità di riordino dello strumento urbanistico generale.

Nel successivo paragrafo "Modifiche" verranno descritte in modo esaustivo le caratteristiche e le connotazioni della presente Variante Parziale al PRGC vigente.

La Variante ai sensi dell'art. 17, commi 5, 6 e 7, della L.R. 56/77 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 in misura superiore al quattro 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;
- 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.

**VEDUTA AEREA del territorio del Comune di Arquata Scrivia**





## MODIFICHE

La Variante Parziale n.4/2020 è resa possibile in quanto **rispetta tutte le condizioni previste** dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i. all'art. 17 commi 5, 6 e 7 e richiamate in premessa.

L'ammissibilità delle modifiche sarà giustificata nel successivo paragrafo "Verifiche".

Si illustrano nel seguito i punti di modifica al PRGC vigente del Comune di Arquata Scrivia oggetto della presente Variante Parziale.

**1) Modifica della destinazione urbanistica di una porzione d'area dall'attuale classificazione del PRG vigente di "Aree vincolate a verde privato", non corrispondente allo stato dei luoghi, ad "Aree residenziali B2" per consentire la costruzione di un'autorimessa privata. Il terreno, adiacente ad un'area residenziale "B2" esistente ed edificata, ha una superficie pari a mq 460, è ubicato all'interno del centro abitato di Arquata, tra Viale Rimembranza e Via Erta ed è catastalmente identificato al Fg.10 map.20 sub.1.**

L'immobile individuato è costituito da una villa di civile abitazione e di un'area pertinenziale utilizzata a parco, giardino, piscina e aree cortilizie. L'impianto della porzione a parco non è coetaneo della villa ma posteriore di una cinquantina di anni e piantumato in un arco temporale ampio. Il parco è stato gestito con scarsi interventi manutentivi si presenta in uno stato di conservazione piuttosto precario. Il PRG vigente individua a "Verde privato" gran parte dell'area di proprietà libera da costruzioni. In occasione dei lavori di risanamento conservativo dell'immobile è stato eseguito nel 2016, da parte di un agronomo, un censimento del verde che riporta un parere sintetico sulla manutenzione, stabilità e sicurezza degli alberi. E' stata riscontrata una scarsa stabilità degli esemplari piantati "fitti" e mantenuti tali anche dopo molti anni di crescita e sono stati segnalati casi di piante con ridotta aspettativa di vita o che presentavano altre problematiche. Gli alberi e gli arbusti presenti nel parco, inoltre, hanno subito il "gelicidio" del dicembre 2017 che ha provocato gravi danni alle piante. Tenendo conto dello stato di conservazione del parco si ritiene necessario un progetto di recupero del verde consono ai valori architettonici della villa, ferma restando la tutela e la salvaguardia degli esemplari arborei di pregio presenti e conservati con riferimento ai dati del censimento effettuato. La proprietà richiede ora una ridelimitazione dell'area a "Verde privato" e la modifica della destinazione urbanistica della parte dell'area a "Verde privato" attualmente non interessata dalle alberature con la finalità di costruire un'autorimessa privata interrata adiacente alla villa. La superficie di cui si richiede il cambio d'uso è pari a mq 460. Si ritiene opportuno prescrivere l'obbligo di presentazione, unitamente al progetto dell'autorimessa, di un nuovo studio per il ripristino dell'area a "Verde privato" che tenga conto dello studio agronomico precedentemente presentato. Per quanto riguarda la nuova accessibilità su Via Erta si richiede una attenta regimazione delle acque secondo le prescrizioni fornite nella scheda geologico - tecnica allegata alla presente Variante.

Si ritiene, pertanto, necessaria una prescrizione particolare da inserire nell'art.17 delle NTA che disciplina le aree B2.

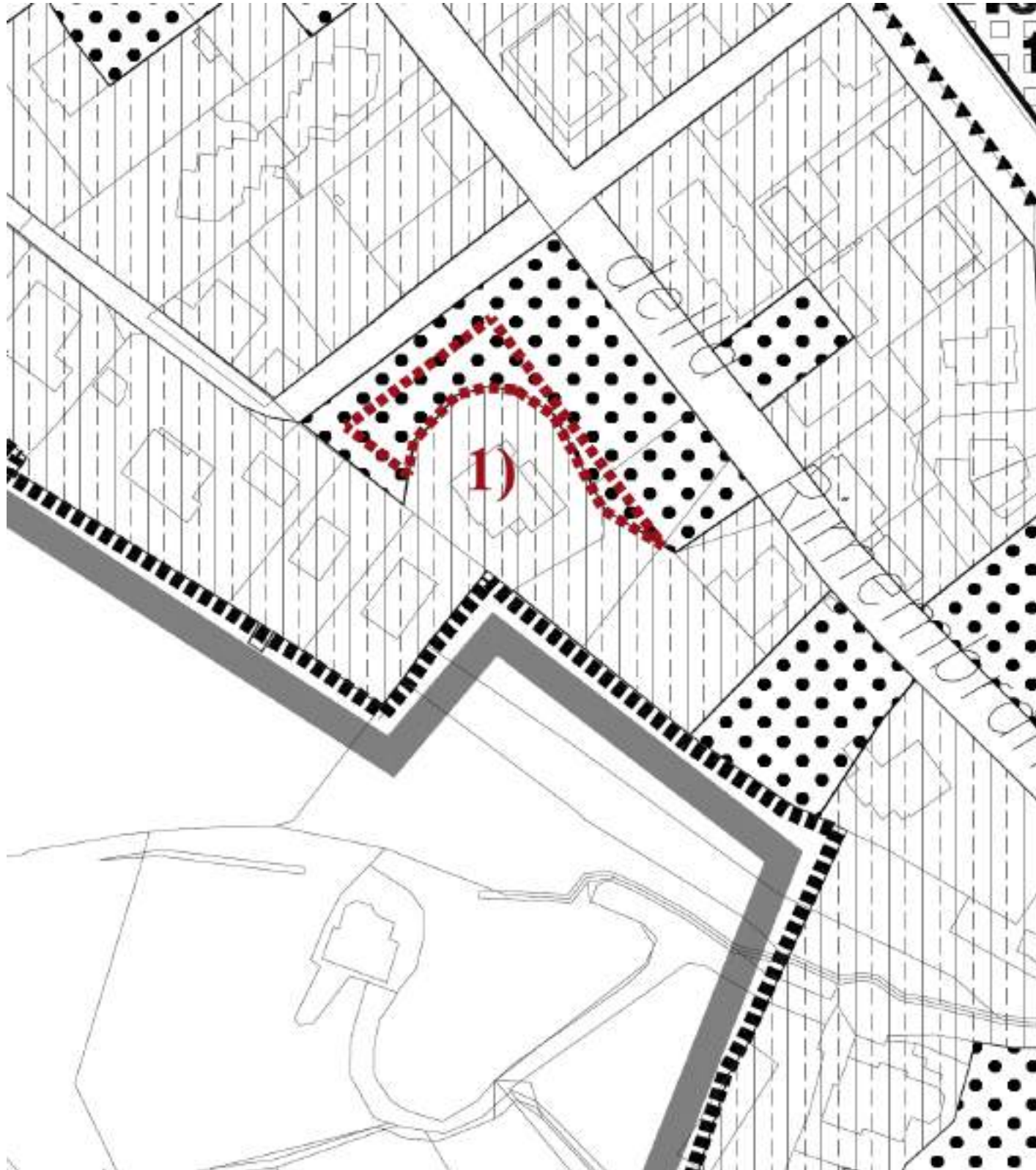
**IMMAGINE SATELLITARE (Google Maps) con individuazione delle aree di modifica (fuori scala)**



**IMMAGINI da "Street View" antecedenti il "gelicidio" del dicembre 2017**









**RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'AREA con individuazione dei punti di ripresa**





**2) Ridelimitazione della destinazione di "Aree a verde privato" e cambio d'uso ad "Aree residenziali B2" di una porzione di terreno non interessata da vegetazione arborea con superficie pari a mq 660 catastalmente identificata al Fg.11 parte del sub.3 del mappale 136 e ubicata all'interno del centro abitato di Arquata in Via San Giovanni.**

La proprietà di una vasta area ubicata in Via San Giovanni consta di un villino d'epoca e di una estesa area individuata nel PRGC a "Verde privato" con una superficie di oltre 1000 mq. Non essendo l'area interessata da essenze arboree di pregio ed essendo in buona parte mantenuta a prato, la proprietà ne richiede la trasformazione ad area edificabile di tipo "B2" a soddisfacimento di esigenze famigliari. Con lo scopo di limitare nuovo consumo di suoli agricoli l'Amministrazione Comunale consente il cambio d'uso della porzione d'area non interessata da vegetazione arborea per una superficie pari a mq 660, trattandosi una situazione interstiziale rispetto al contesto edificato ed essendo salvaguardata la restante porzione d'area che ospita essenze arboree ad alto fusto. L'area è dotata di accessi autonomi sia da Via San Giovanni che dal parcheggio pubblico retrostante.

Non si rendono necessarie modifiche normative agli artt.16 e 17 delle NTA del PRGC.

Ad illustrazione delle modifica si inseriscono di seguito:

*VEDUTA dall'accesso su Via San Giovanni (Google "Street View")*

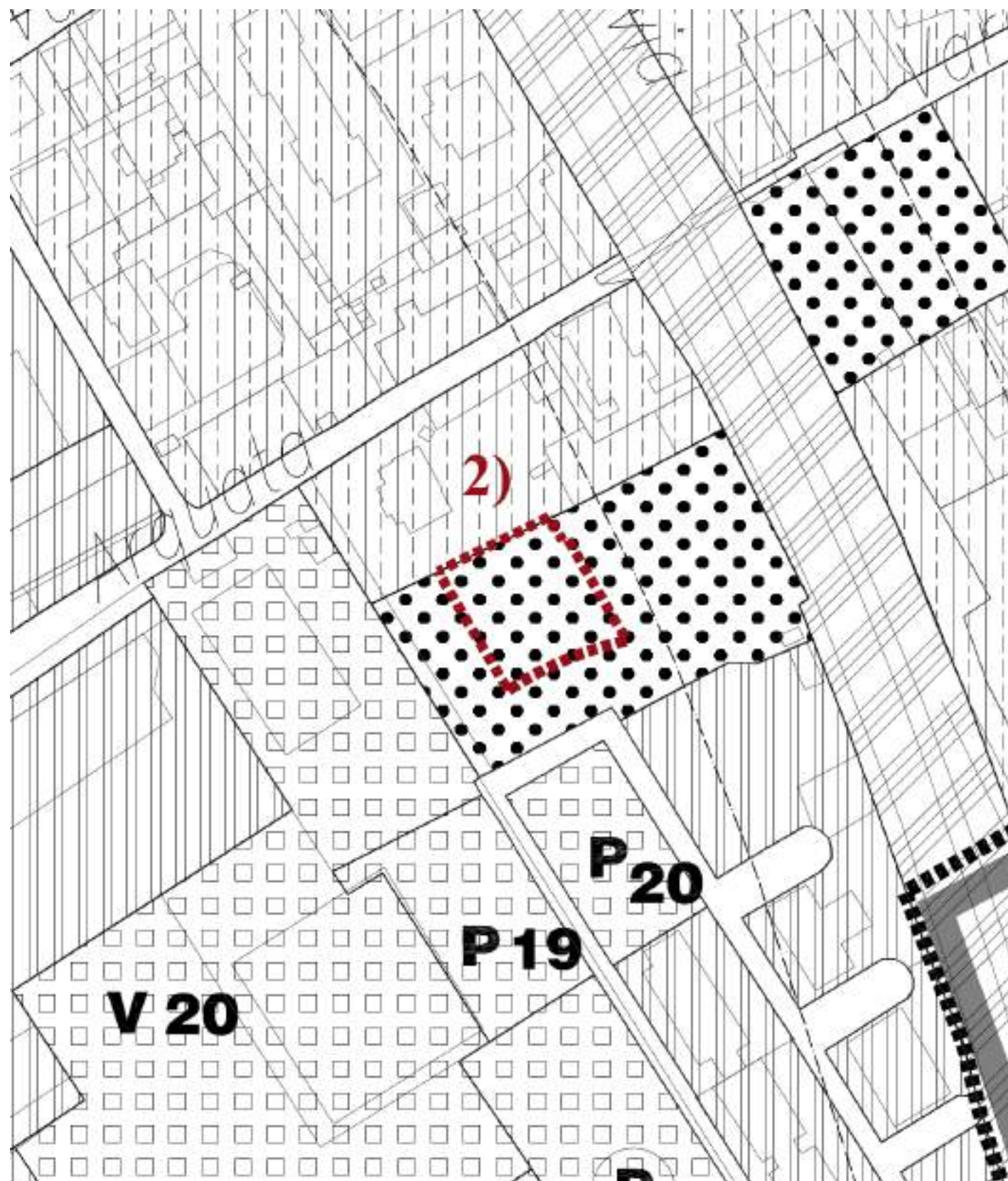


*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*

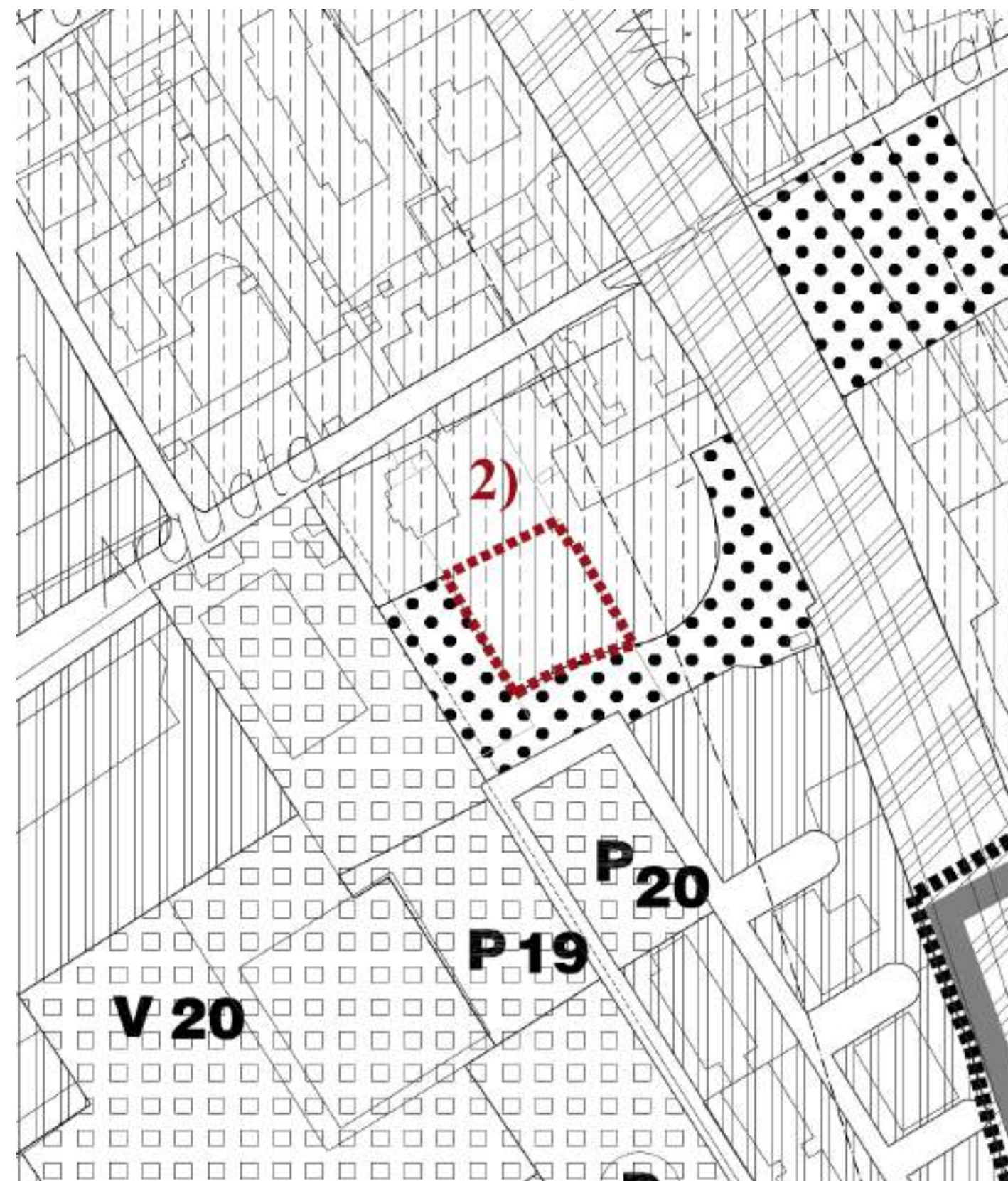




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 2) (fuori scala)



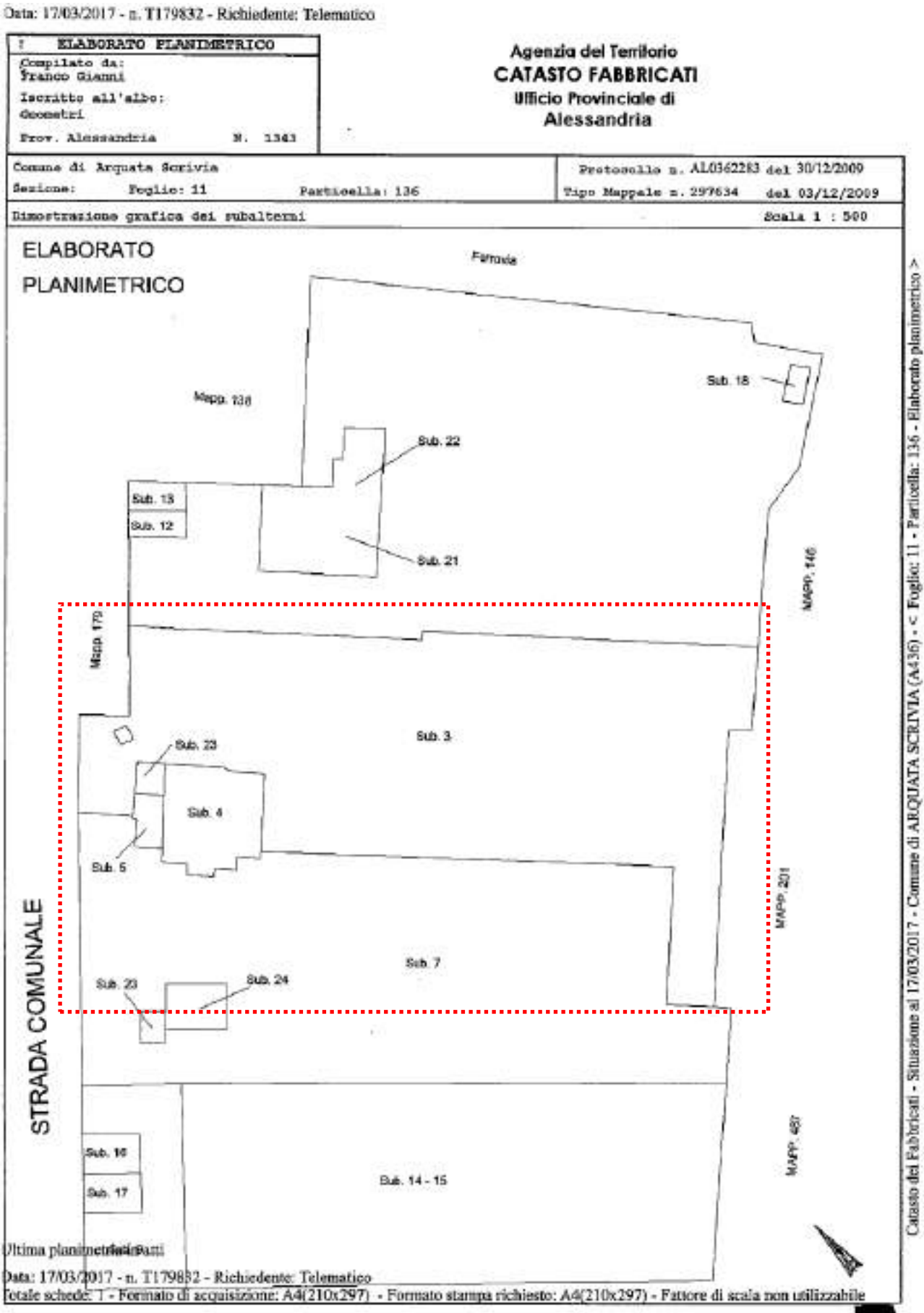
ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 2) (fuori scala)





RIPRODUZIONE ELABORATO PLANIMETRICO catastale allegato alla richiesta di modifica (sub.3 mappale 136)

RIPRESE FOTOGRAFICHE dall'accesso su Via San Giovanni





**3) Ridelimitazione della destinazione di "Aree a verde privato" e cambio d'uso ad "Aree residenziali B2" di una porzione di terreno non interessata da vegetazione arborea con superficie pari a mq 690 catastalmente identificata al Fg.11 parte del subb.21 e 22 del mappale 136 e ubicato all'interno del centro abitato di Arquata in Via San Giovanni.**

La proprietà di una vasta area ubicata in Via San Giovanni, in adiacenza ai terreni che costituiscono oggetto della “modifica 2)”, consta di un corpo di fabbrica esistente e di una estesa area individuata nel PRGC a “Verde privato”: una parte del verde è ricompresa nella fascia di rispetto ferroviaria. Come nel caso precedente l’area non è interessata da essenze arboree di pregio ed è in buona parte conservata a prato. La proprietà ne richiede la trasformazione ad area edificabile di tipo “B2”. Con lo scopo di limitare nuovo consumo di suoli agricoli, l’Amministrazione Comunale consente il cambio d’uso della porzione d’area non interessata da vegetazione arborea per una superficie pari a mq 690, trattandosi di una situazione interstiziale rispetto al contesto edificato ed essendo salvaguardata la restante porzione d’area che ospita essenze arboree ad alto fusto. L’area è dotata di accesso autonomo da Via San Giovanni. L’edificazione all’interno della fascia di rispetto ferroviaria potrà essere consentita solo a seguito di ottenimento della deroga alla distanza legale della fascia di rispetto ferroviaria prevista all’art.60 del DPR 753/1980.

Ad illustrazione delle modifica si inseriscono di seguito:

**IMMAGINE AEREA da “Google Maps” con individuazione dell’area di modifica**

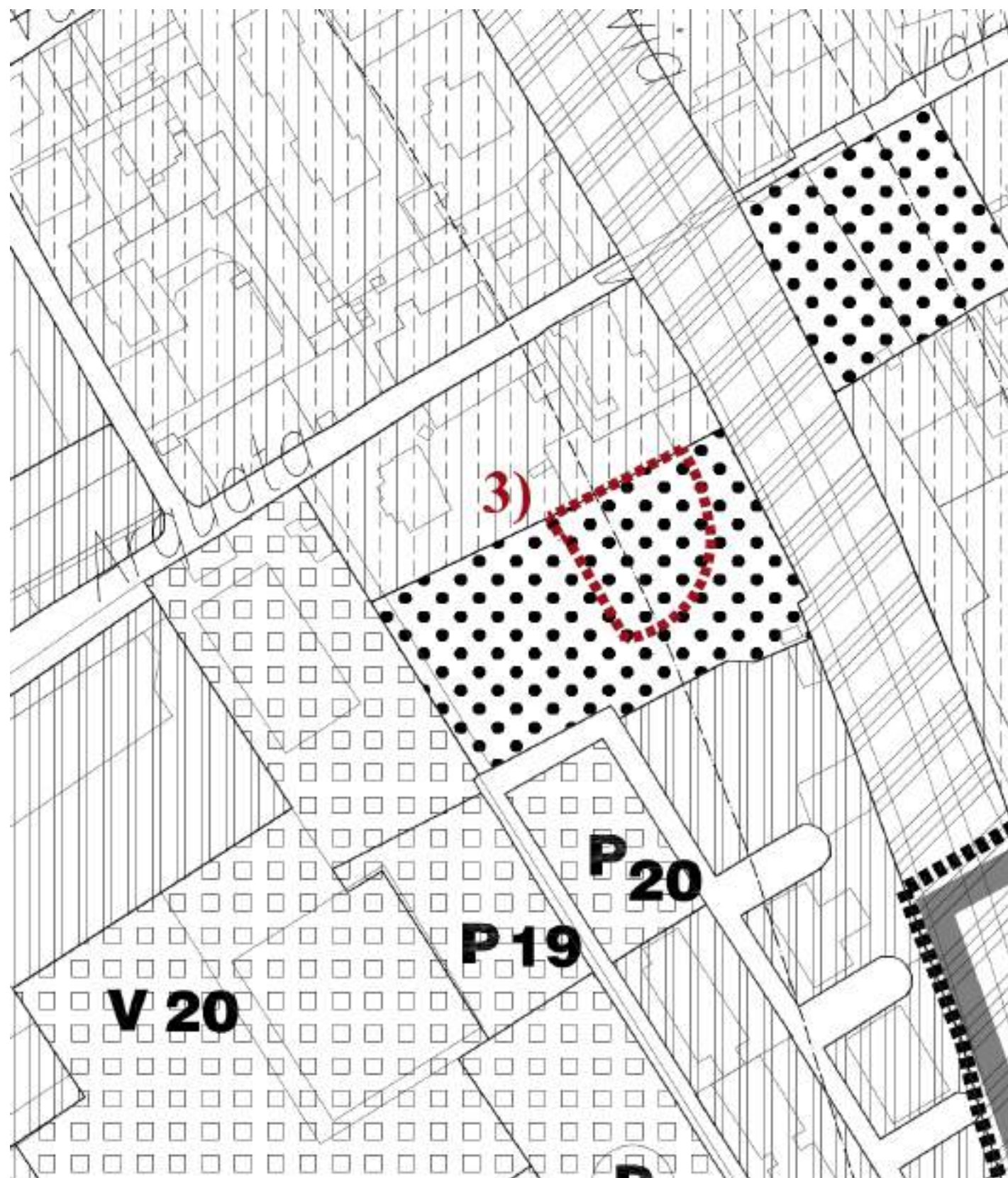


**VEDUTA dall’accesso su Via San Giovanni (Google “Street View”)**

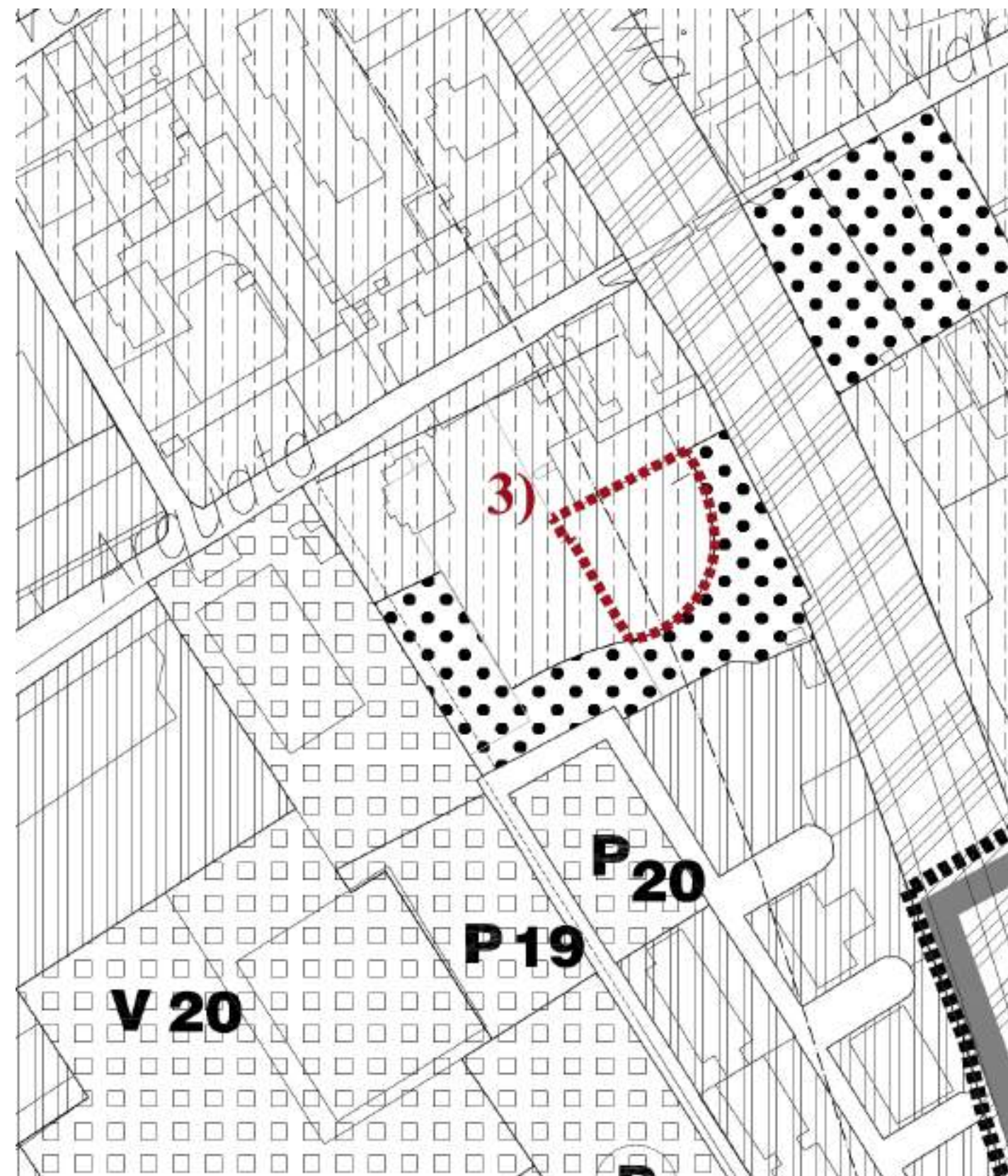




*ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 3) (fuori scala)*

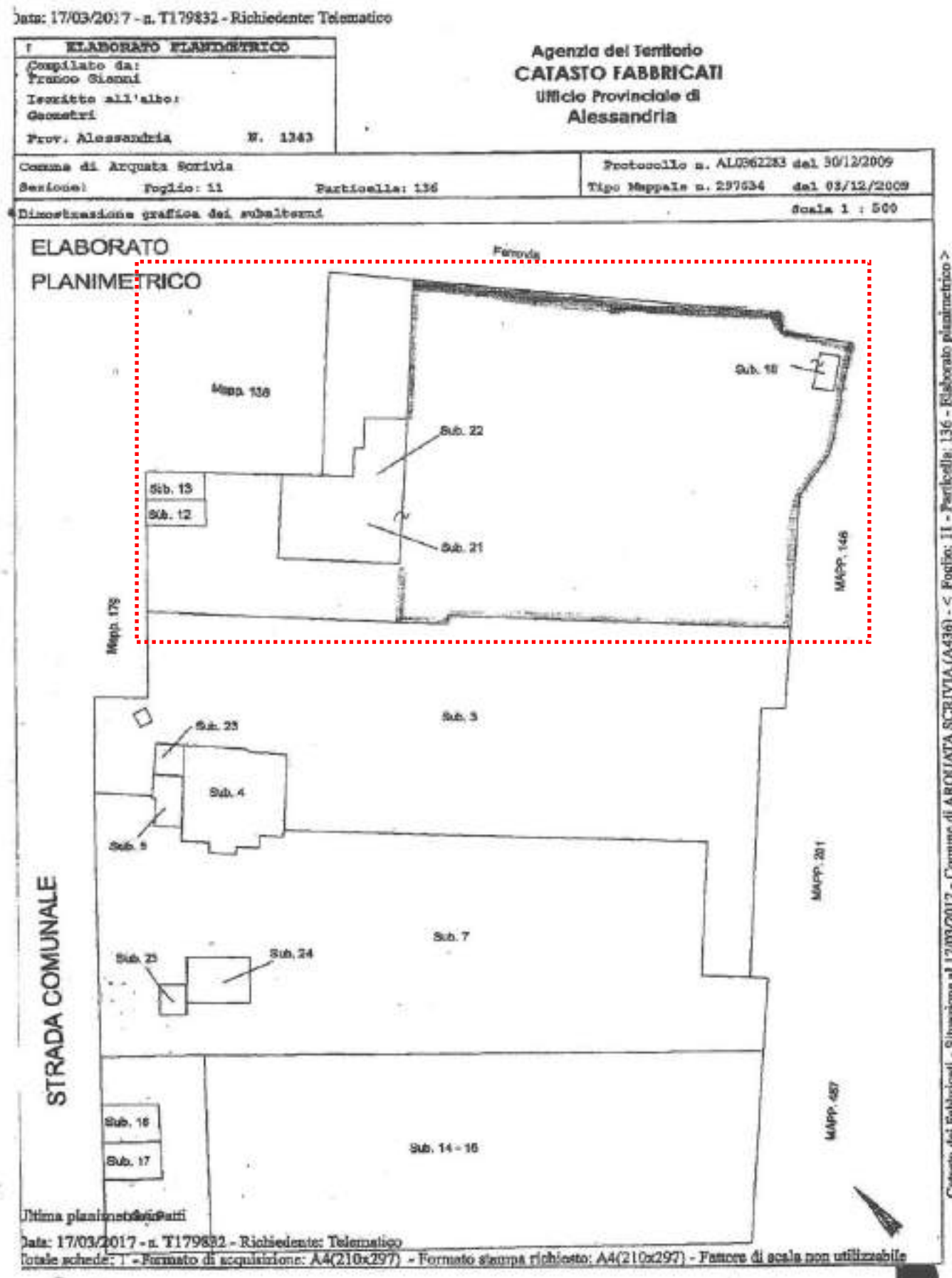


*ESTRATTO della VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 3) (fuori scala)*





Riproduzione elaborato planimetrico catastale allegato alla richiesta di modifica (subb.21 e 22 del mappale 136)



4) Ridefinizione delle destinazioni urbanistiche di una porzione di territorio facente parte, nel PRG vigente, dell'area "PEC 1" con sup. territoriale complessiva di mq 10.235 ubicato in Fraz. Rigoroso e suddivisa nelle sottozone a1 e a2, con restituzione di parte dei terreni alla destinazione agricola e riclassificazione delle aree residue, come segue:

4a - trasformazione da aree residenziali "C di espansione" (PEC 1a - a1 e a2) ad "E1 Aree agricole" di una porzione di territorio di superficie pari a mq 5.165;

4b - trasformazione di una porzione di una superficie territoriale pari a mq 5.070 appartenente alla restante zona del PEC 1a da area residenziale "C di espansione" sottoposta a PEC ad aree residenziali "B2 esistenti e di completamento" e suddivisa in due aree distinte, individuate come "Pc" subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49, comma 5 LUR, "sottoposte a Permesso di Costruire" e rispettivamente Pc 39 di mq 2.280 e Pc 40 di mq 2.790.

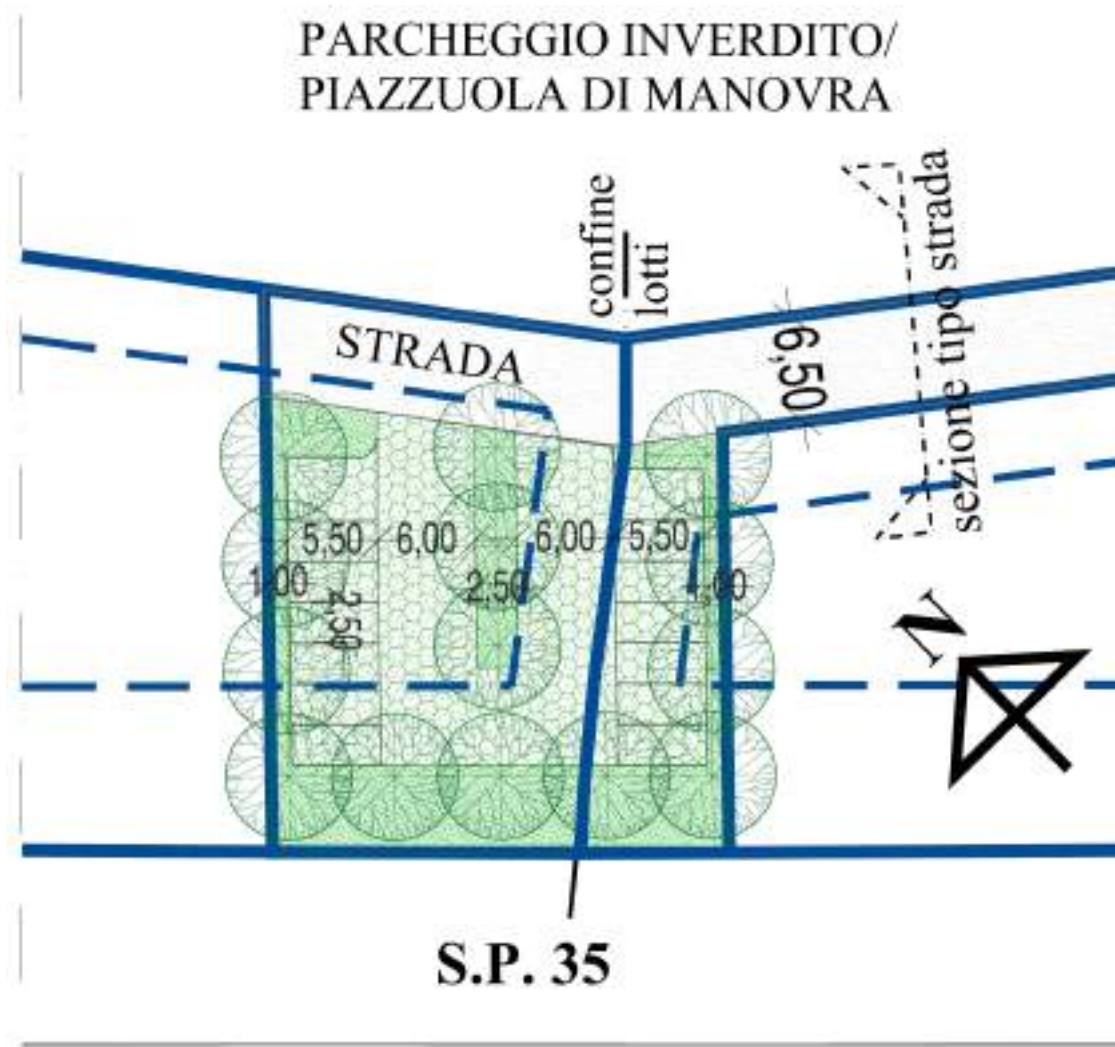
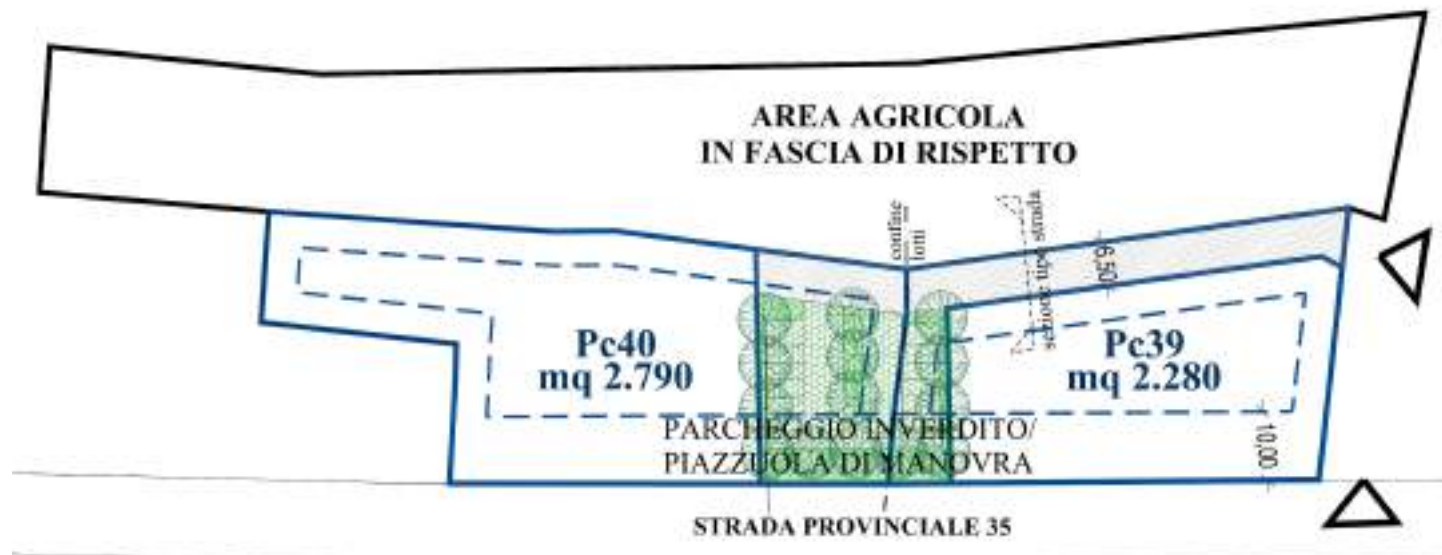
In Frazione Rigoroso il PEC 1 suddiviso nei sub comparti "a" e "b" aveva l'obbligo di essere realizzato con un unico accesso dalla ex Strada Statale (ora SP 35 dei Giovi) e tramite formazione di viabilità interna. Nel tempo è stato realizzato il sub comparto "b" del PEC correttamente servito da accesso dalla predetta strada, accesso che poteva essere utilizzato anche dal sub comparto "a". Malgrado ciò il sub comparto "a" non ha trovato realizzazione pur essendo stato suddiviso, in una precedente variante parziale, nei sub comparti "a1" e "a2". La pluralità dei proprietari presenti non ne ha consentito l'attuazione e contemporaneamente i proprietari di aree prossime alla ferrovia chiedono la restituzione agli usi agricoli. Al fine di favorire ulteriormente l'attuazione dell'area edificabile, la presente Variante prevede la restituzione agli usi agricoli della porzione di territorio più prossima alla linea ferroviaria e ricompresa nella fascia di rispetto di questa (mq 5.165). Le restanti aree, ancora soggette a pianificazione di dettaglio, vengono trasformate in aree "B2 esistenti e di completamento" sottoposte a permessi di costruire singoli subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49 L.R. 56/77 e s.m.i.. La trasformazione è resa possibile dalla presenza nella zona delle opere urbanizzative necessarie compresa la unica viabilità di accesso dalla SP 35. I due nuovi lotti sono individuati quali "pc39" (mq 2.275) e "pc 40" (mq 2.790) e disciplinati dall'art.17 delle NTA del PRGC con l'eccezione dell'Indice fondiario che sarà pari a 1mc/mq e del Rapporto di Copertura che sarà pari a 0,60 mq/mq.

La rappresentazione che segue costituisce schema della viabilità relativa al pc39 che deve necessariamente diramarsi dalla strada di accesso realizzata dal sub comparto "b" dell'ex PEC 1 con obbligo di realizzazione. Si raffigura, inoltre, una ipotesi progettuale indicativa e non vincolante dei pc39



e 40 che propone una sistemazione a parcheggio privato invertito con funzione di piazzuola di manovra per i mezzi che accedono ai due lotti edificabili.

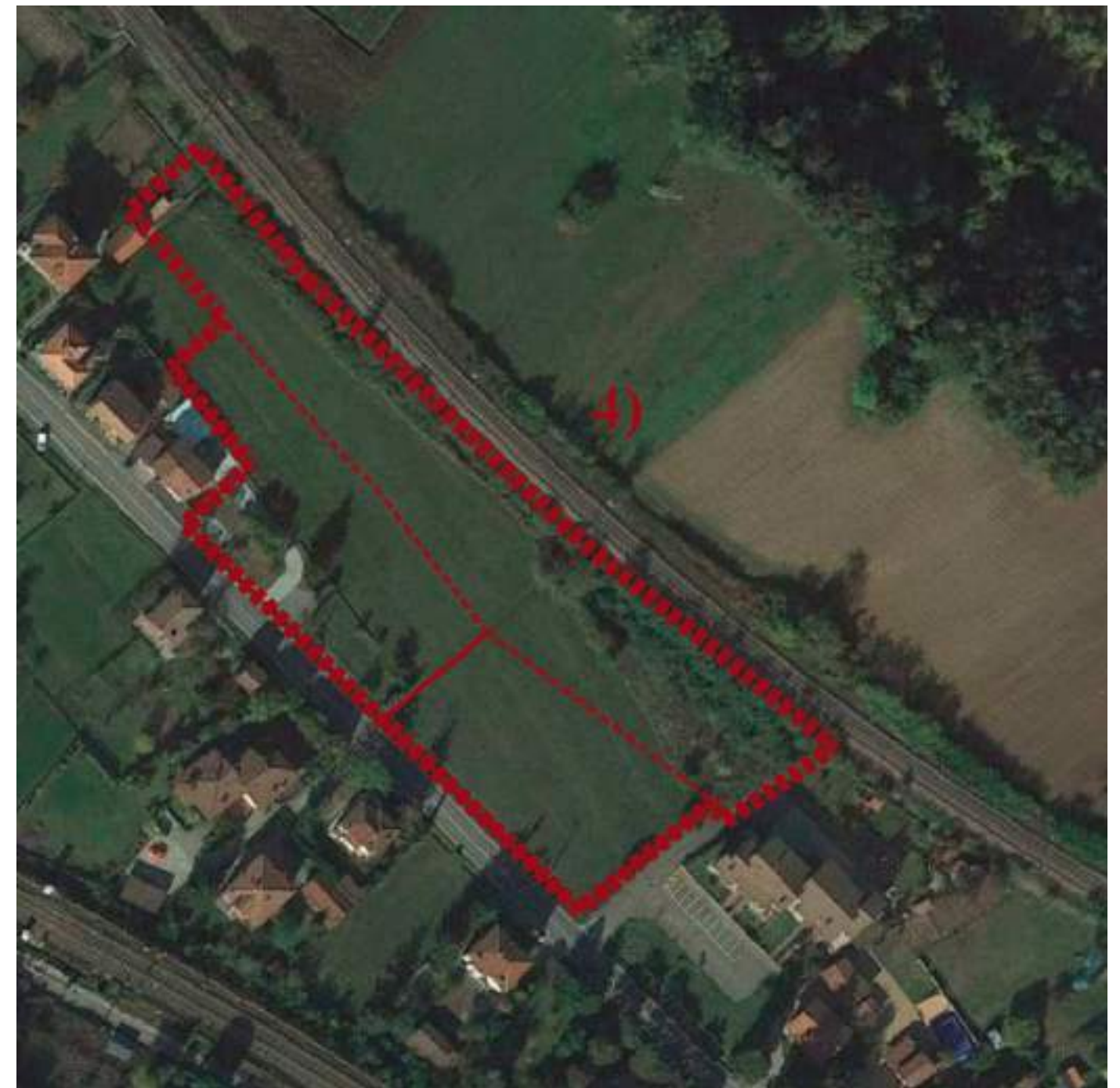
**IPOTESI DI SISTEMAZIONE a parcheggio privato invertito con funzione di piazzuola di manovra**



**Sezione tipo della viabilità da realizzare sul pc39 (fuori scala)**

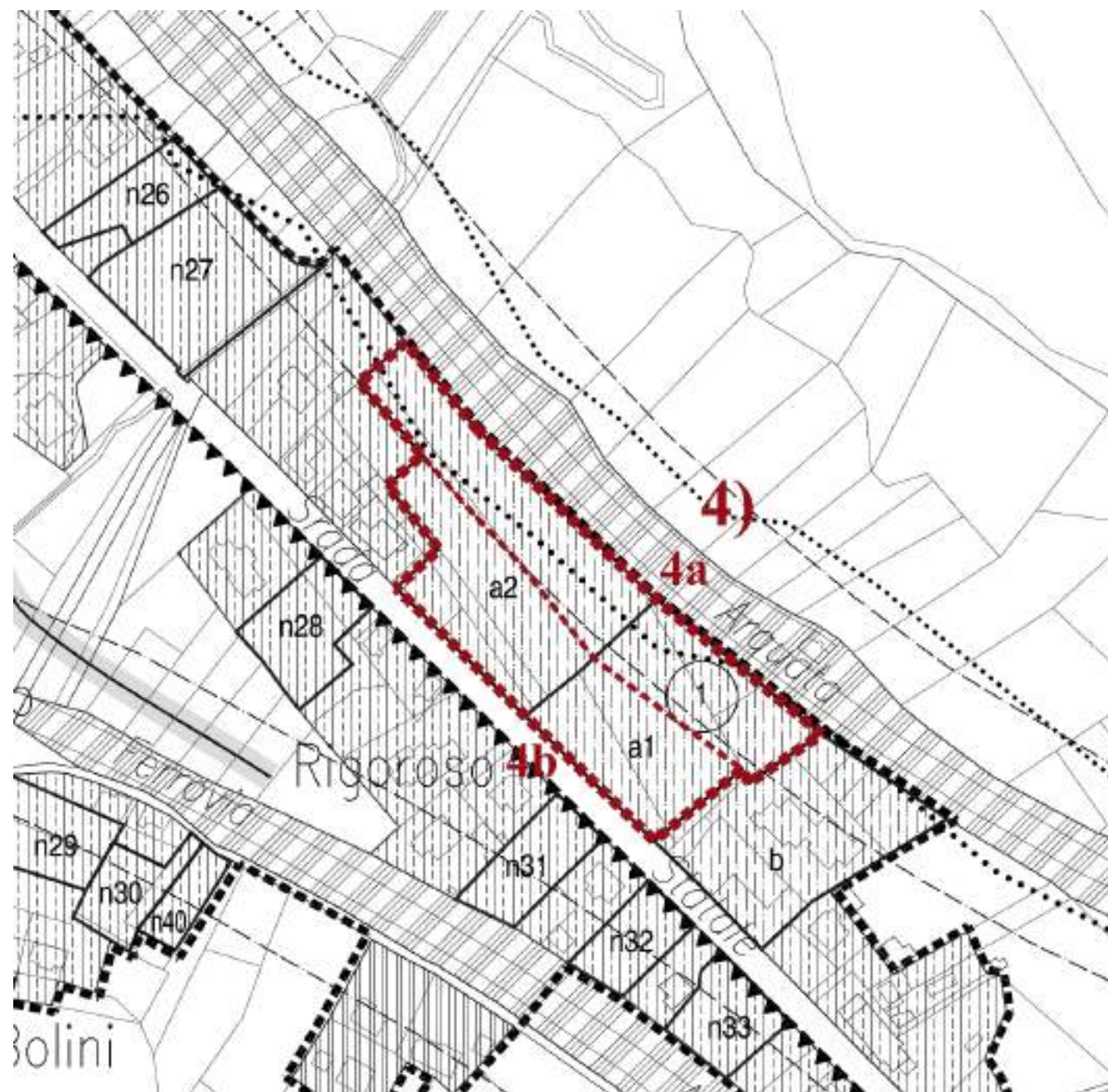


**IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica**

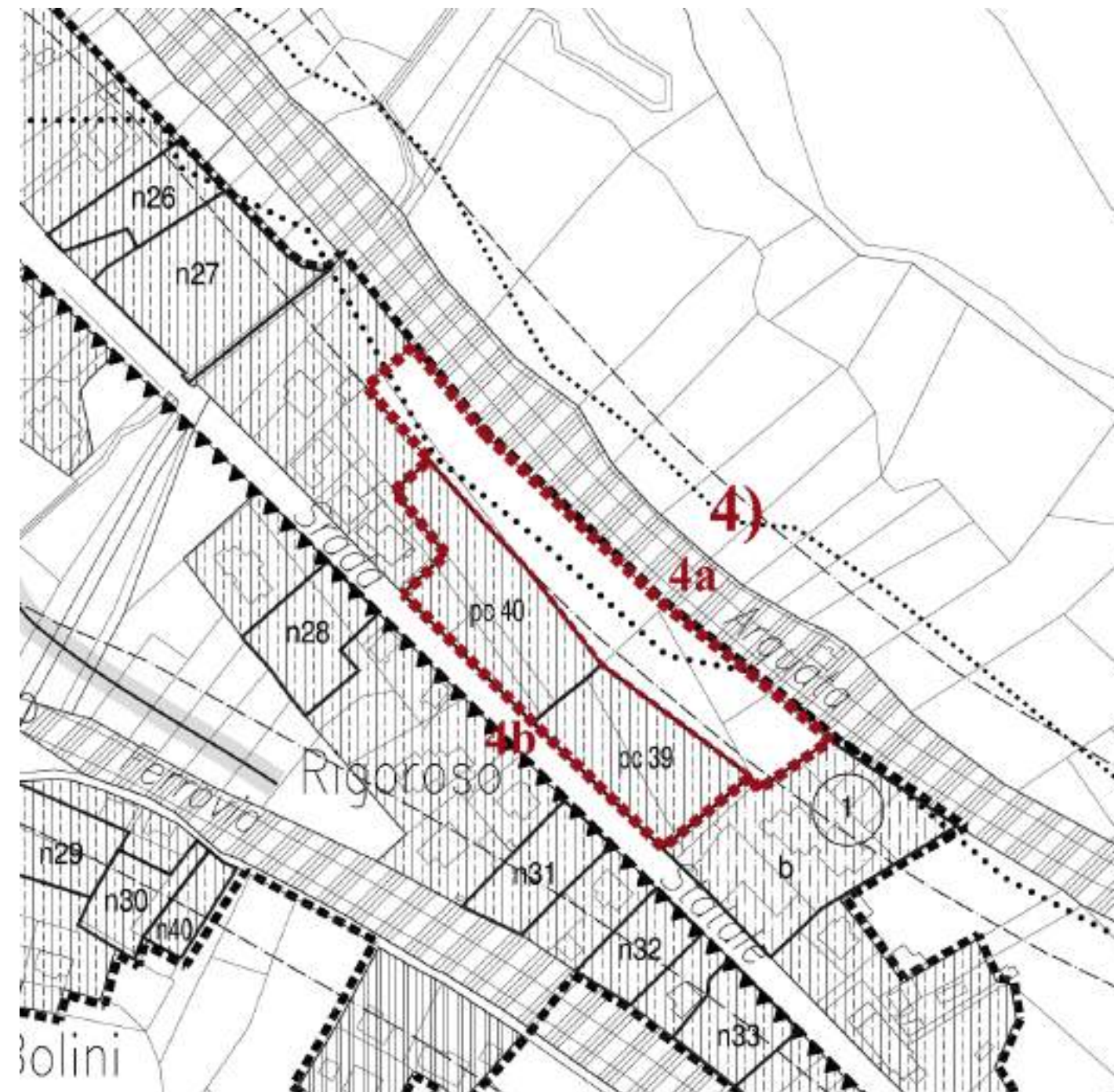




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 4) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 4) (fuori scala)





5) e 6) Cambio di destinazione d'uso urbanitico di una porzione di territorio posizionata lungo il margine nord centro abitato di Frazione Varinella in zona limitrofa alla Via Principale Varinella e catastalmente distinta al Fg.n.8; l'area in questione classificata come residenziale nel PRG vigente, e attualmente identificata come "*B2 aree esistenti e di completamento*" (parte dei mapp.144, 148, 629, 687, 745), viene restituita alla originaria destinazione agricola; conseguentemente alla riduzione delle suddette aree residenziali vengono ridimensionate le superfici dei lotti n12 e n13.

Per quanto ai cambi d'uso risulta la seguente trasformazione:

- 5) da aree residenziali "*B2 aree esistenti e di completamento*" ad "*E1 aree agricole*" di una sup. pari a mq 435; l'area n12 a seguito della modifica assume una superficie pari a mq1.465;
- 6) da aree residenziali "*B2 aree esistenti e di completamento*" ad "*E1 aree agricole*" di una sup. pari a mq 1.440; l'area n13 a seguito della modifica assume una superficie pari a mq 650.

Nella Frazione Varinella e su richiesta di privati si restituisce una porzione d'area alla destinazione agricola intendendo ridimensionare un confine di due aree edificabili residenziali verso la zona agricola. Tale operazione comporta la riduzione del lotto edificato n.12 e la riduzione dell'area n.13 che viene ridotta a mq 650. Il totale dell'area restituita alla destinazione agricola è pari a mq 1.875. L'accessibilità al lotto 13 è garantita dal mappale 148 del Fg. n.8 della stessa proprietà.

Non si rendono necessarie modifiche alle NTA del PRGC.

*FOTORIPRESA dell'accesso dal map.148 del Fg. n.8, prospiciente Via Principale Varinella*

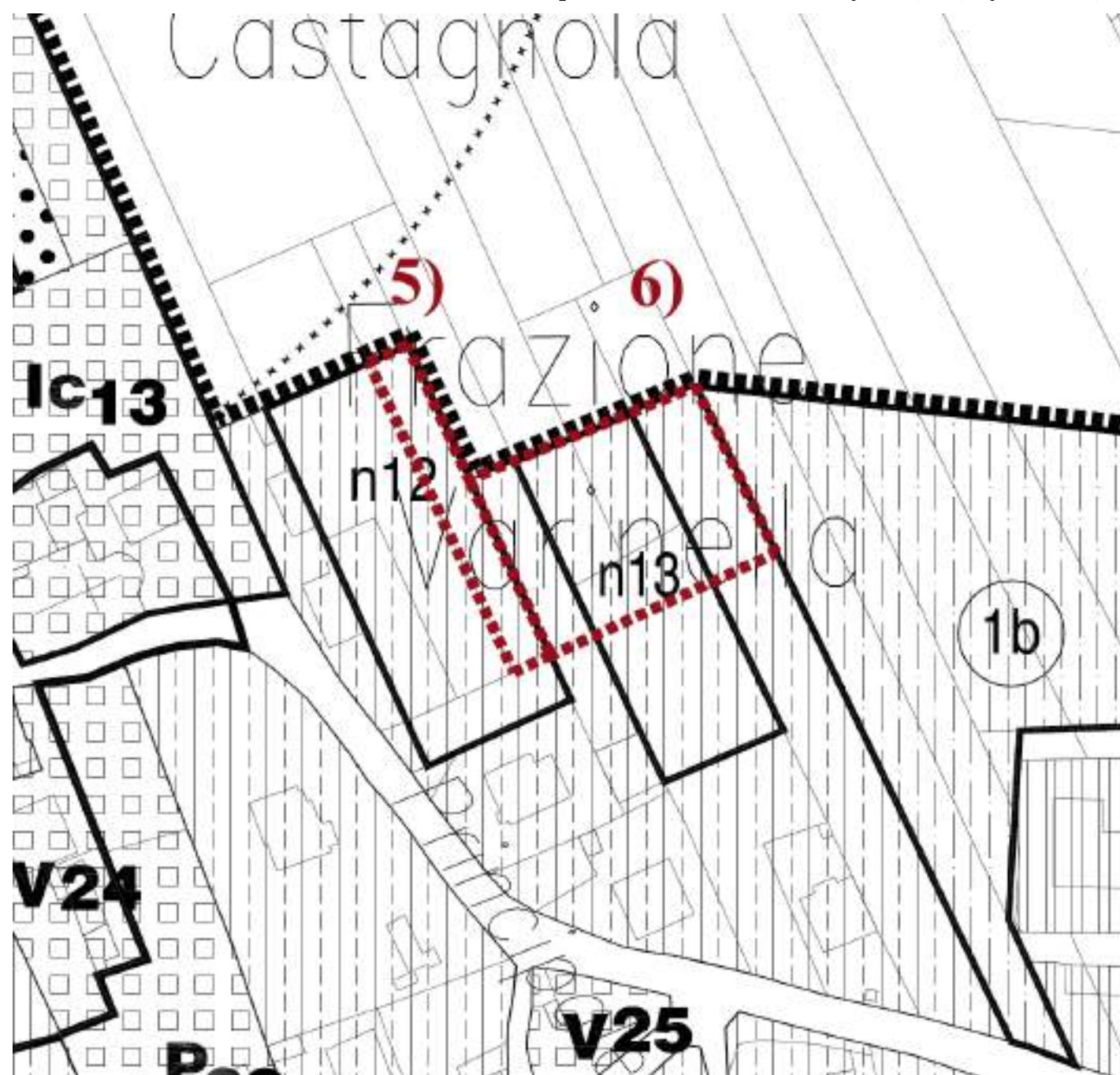


*IMMAGINE AEREA da "Google Earth" con individuazione dell'area delle modifiche e del relativo accesso*

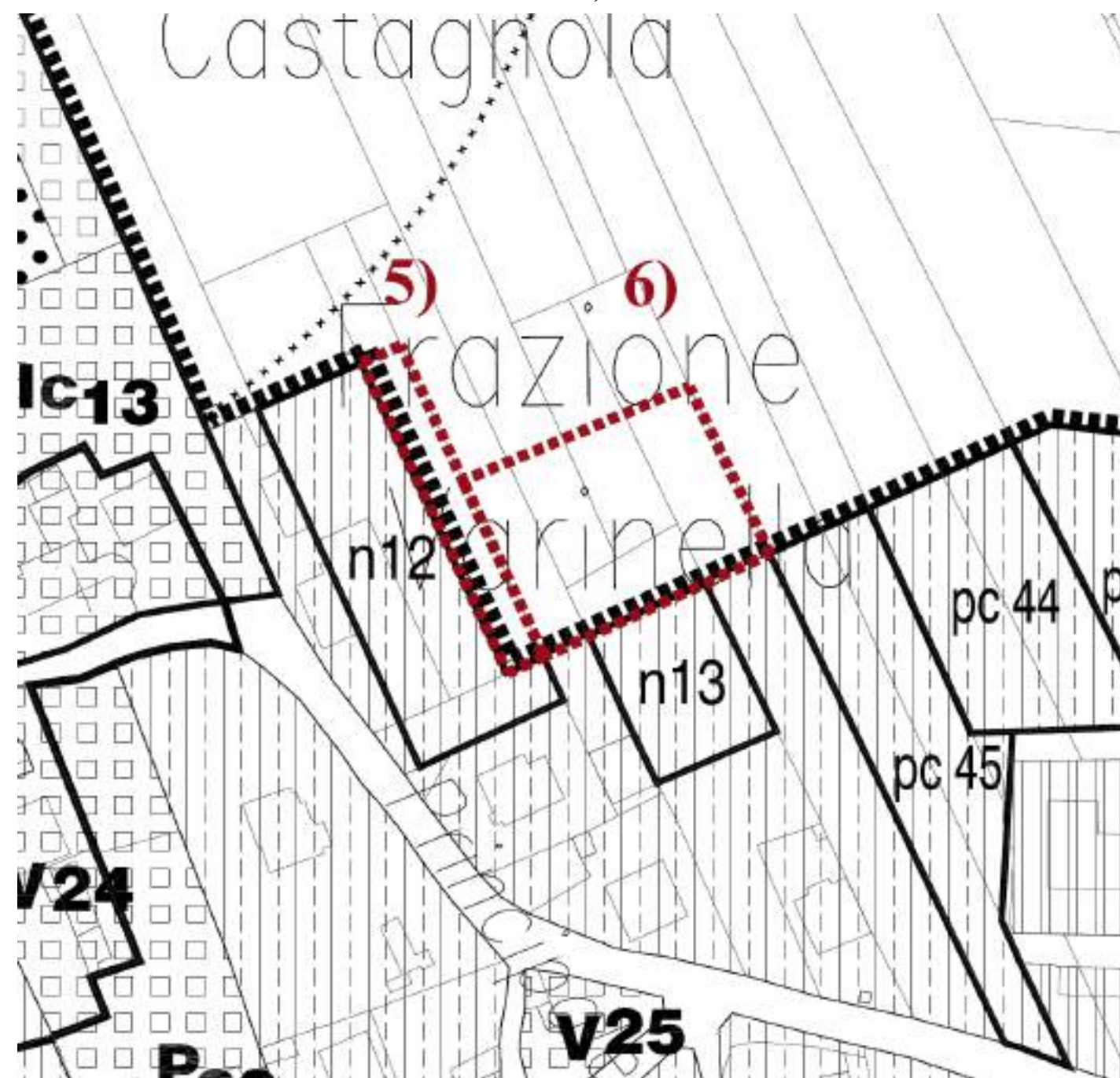




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifiche 5) e 6) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifiche 5) e 6) (fuori scala)





**7)/8) Ridefinizione e riclassificazione di una porzione di territorio in Frazione Varinella identificata, nel PRG vigente, tra le aree "C di espansione" PEC 1 (suddiviso nei subcomparti 1a e 1b). L'area situata lungo il margine nord del centro abitato in fregio alla S.P. 144 e con accesso diretto da un'area adiacente già urbanizzata, è catastalmente distinta al Fg. n.8 con i mapp. 150p, 151p, 153p, 154p, 167p, 586p, 667p e risulta attualmente ineditata in quanto appartenente ad una pluralità di proprietari. Con la presente modifica si elimina una porzione di area edificabile che viene restituita agli usi agricoli, si attribuisce alla superficie residua la categoria urbanistica "B2 aree esistenti e di completamento" e, con l'intento di agevolare l'edificazione, la si suddivide in singoli lotti "Pc" subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49, comma 5 LUR.**

Per quanto alla trasformazione delle singole sottozone del PEC 1a e 1b risulta:

**7) PEC 1a:**

- trasformazione di una superficie pari a mq 3.067 da aree residenziali "C di espansione" ad "B2 aree esistenti e di completamento" con suddivisione in due lotti distinti, Pc41 (mq 1.807) e Pc42 (mq 1.260);

**8) PEC 1b:**

- trasformazione di una superficie pari a mq 896 da aree residenziali "C di espansione" ad "E1 aree agricole";
- trasformazione di una superficie pari a mq 4.230 da aree residenziali "C di espansione" a "B2 aree esistenti e di completamento" con suddivisione in tre lotti distinti Pc43 (mq 1.270), Pc44 (mq 1.406), Pc45 (mq 1554);

Nell'ottica di una operazione di riordino delle aree edificabili residenziali di nuovo impianto "C" si è constatato che l'ambito previsto a completamento di un insediamento realizzato ed esistente di edilizia convenzionata presente in prosecuzione della Frazione Varinella lungo la SP 144 di Valle Spinti non è stato completato. Il PRGC aveva già provveduto alla ripartizione dell'area da pianificare in due sub comparti "1a" e "1b" con l'intento di favorire il completamento della zona utilizzando al meglio le opere di urbanizzazione presenti. Trattandosi di un'area appartenente ad una pluralità di proprietari non è stato possibile realizzare la previsione; tuttavia la presenza delle urbanizzazioni consente di prevedere per le aree dei due sub comparti la trasformazione della categoria urbanistica in aree "B2 esistenti e di completamento" suddividendo il PEC 1a e 1b in singoli lotti "pc" subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49, comma 5 L.R 56/77 e s.m.i.. Il risultato è la nuova individuazione dei "pc41", "pc42", "pc43", "pc44" e "pc45" di pezzature più modeste e ove possibile coincidenti con singole proprietà. I singoli lotti "pc" dovranno provvedere all'allargamento della strada di margine che consente loro l'accesso. Si rende necessaria la modifica dell'art. 17 delle NTA del PRGC sopracitato per ragguagliare l'indice di edificabilità delle aree "B2" a quello coerente con il tessuto edilizio frazionale. Si introduce altresì la disciplina per l'arretramento delle

recinzioni e la previsione di parcheggi pubblici esterni ai lotti ove necessario. Si modificano anche le schede normative sopprimendo i PEC "1a" e "1b".

*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area delle modifiche*

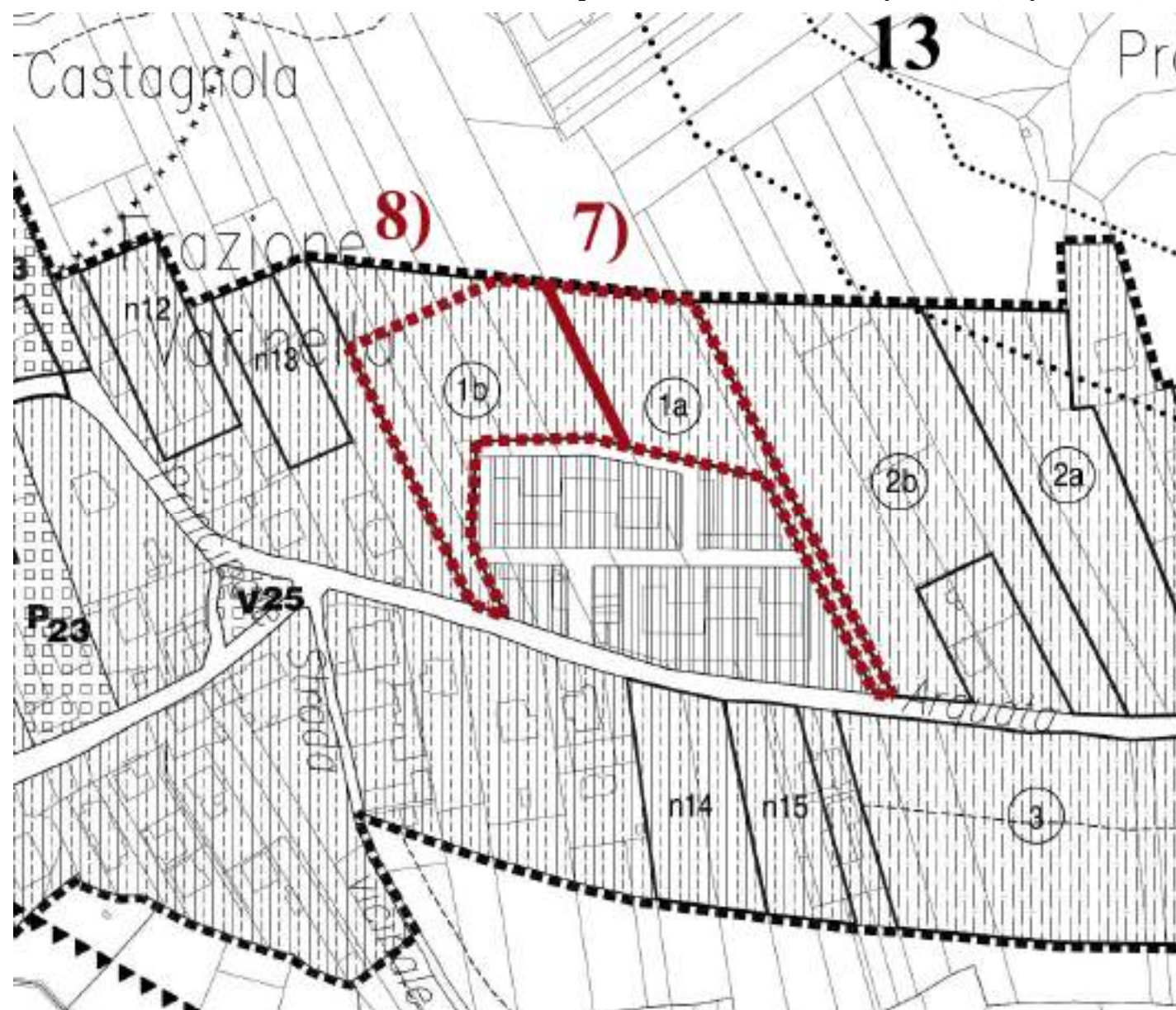


*FOTORIPRESA dell'area e della strada di margine realizzata*

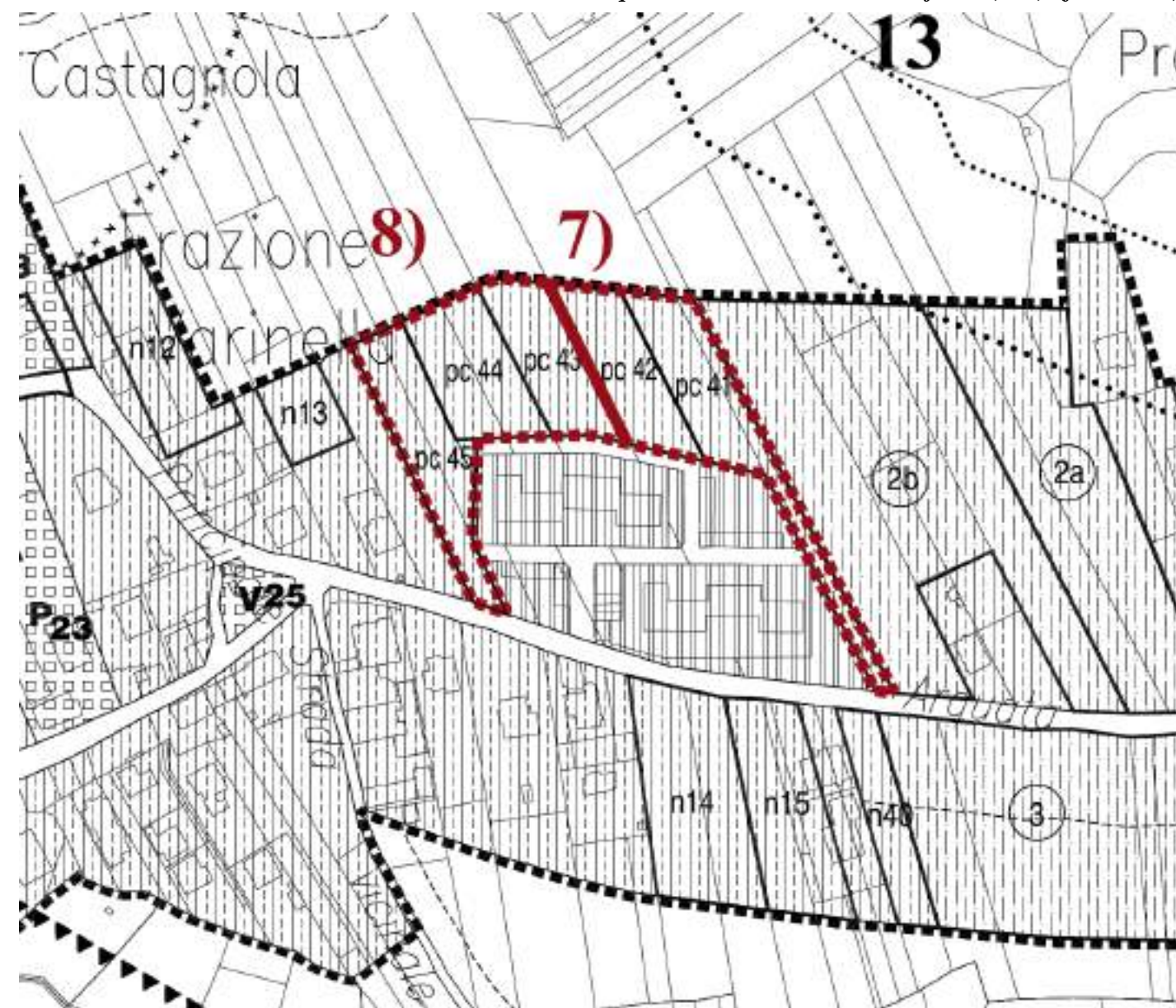




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifiche 7) e 8) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifiche 7) e 8) (fuori scala)





9) Revisione dell'individuazione cartografica delle "Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette" derivante dal PTP in una porzione di territorio posta tra l'autostrada A7 e il Torrente Scrivia situata geograficamente a nord della località Vocemola, con riduzione dell'area destinata a parco fluviale nel PRG vigente, riallineandola cartograficamente alla delimitazione delle "Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette" individuata nella Tav.1 del PTP "Governo del Territorio".

Nell'ambito della Frazione Vocemola e su segnalazione di privati proprietari si è effettuata una revisione dell'area mutuata dalle cartografie del Piano Territoriale Provinciale (PTP) finalizzata alla istituzione di nuove aree protette di cui all'art.15.3 delle NTA del PTP. Si è riscontrato che l'area indicata dal PRG come area destinata a parco fluviale e segnalata nella cartografia di piano quale "Aree per attrezzature di interesse generale" disciplinate dall'art.22 della L.R. 56/77 s.m.i. ha una configurazione diversa da quella prevista nel PTP (vedi Tav. 3D in scala 1:2000). Il confronto con la contigua Frazione di Vocemola e l'immagine aerea rendono chiaramente conto del disallineamento cartografico. Si provvede, pertanto, a seguire l'individuazione presente nella "TAV.1 - Governo del territorio" del PTP riducendo l'ampiezza della zona destinata a parco fluviale nel PRGC anche coerentemente con la rappresentazione aerea.

Estratto "TAV.1 - Governo del territorio" del PTP

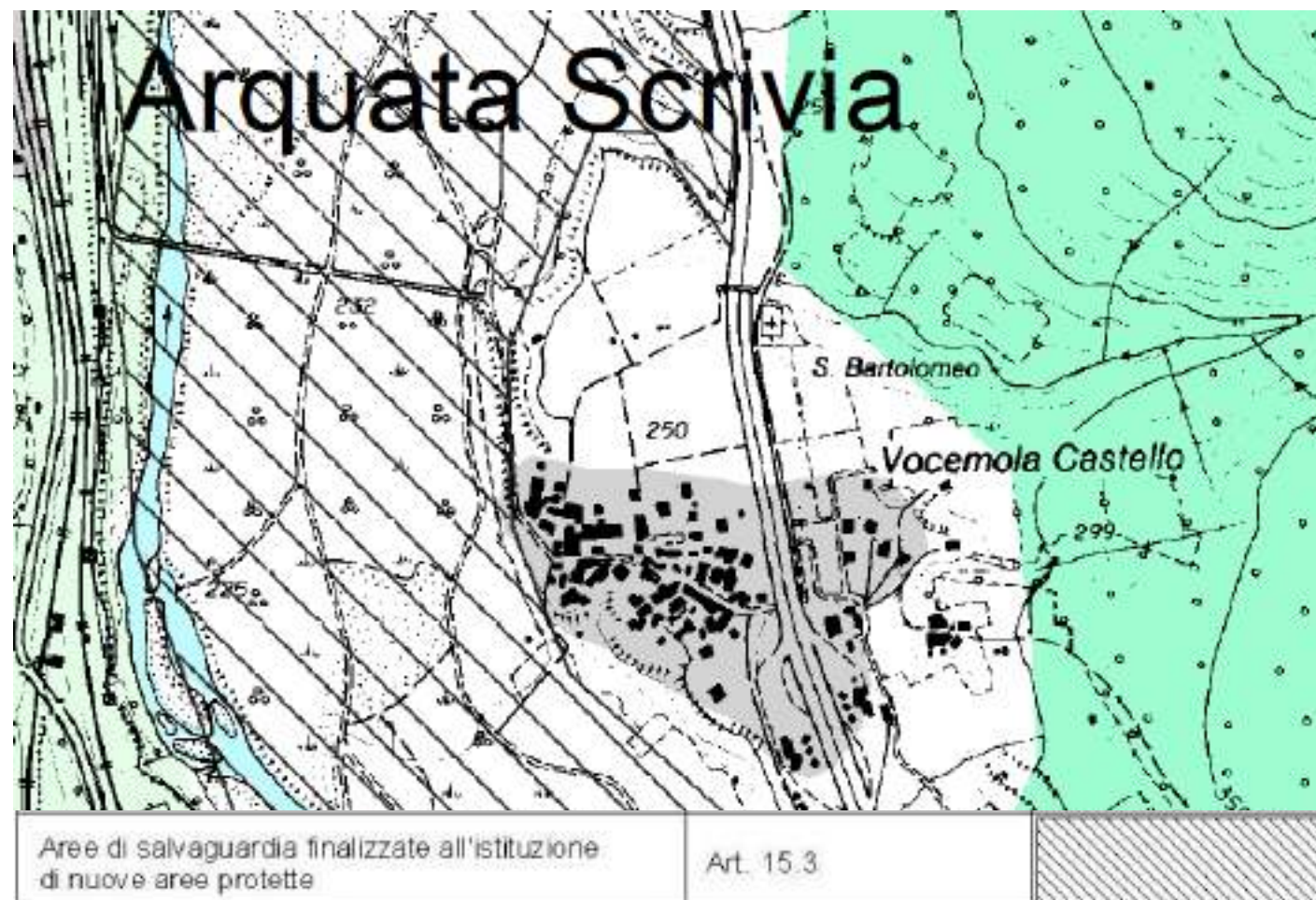
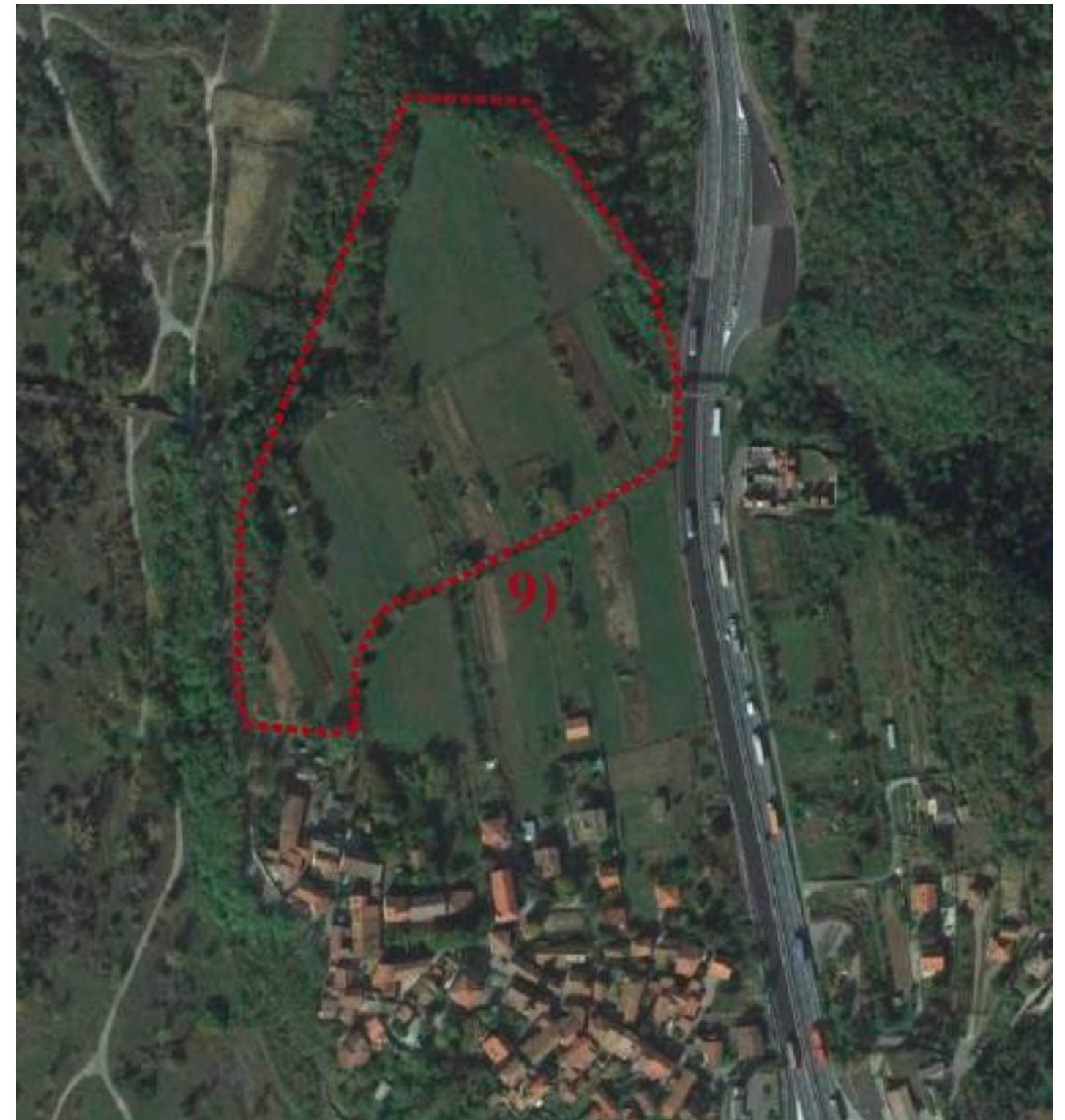
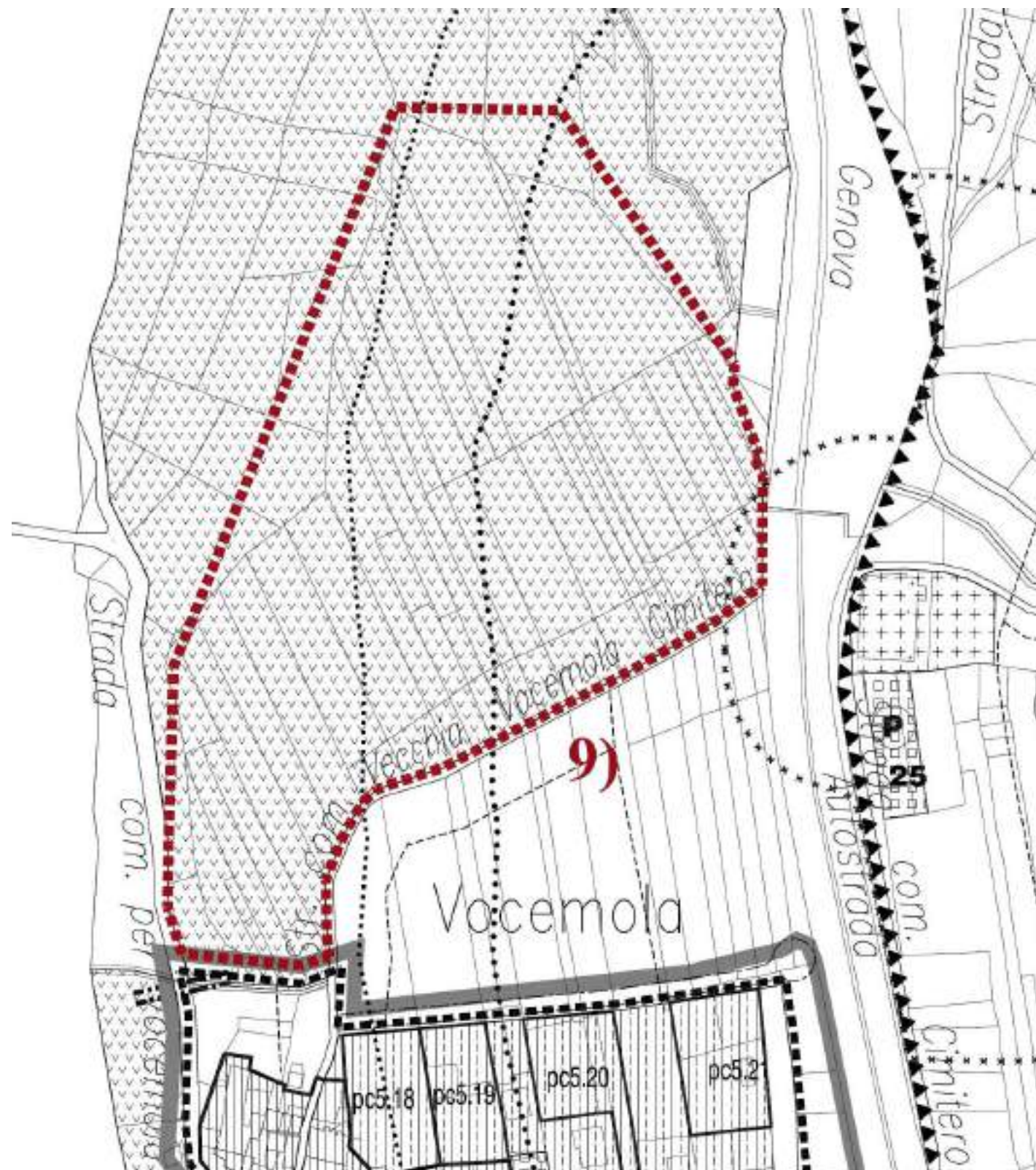


IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica

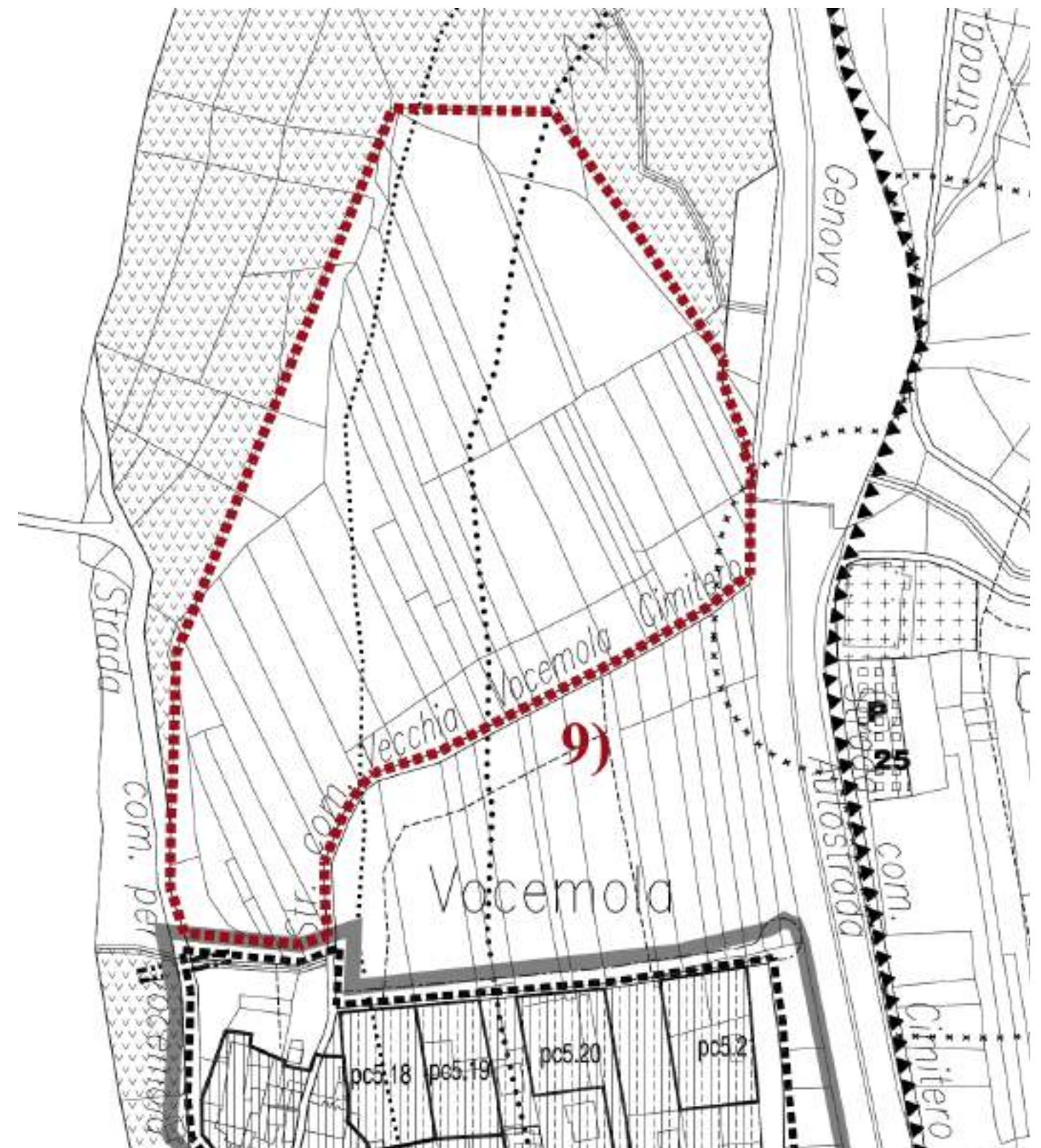




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 9) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 9) (fuori scala)





10) Trasformazione di una porzione di una superficie territoriale pari a mq 860 dalla destinazione residenziale "B2" prevista dal PRG vigente ad aree a "Verde privato". L'appezzamento, situato in prossimità di Strada Rigoroso in adiacenza ad aree residenziali esistenti e già edificate è catastalmente censito al Fg. n.16 map.338 e ricade in zona di pericolosità geomorfologica IIIb.

In considerazione della elevata pericolosità geomorfologica del sito nonché dell'impedimento di interventi di nuova edificazione non preceduti da relativo riassetto territoriale dell'area classificata IIIb si provvede ad eliminare la destinazione urbanistica "B2" dall'appezzamento e a classificare la corrispondente superficie quale area a "Verde privato".

Non sono necessarie modifiche alle NTA del PRGC.

*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*



*IMMAGINI da "Street View" dell'area oggetto di trasformazione*

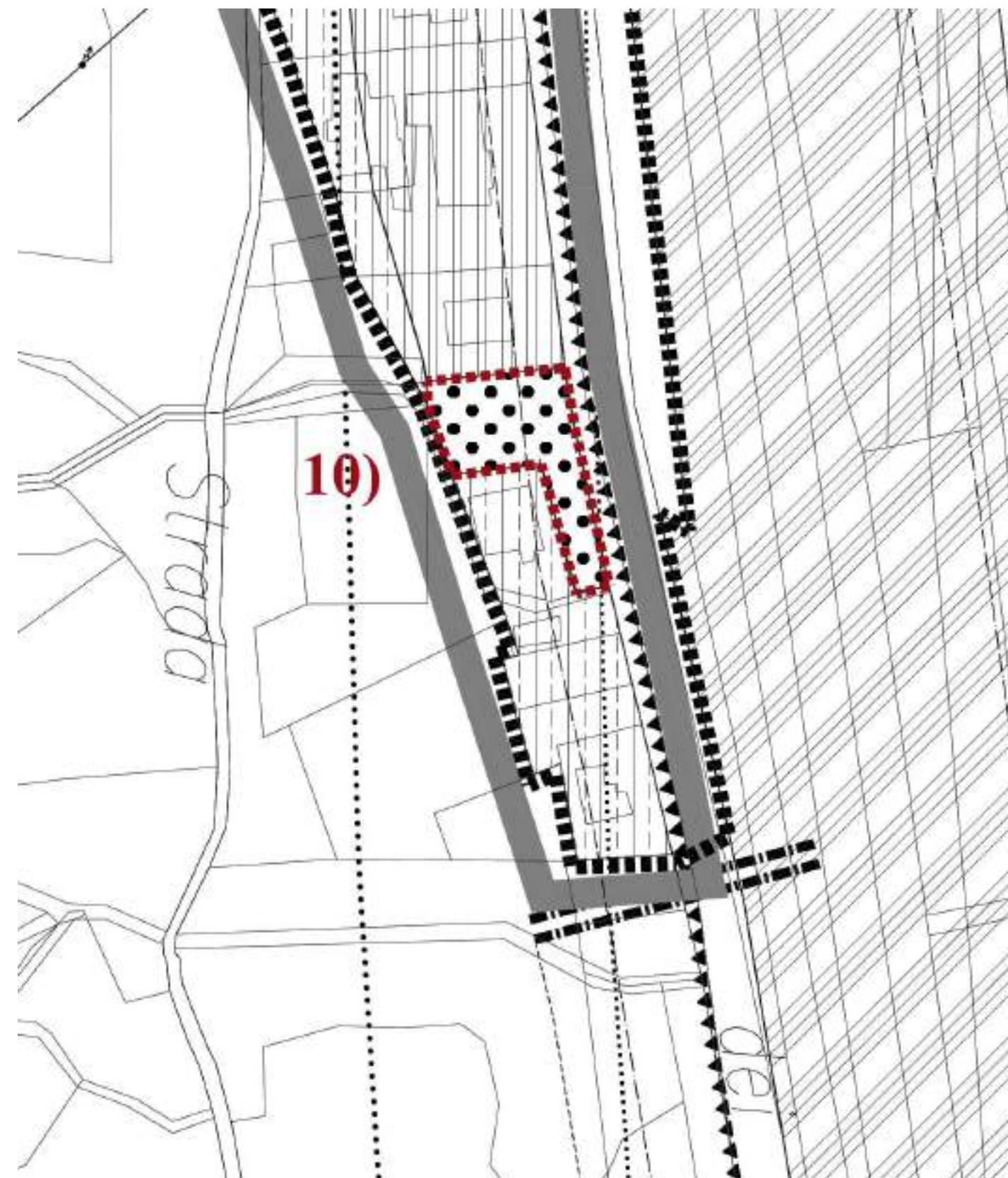




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 10) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 10) (fuori scala)

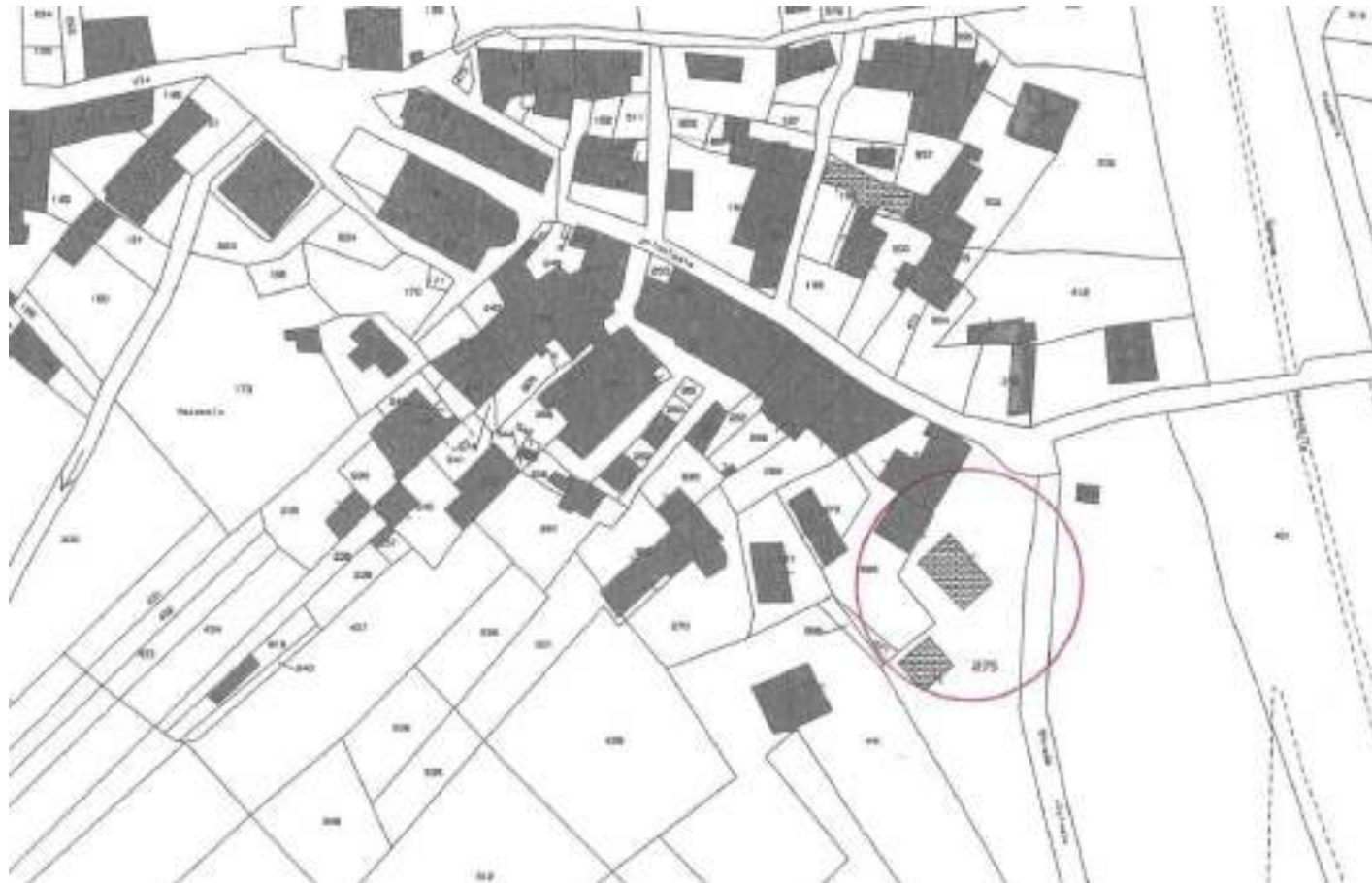




**11) Regolarizzazione di una porzione di perimetro del centro abitato della Frazione di Vocemola in una zona adiacente alle "Aree agricole E1". Si trasforma la destinazione d'uso di mq 250 di superficie (catastralmente identificata come parte del map. 275 del foglio n.20), dall'attuale destinazione agricola "E1" ad aree residenziali "B2 esistenti e di completamento".**

Su richiesta di un privato si regolarizza il perimetro del “centro edificato” di Vocemola attribuendo la destinazione di area residenziale “B2 esistenti e di completamento” ad una porzione di sedime di un lotto edificato attualmente classificato agricolo. Il cambio d’uso è limitato ad una superficie di mq 250. Si rammenta che in caso di eventuale edificazione di tale sedime è necessario il rispetto della disposizione del Codice della Strada che attribuisce una fascia di rispetto di m 30,00 all’interno delle eventuali aree trasformabili.

**RIPRODUZIONE ESTRATTO DI MAPPA Fg.10, map.275 (fuori scala)**

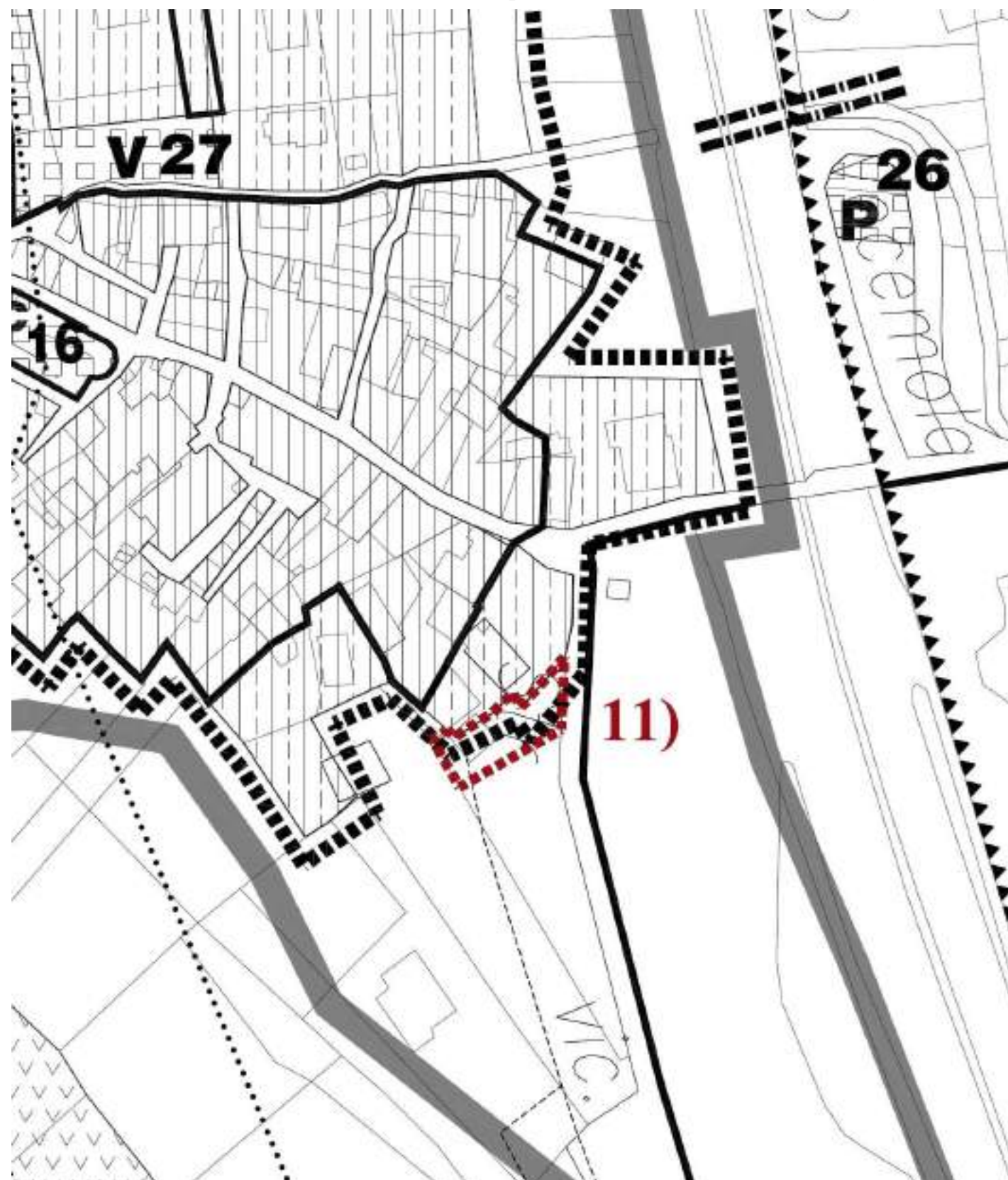


**IMMAGINE AEREA da “Google Maps” con individuazione dell’area di modifica**

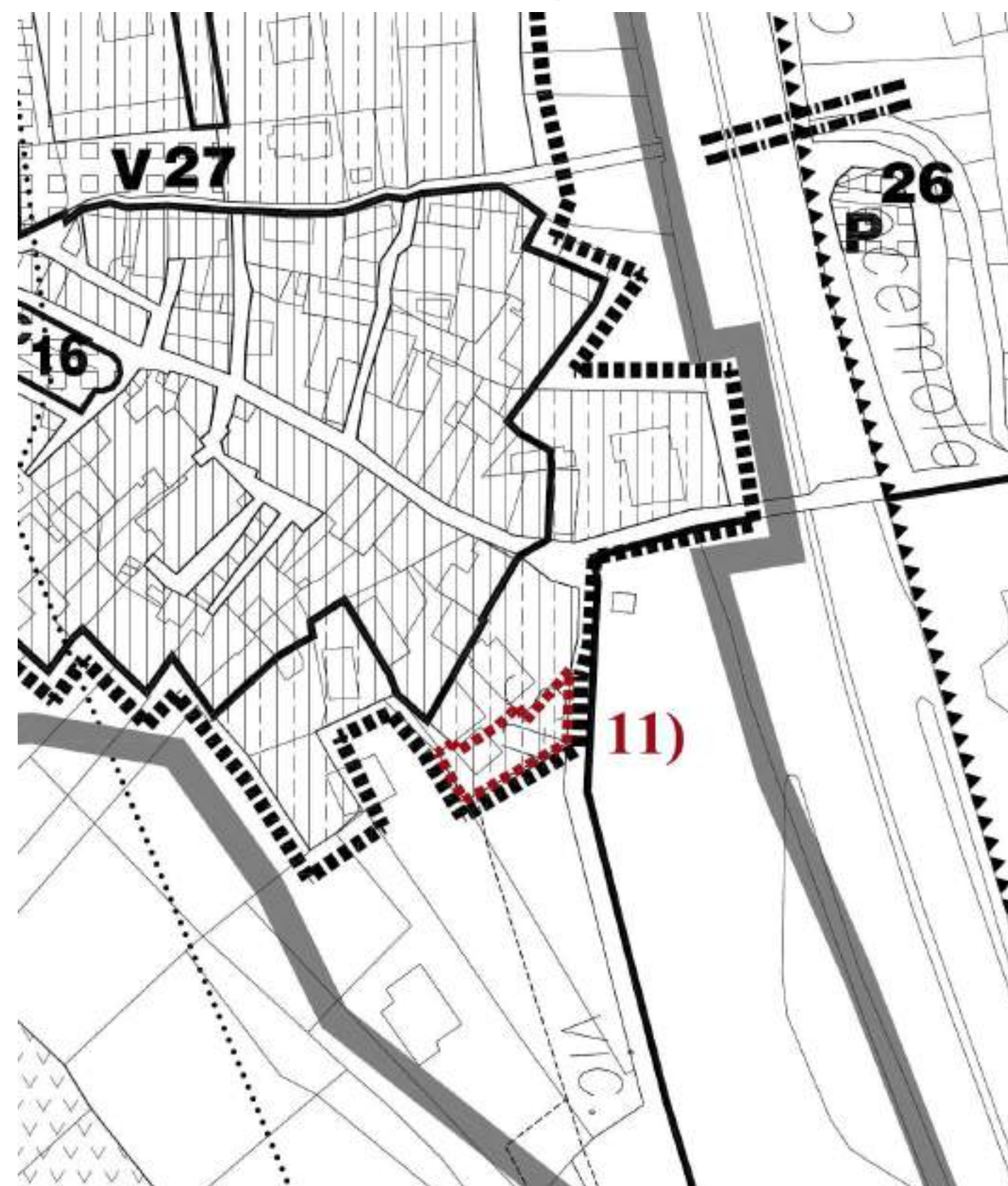




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 10) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 10) (fuori scala)





**12) Riconoscimento di area edificata esistente a carattere residenziale. La modifica consiste nel cambio di destinazione urbanistica di due porzioni di territorio aventi superficie pari a mq 2.276 e a mq 3.200 rispettivamente da "D2 Aree produttive di riordino" e da "E1 aree agricole", per un totale di mq 5.476, ad aree residenziali "B1 a capacità insediativa esaurita". L'area è catastalmente identificata al Fg.11 con i mapp. 825, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 967, 1189, 1190, 1191 ed è ubicata in Via Cascina Vaie.**

In corrispondenza di una storica cascina denominata “Vaie” il PRGC vigente individua una porzione della tradizionale corte quale area produttiva “D2” di riordino. La suddetta area era parte di un PEC approvato con DCC n.49/1990 e riguardante un’ampia e sottostante porzione di territorio denominata PECO “D” ormai realizzato e scaduto. La restante parte della corte edificata della Cascina è tutt’oggi ricompresa in zona agricola. L’attuale destinazione di Cascina Vaie residenziale nei vari edifici della corte con la sola presenza di un unico laboratorio di riparazione moto, dismesso, non corrisponde al reale uso del complesso. L’amministrazione Comunale ha deciso di riconoscere l’area complessivamente quale “Aree B1 a capacità insediativa esaurita” in corrispondenza al reale uso degli edifici presenti nella corte.

Non si rendono necessarie modifiche alle NTA del PRGC; il complesso ha una superficie complessiva di mq 5.476.

*IMMAGINE DI “STREET VIEW” dell’area oggetto di trasformazione ripresa da Via Cascina Vaie*

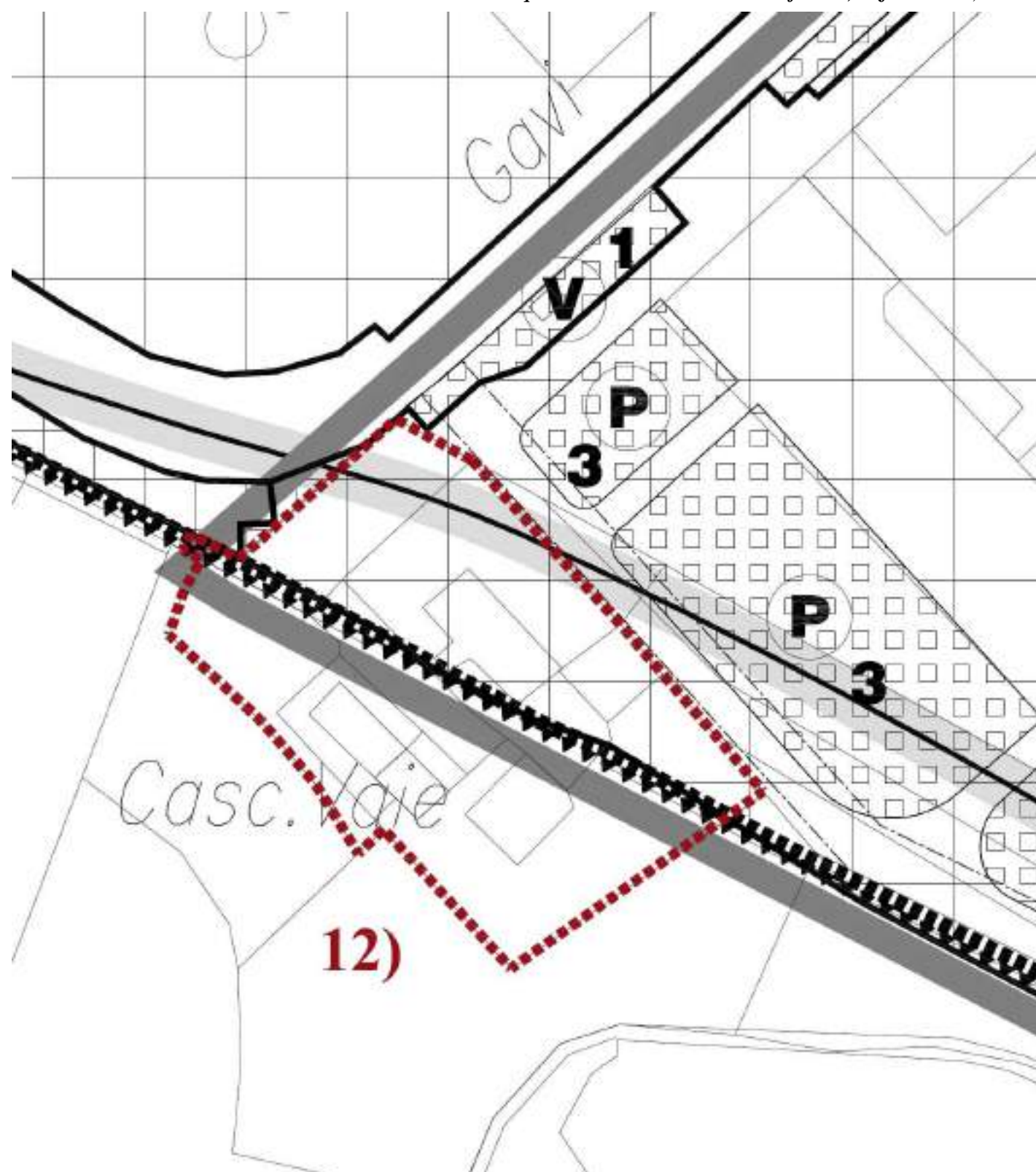


*IMMAGINE AEREA da “Google Maps” con individuazione dell’area di modifica*

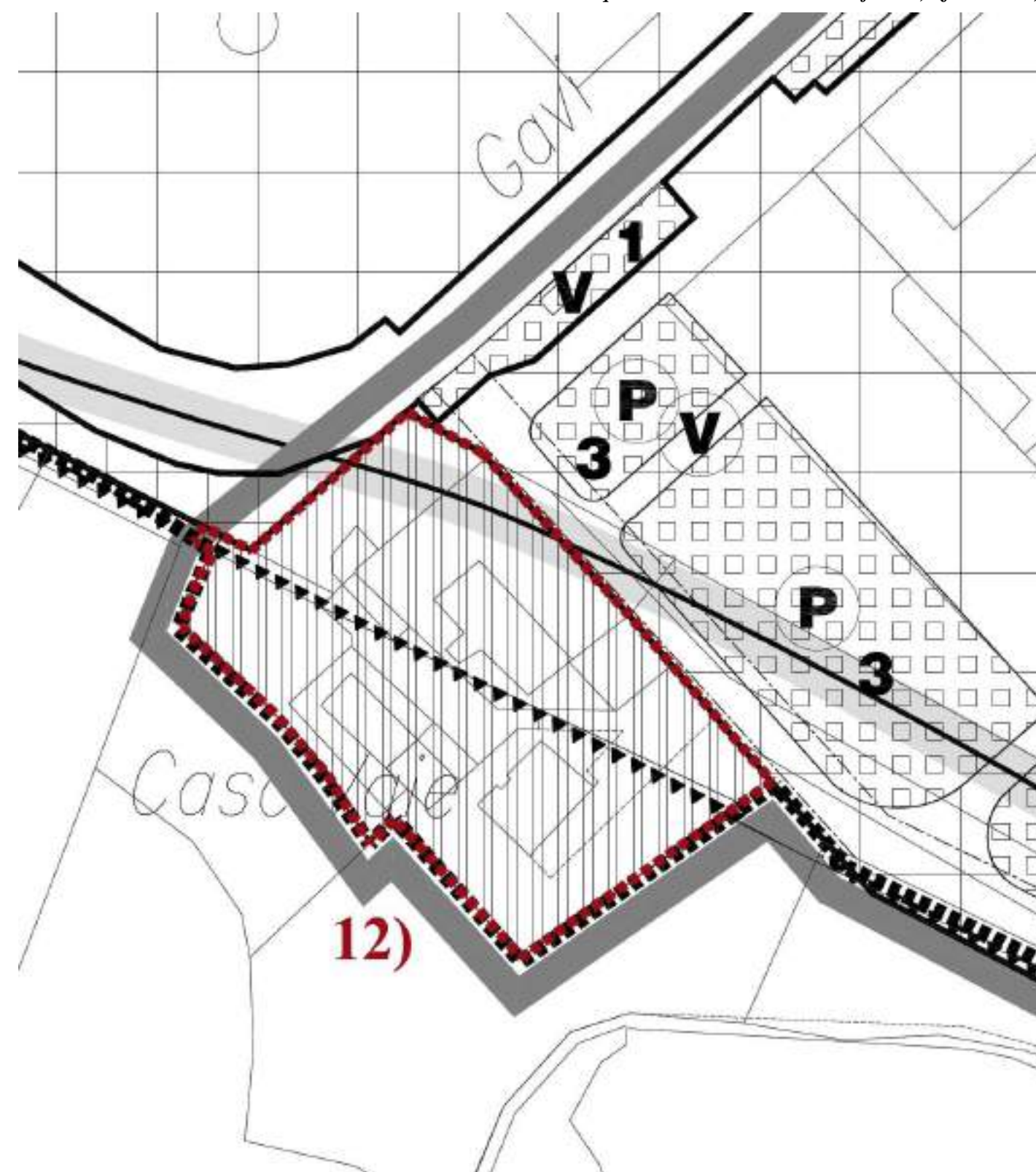




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 12) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 12) (fuori scala)

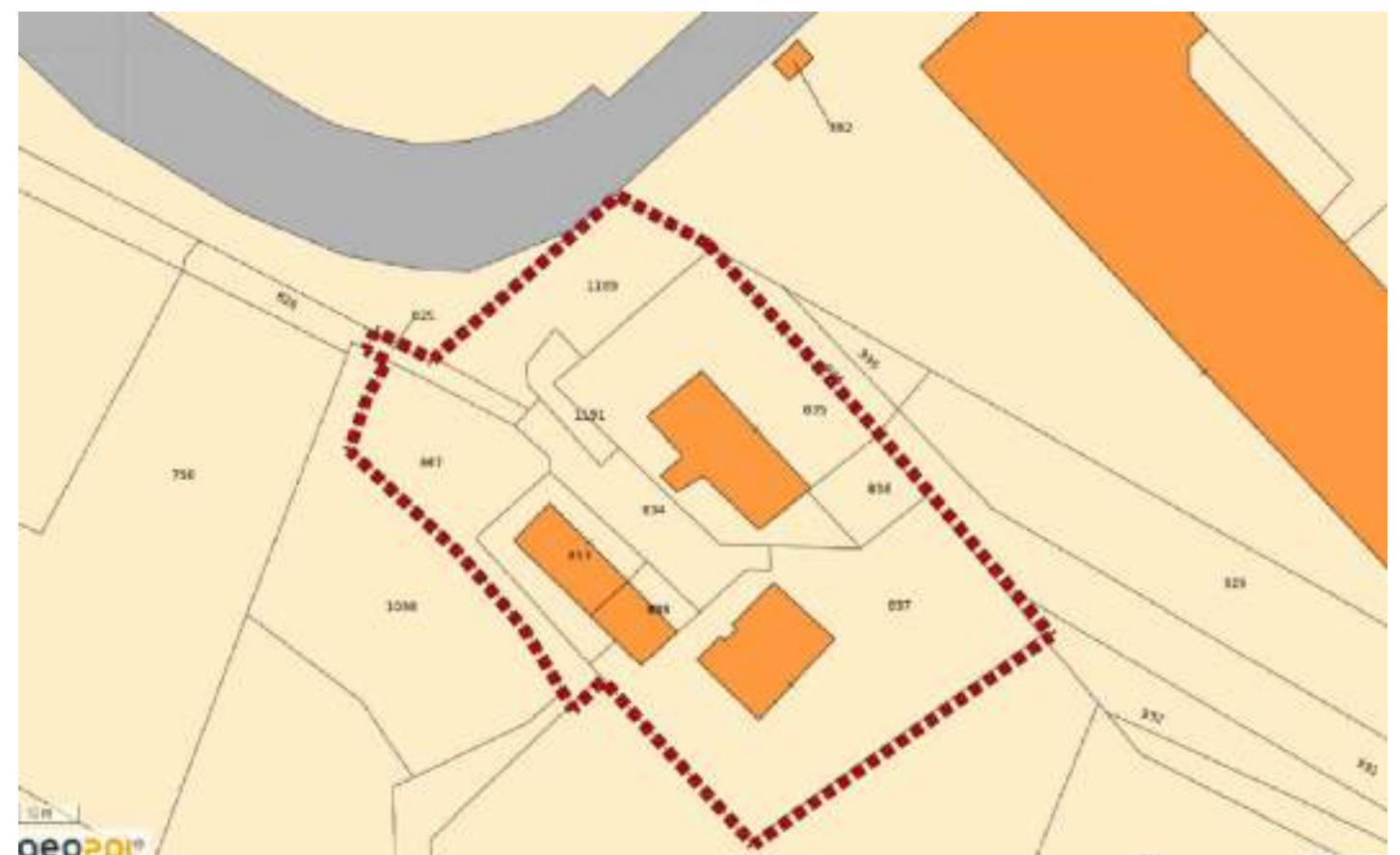




**RIPRESE FOTOGRAFICHE dell'interno della corte di Cascina Vaie con individuazione dei punti di ripresa**



**SITUAZIONE CATASTALE tratta dal GEOPORTALE CARTOGRAFICO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE con individuazione dell'area oggetto di modifica (fuori scala)**





**13) Modifica della destinazione urbanistica da "El Aree agricole" ad aree residenziali "B2 esistenti e di completamento" di un'area di mq 1.640 catastalmente identificato al Fg.12 map. 152 e ubicato in posizione adiacente al centro abitato in Via della Barca.**

Nell'area periferica tra la linea ferroviaria e il Torrente Scrivia in ampliamento di un agglomerato edificato e classificato in zona "B2 esistenti e di completamento" si amplia il sedime degli edifici esistenti che necessitano di un maggior sedime da destinare ad usi accessori alla residenza (pertinenze delle abitazioni, ricoveri attrezzi per orto e giardino ecc.).

Non si rendono necessarie modifiche alle NTA del PRGC.

*VEDUTE fornite da "Street View" riprese da Via della Barca*

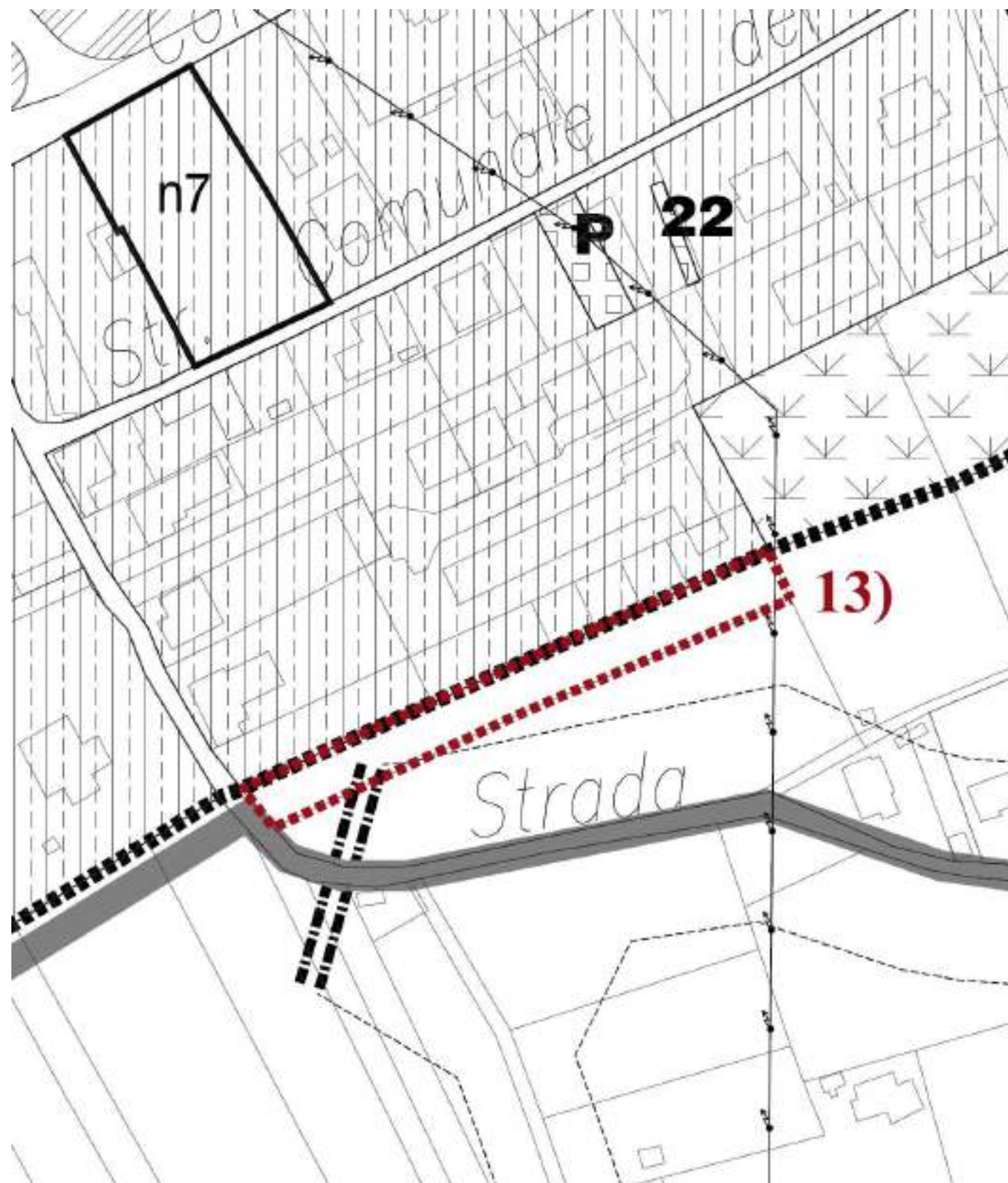


*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*

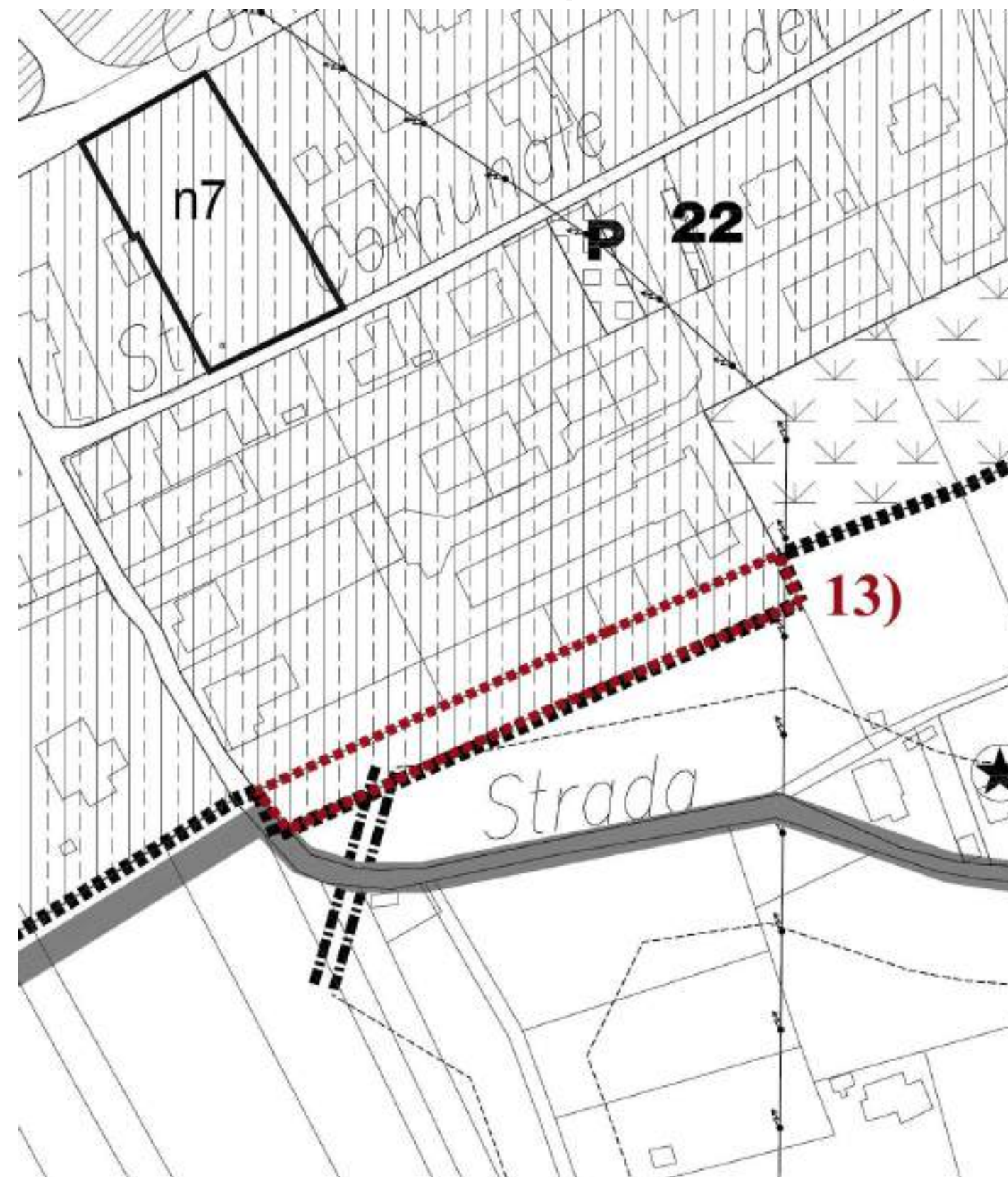




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 13) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 13) (fuori scala)





**14) Eliminazione dell'intera area residenziale edificabile appartenente al comparto residenziale "a1" del PEC 3 in località Castello ad eccezione dello standard "P34" e dello standard "V32" dell'ex comparto "a1" di cui si varia la destinazione da Verde pubblico a Parcheggio pubblico identificandolo con la nuova sigla "P39". La trasformazione dell'area a standard da "V32" (coincidente con parte del map. 242 e avente superficie di mq 3.115) a "P39" avviene con un modesto aumento di 600 mq di superficie (per un totale di mq 3.715). Il comparto residenziale "a1", attualmente ineditato e catastalmente distinto nel C.T. al Fg.4 con i mappali 242, 256, 257, 258, 259, 262, 263, 334, 1047 e 1048 viene restituito agli usi agricoli, riclassificandolo da "Aree residenziali C di espansione", comprendendo anche le 2 "Aree a verde privato" presenti al suo interno, ad "Aree agricole EI".**

La previsione del Piano Esecutivo Convenzionato n.3 del concentrico è rimasta fin'ora inattuata. La previsione riguardava sub comparti di proprietà diverse individuati come Subcomparto a/1, a/2, b. Obbligo comune dei subcomparti era l'utilizzo dell'accesso da Via Radimorone e il divieto di utilizzare la Via Carrara per connettersi al centro di Arquata Scrivia. Nel frattempo sono stati realizzati nuovi impianti sportivi comunali con accesso da Via Radimorone che è stata ampliata dal Comune di Arquata Scrivia che ha realizzato anche le ulteriori opere di urbanizzazione al servizio della nuova area sportiva.

Considerato lo stato dei luoghi la scheda normativa del PEC prevedeva che il Comune medesimo predisponesse un "programma degli interventi" finalizzato a garantire la coerenza attuativa dei tre sub - ambiti del SUE. Non essendo decollato il sub comparto a/1 (come a suo tempo previsto) e intendendo la proprietà rinunciare alla edificabilità del proprio sub - ambito l'Amministrazione Comunale ha optato per accogliere la richiesta intendendo, tuttavia mantenere le previsioni di spazi pubblici a servizio della zona individuati nella cartografia di PRG con le sigle V32 di mq 3715 e P34 di mq 1494 (in progetto).

La scheda normativa dovrà quindi essere modificata prevedendo l'eliminazione del sub comparto a/1, il mantenimento dello spazio pubblico prima individuato con la sigla V32 in progetto e ora definita con la sigla P39 e con l'aumento di 600 mq di superficie a standard per un totale di mq 3.715 utili a garantirne l'utilizzo anche da parte del polo sportivo adiacente (piscina comunale); con le stesse caratteristiche di localizzazione e di dimensioni viene confermato il parcheggio pubblico P34 su Via Carrara. La realizzata Via Radimorone, strada comunale, potrà garantire l'accesso al futuro parcheggio pubblico P39, l'accessibilità alla viabilità di connessione con il residuo subcomparto "a" che, in caso di realizzazione, dovrà farsi carico della intera asta viaria tra Via Radimorone e il punto di accesso alla propria viabilità di impianto. Il sub comparto a/1 viene restituito agli usi agricoli per una superficie di mq 20.836 (Sup. per calcolo edificabilità mq 21.436 – mq 600 aggiunti al P39); vengono inoltre restituite agli usi agricoli le due porzioni di area individuate a "Verde privato" presenti ai margini dell'ex sub comparto a/1. Il sub comparto a/2 assume la nuova sigla "a".

Le disposizioni particolari che disciplinano la realizzazione del PEC n.3 saranno adeguatamente modificate in rapporto al nuovo dimensionamento del SUE.

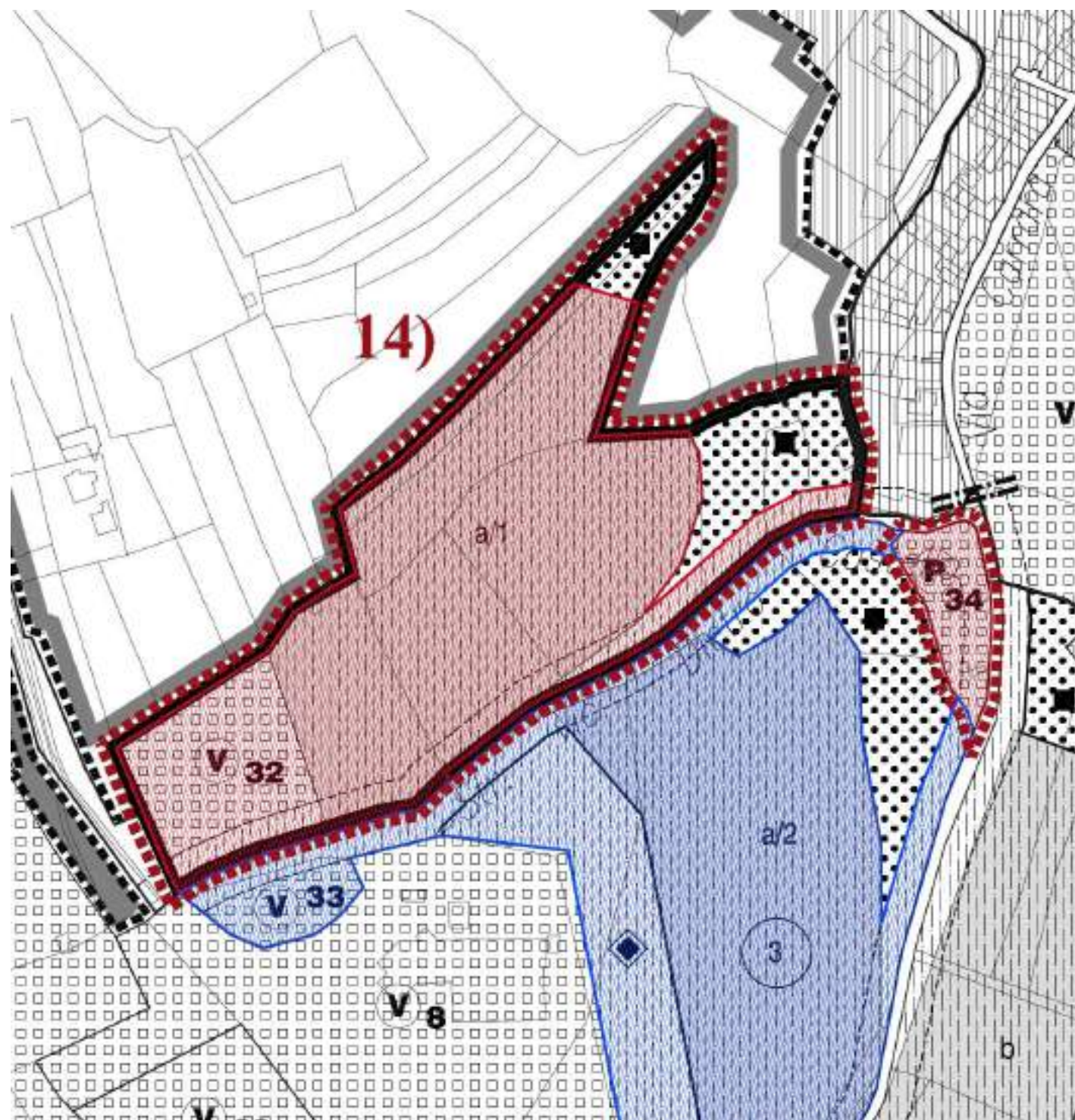
In relazione agli standard urbanistici riconfermati che non costituiscono più parte integrante o compensativa della edificabilità attribuita al PEC si rammentano gli adempimenti previsti all'art.11 del DPR 327/2001 e s.m.i. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

*Immagine aerea da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*

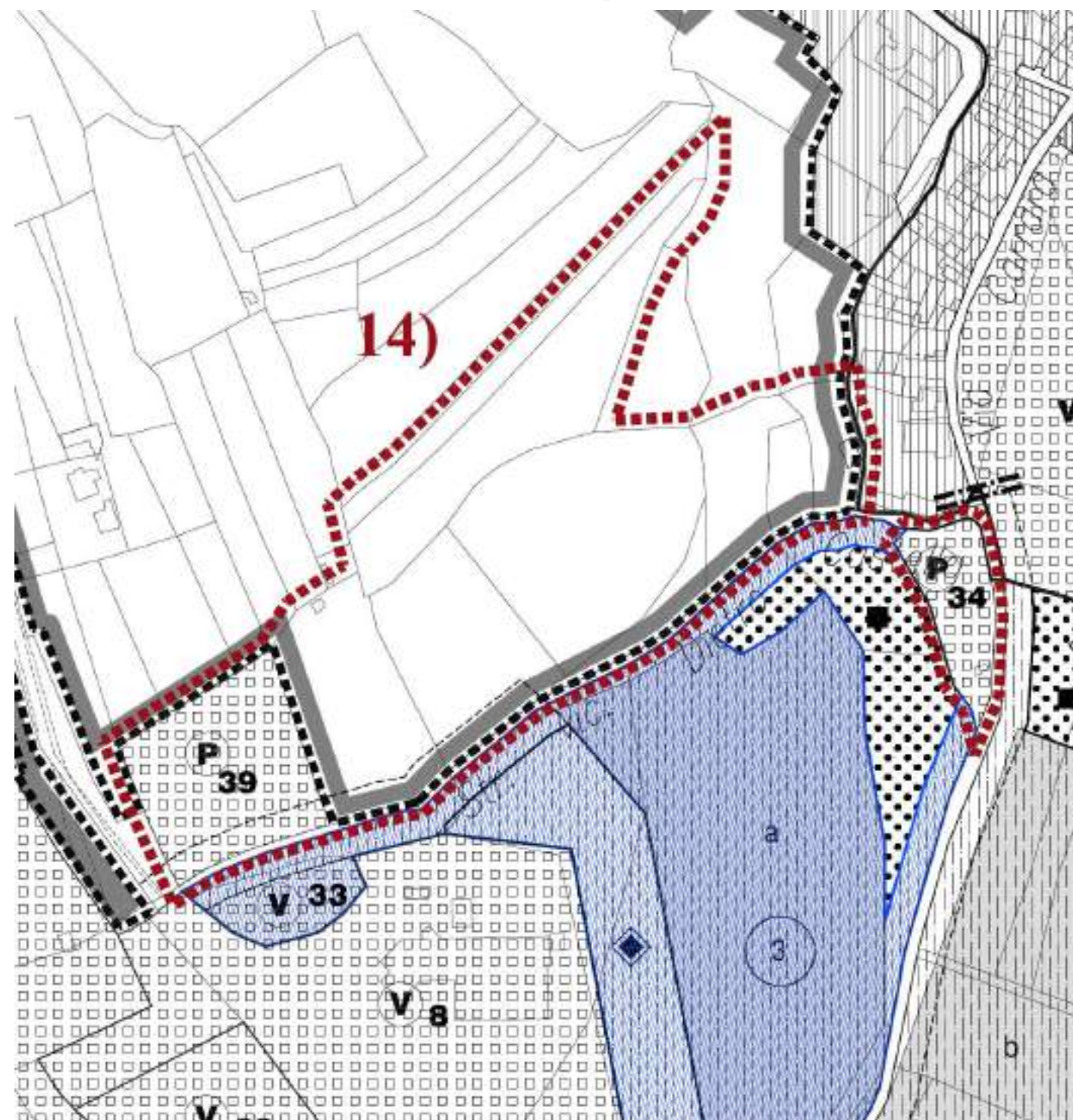




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 14) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 14) (fuori scala)





**FOTORIPRESE dell'area parcheggio delle piscine comunali e della zona prospiciente il parcheggio pubblico individuato dalla presente Variante con la sigla P 39**



- 15) Eliminazione di un'area di mq 330 (a), situata in Loc. Pessino lungo la Via Borgata Pessino, attualmente destinata a standard (parcheggio "P24") nel PRG vigente. Individuazione con la sigla P24 di una nuova area per standard urbanistici coincidente con i mappali 97 e 572 (b), con superficie totale di mq 582 da destinare a parcheggio pubblico, trattandosi di localizzazione migliorativa rispetto al futuro utilizzo La modifica prevede i seguenti cambi d'uso urbanistico:**
- a - da "Aree per standard urbanistici" parcheggio "P24" ad "Aree a verde privato";**
  - b - da "Aree B1 a capacità insediativa esaurita" ad "Aree per standard urbanistici" "P24".**

A Borgata Pessino il parcheggio P 24 di mq 330 in progetto è ubicato in un'area poco idonea al futuro utilizzo. L'Amministrazione Comunale ha deciso di eliminare tale parcheggio che viene restituito alla destinazione di "Verde privato". In un sedime prossimo ubicato in fregio alla strada che attraversa la Borgata si individua un'area "B1 a capacità insediativa esaurita" sulla quale insistono ruderi di fabbricati abbandonati. Si elimina la destinazione residenziale e la sostituisce con la previsione del parcheggio pubblico P 24. La superficie del parcheggio in progetto è pari a mq 582 totali e comporta un ampliamento della standard urbanistico pari a mq 252.

Non si rendono necessarie modifiche alle NTA del PRGC. La verifica dell'ammissibilità della Variante sarà giustificata nel successivo paragrafo "Verifiche".

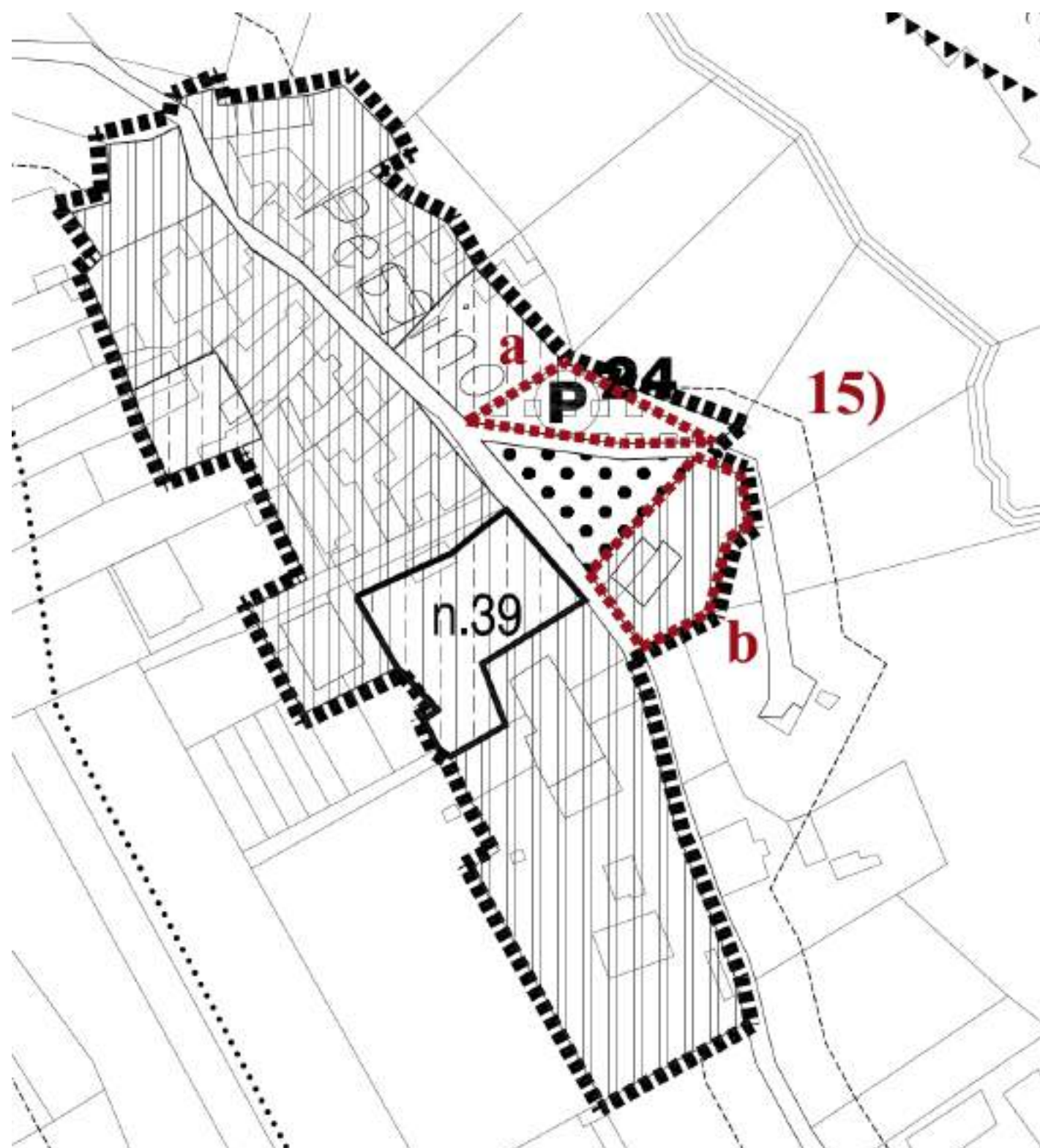
Si rammentano gli adempimenti previsti all'art. 11 del DPR 327/2001 e s.m.i. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

**IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica**

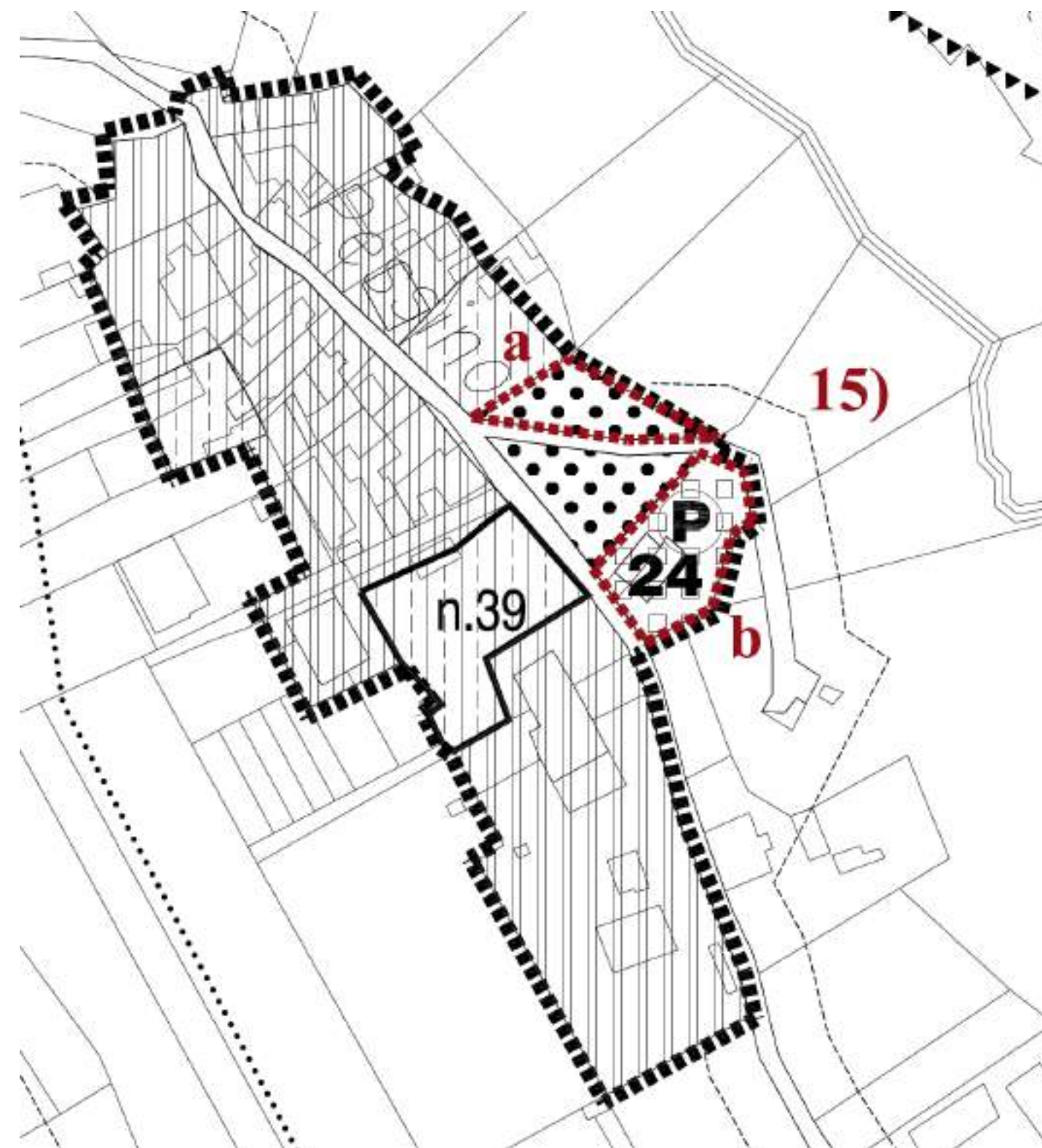




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 15) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 15) (fuori scala)





**16) Individuazione a verde pubblico con la sigla V2bis di una porzione di standard già qualificati a verde pubblico, di superficie pari a mq 825. L'area, posta in adiacenza al "Parco Mairano" viene individuata al fine di accorparla al medesimo standard esistente senza alcun aumento complessivo delle superfici a standard urbanistici presenti nel PRGC vigente.**

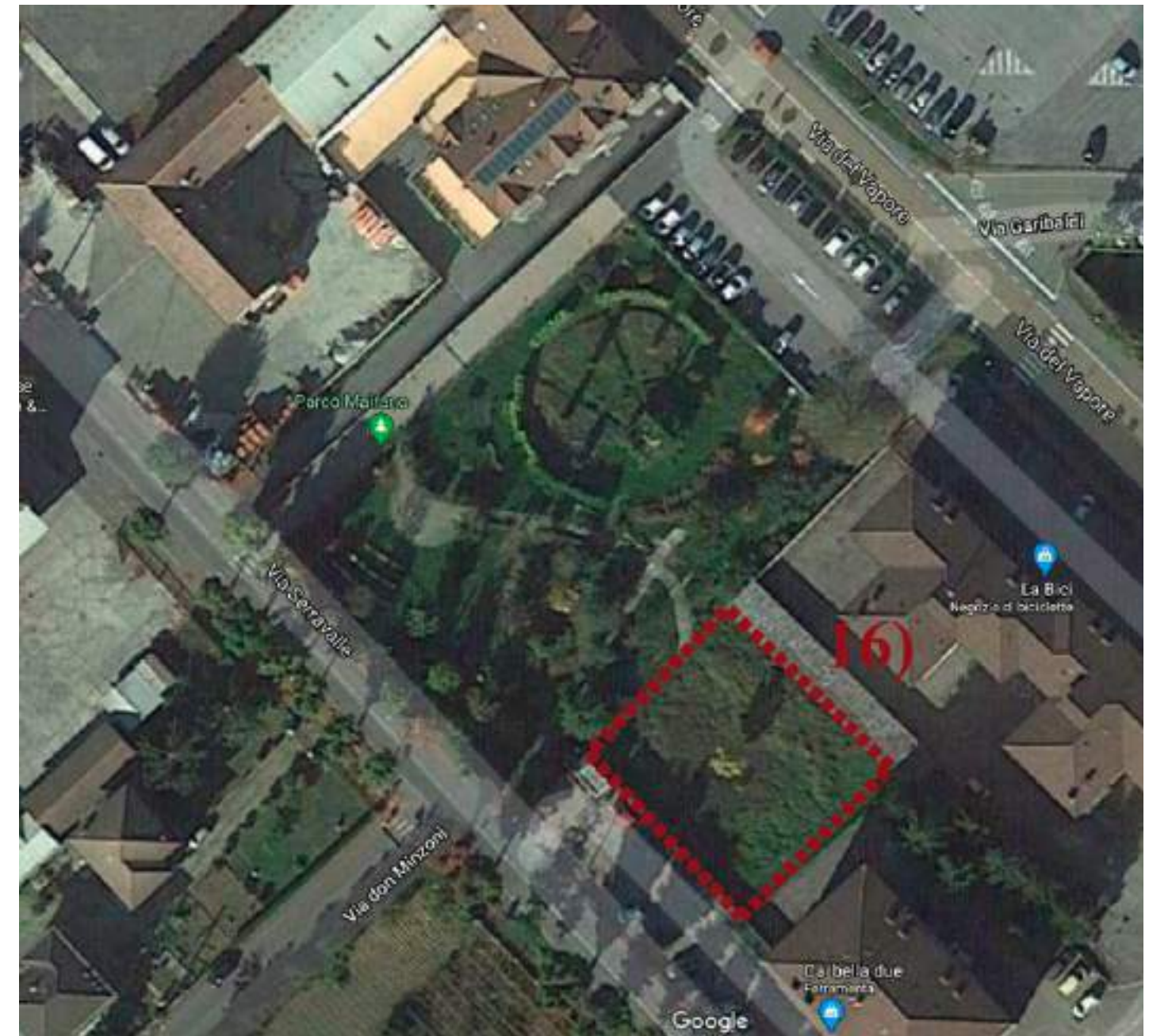
In corrispondenza del Parco Mairano, realizzato e individuato con la sigla V2 nel PRGC vigente, esiste una porzione d'area qualificata a verde e contigua al Parco che costituisce parte integrante del complesso residenziale esistente compreso tra la tratta interna della SP 35 dei Giovi e il Viale della Stazione. Lo standard urbanistico di cui si tratta sarà reiterato dalla presente Variante, come tutti gli altri vincoli presenti nel PRGC, essendo al momento scaduto. L'Amministrazione Comunale intende ampliare il contiguo Parco Mairano e conseguentemente, per maggiore chiarezza, si individua con la sigla V2bis in progetto l'area in argomento destinata a verde e al momento anonima. Si conferma quindi che la nuova individuazione non costituisce aumento delle superfici a standard urbanistici presenti nel piano vigente.

Si rammentano gli adempimenti previsti all'art. 11 del DPR 327/2001 e s.m.i. (*T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*) in ordine alla individuazione univoca dell'area per standard urbanistici a verde in progetto.

*VEDUTA dell'area da Via Serravalle ("Google Street View")*

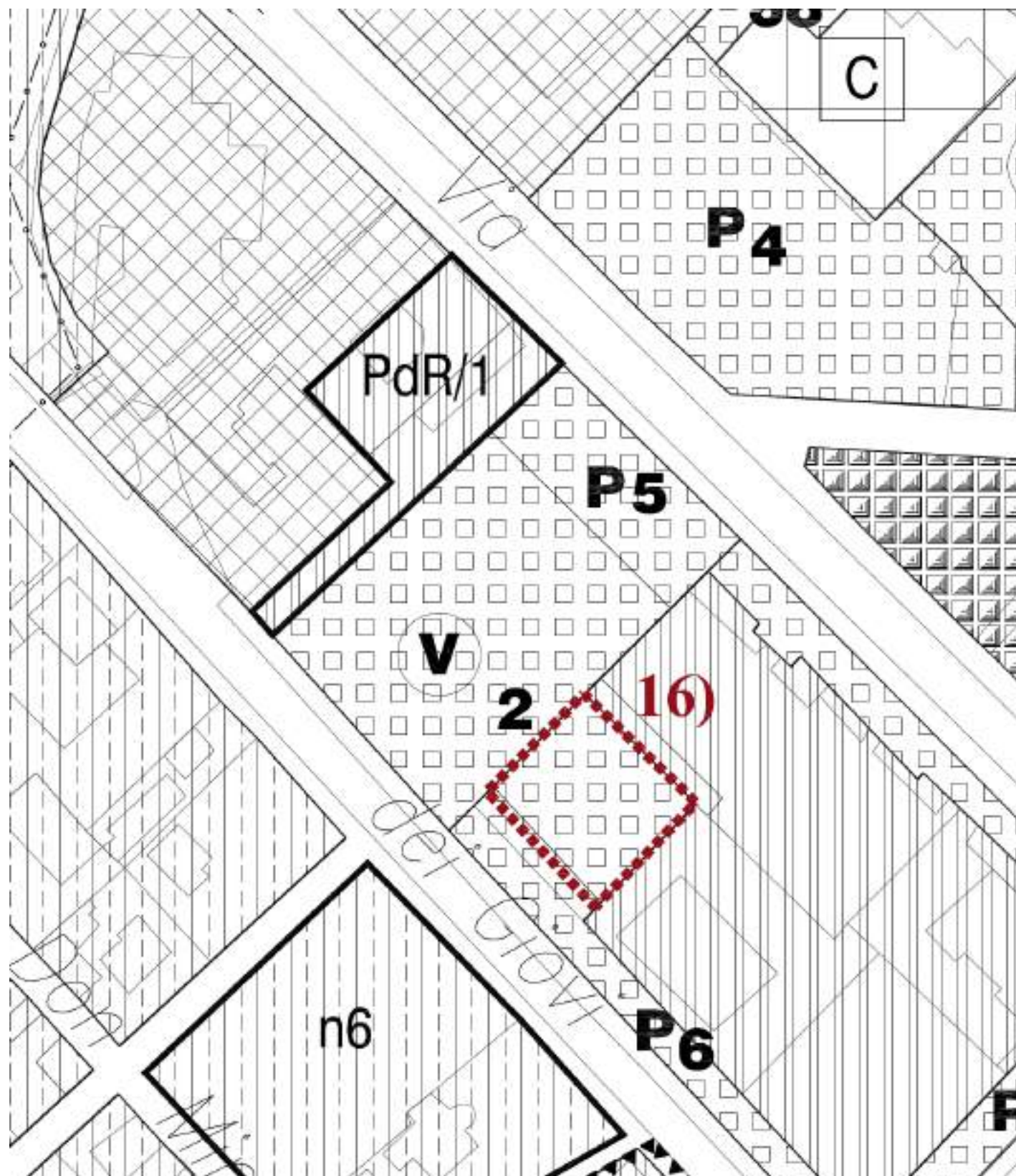


*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*

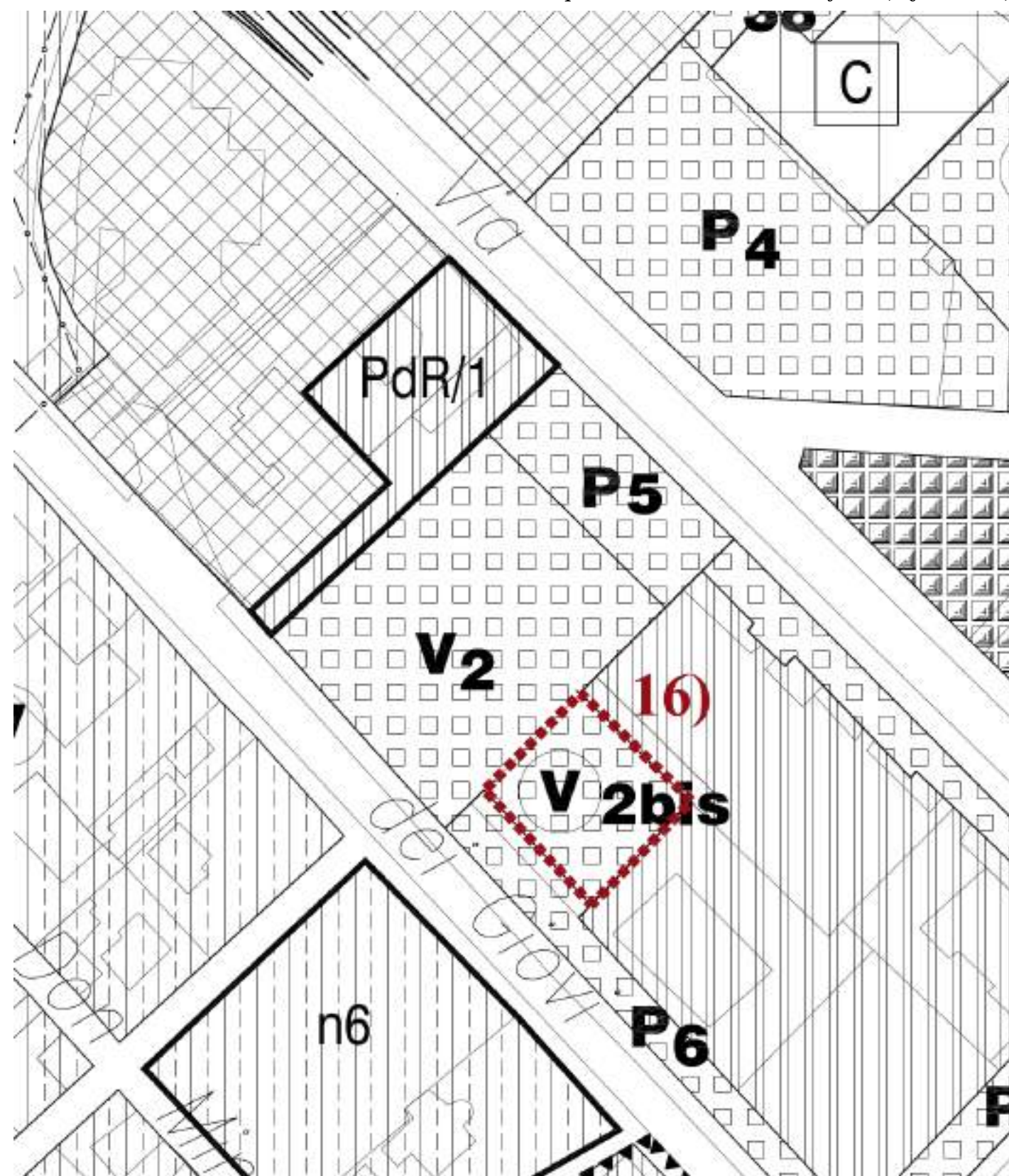




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 16) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 16) (fuori scala)





**17) Modifica, su richiesta di un privato, della destinazione urbanistica di una porzione di terreno edificabile (a) di mq 1.220, appartenente al PEC n.3 di Fraz Varinella, catastalmente censito al Fg. n.8 map.270, consistente nel cambio d'uso da residenziale di tipo "C di espansione" ad "Aree residenziali B2" con l'attribuzione dell'identificativo n.40.**

**Contestuale riduzione del comparto edificabile del PEC 3 di Varinella (b) da una Superficie territoriale di mq 7.850 nel PRG vigente a una Superficie territoriale di mq6.630 nella presente Variante.**

Nell'ambito della Frazione Varinella a lato della SP 144 e di fronte al PEC 1, parzialmente attuato, è pianificato un PEC individuato con il n.3 non ancora realizzato. Un proprietario degli edifici residenziali contigui, per esigenze familiari, ha richiesto alla Amministrazione Comunale la trasformazione di un mappale del PEC contiguo ad Aree residenziali "B2" riducendo in tal modo la superficie del PEC residenziale n.3. La richiesta è motivata da una necessità di ampliamento di un edificio residenziale esistente e dall'intenzione di attribuire alla proprietà un accesso indipendente. L'amministrazione Comunale ha acconsentito al cambio di qualificazione dell'area prendendo atto della presenza di tutte le urbanizzazioni nel sito interessato. Si rammenta che l'eventuale nuovo accesso dovrà essere autorizzato dall'ente proprietario della strada. Il nuovo lotto, individuato con il n.40 e classificato come "B2 – Aree residenziali esistenti e di completamento", sarà oggetto di una disposizione particolare dell'art.17 delle NTA del PRGC che adeguerà l'Indice fondiario e il Rapporto di Copertura a quelli coerenti con i tessuti edilizi frazionali.

Dovrà, inoltre, essere modificata la scheda normativa del PEC n.3 di Varinella.

*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*



*VEDUTE da "Street View" dell'area oggetto di modifica e dell'accesso esistente al complesso*





ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 17) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 17) (fuori scala)





**18) Trasposizione cartografica della previsione del percorso ciclabile denominato "Pedalando nella storia" localizzato lungo la Via del Vapore e che si estende da Via del Vapore fino a raggiungere il sito archeologico di Libarna.**

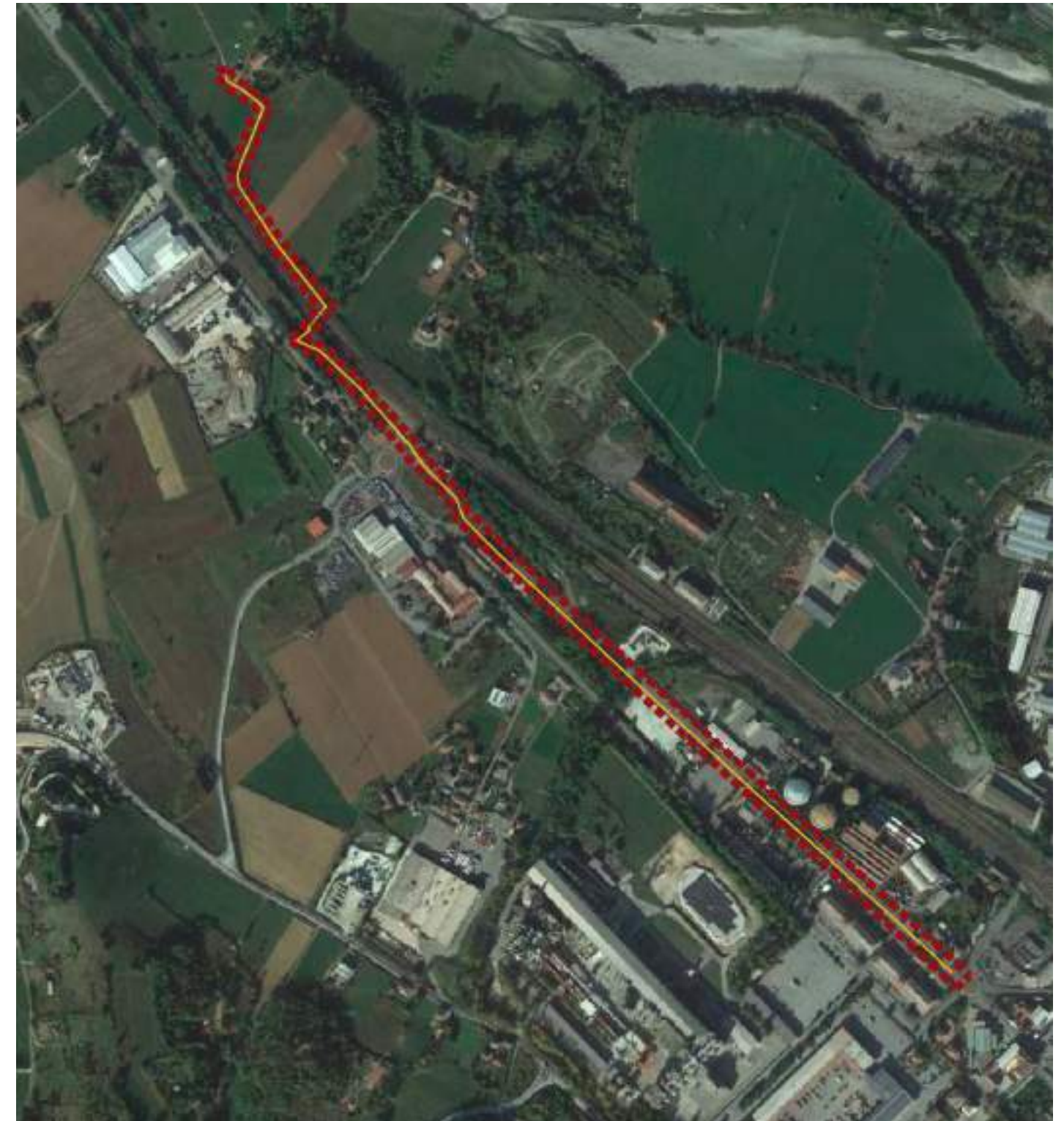
Nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche il Comune di Arquata ha in corso la realizzazione del percorso ciclabile cartograficamente individuato. La presente Variante segnala lungo la Via del Vapore il tratto di tale percorso che si sviluppa a margine della strada esistente. Il percorso ciclabile prosegue poi in Località Picareto lungo una strada vicinale esistente che raggiunge il confine comunale e il sito archeologico di Libarna. L'ultimo tratto del percorso ciclabile riguarda aree connotate dal vincolo archeologico di Libarna imposto con DM del 07/08/2001 e un breve tratto interessato dal vincolo archeologico imposto con DM del 20/03/1924. In ragione di quanto sopra il documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS dovrà essere trasmesso anche alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Piemonte al fine di ottenere il relativo parere.

Sarà necessario citare la nuova pista ciclabile all'art.11, comma 5, delle NTA "Aree destinate alla mobilità" del PRGC.

*VEDUTE da "Street View" su Via del Vapore riprese da e verso il centro abitato di Arquata Scrivia*

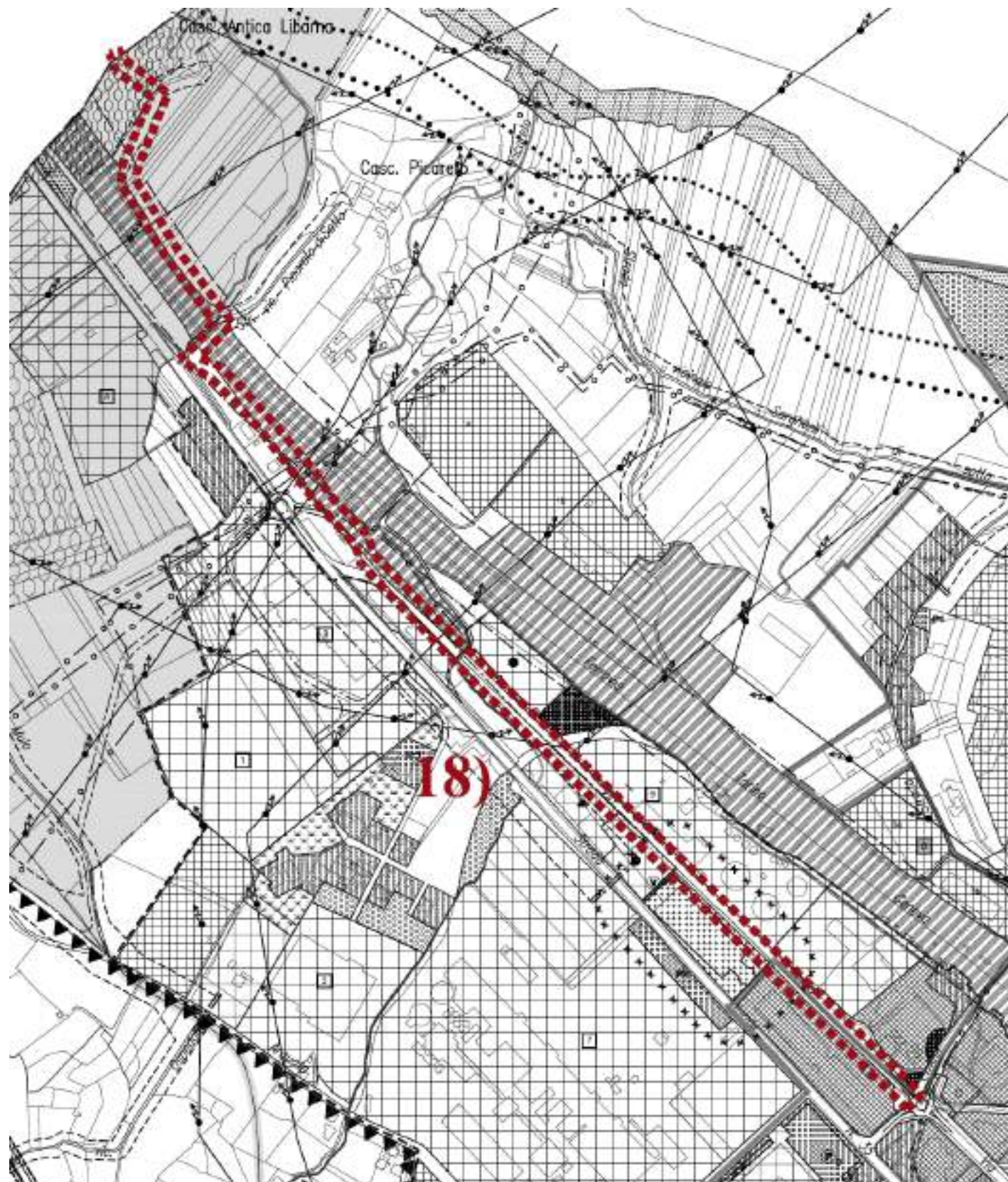


*IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica*

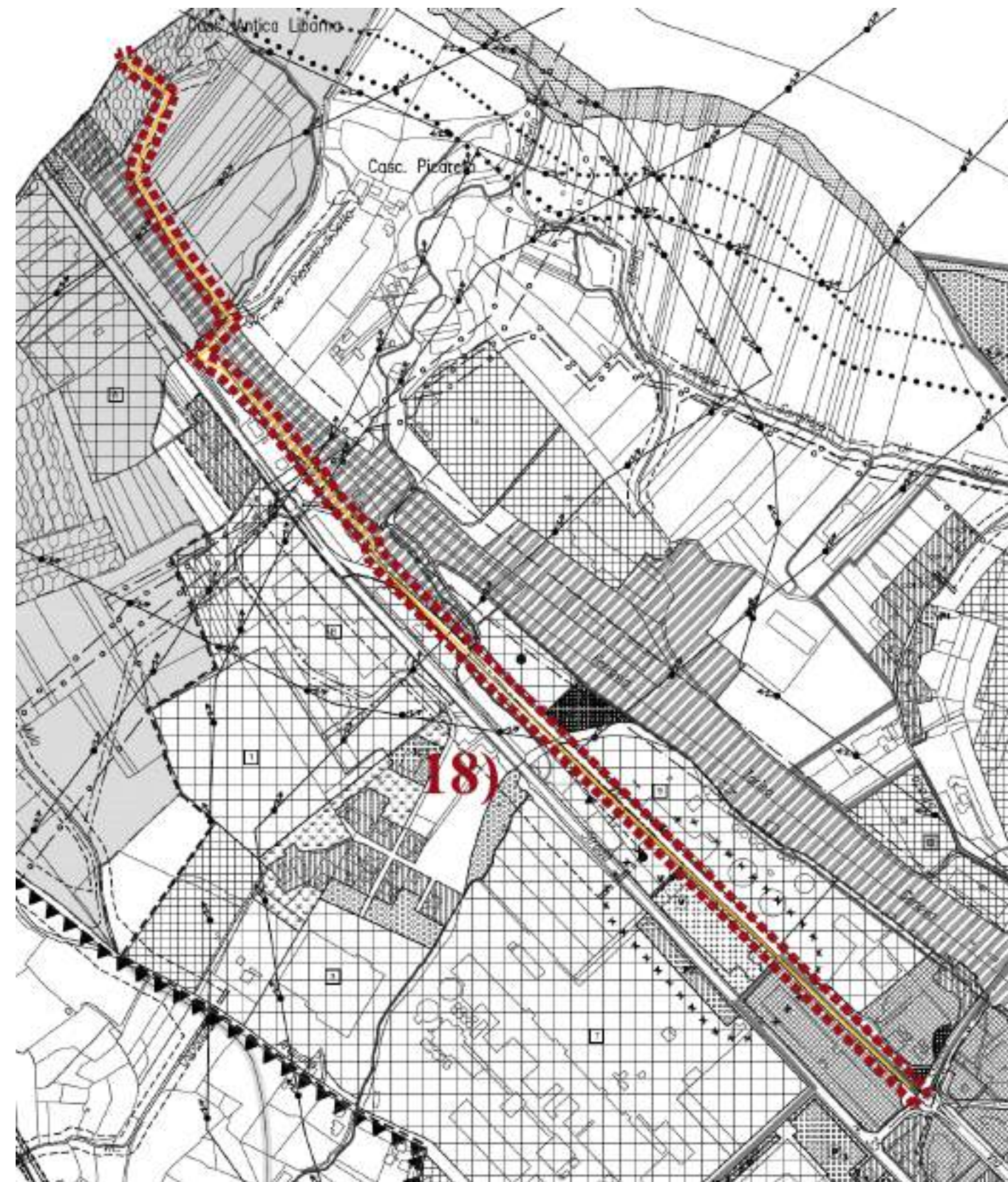




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 18) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 18) (fuori scala)









**19) Individuazione nella cartografia di PRGC dell'ambito del sito di interesse comunitario (SIC) denominato "IT1180030 - Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio".**

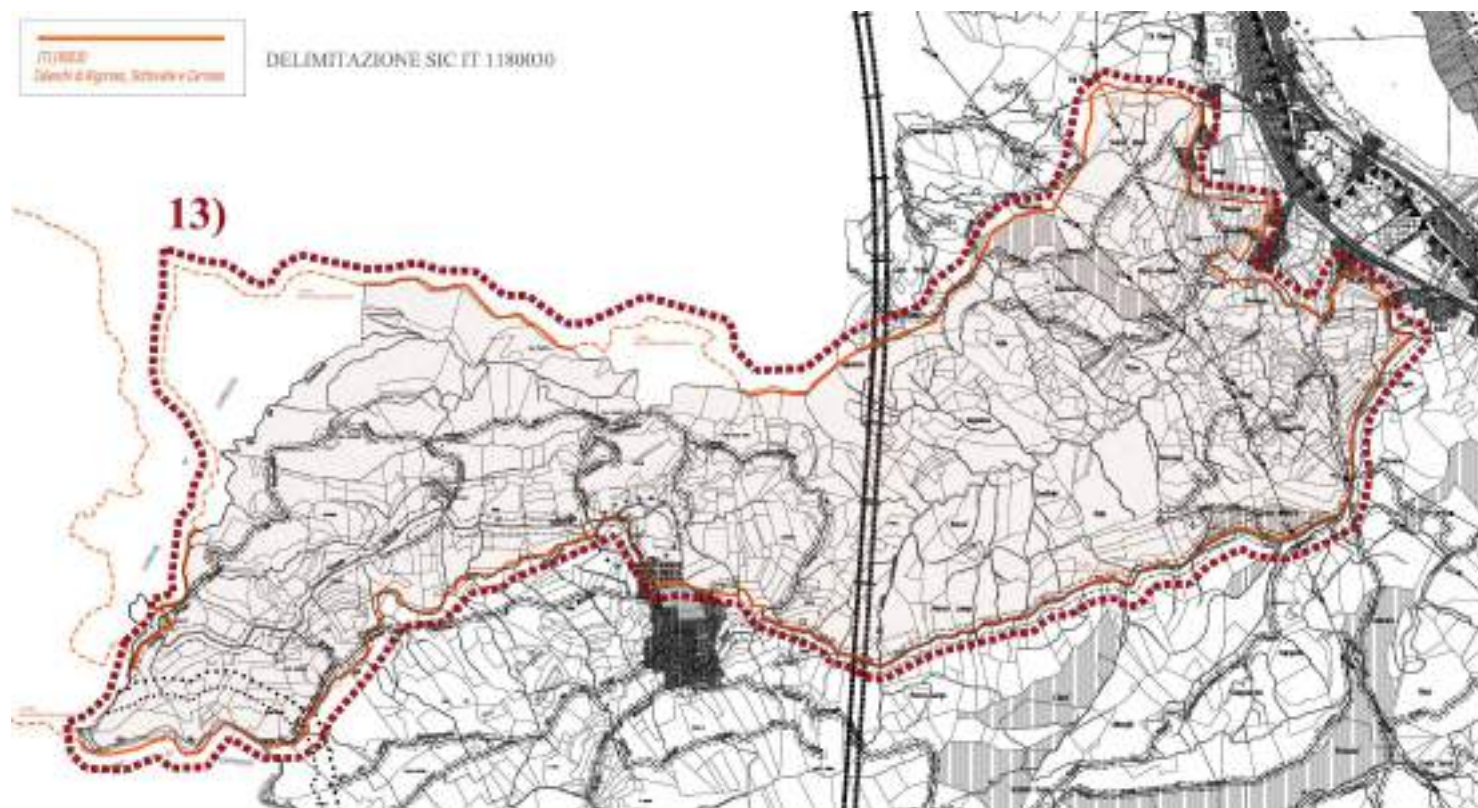
Nell'ambito dell'attuazione della legge regionale 29 giugno 2009, n. 19 "Testo Unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità", riguardante le aree tutelate ai sensi della Direttiva 92/43/CEE ("Habitat") e della Direttiva 2009/147/CE (ex 79/409/CEE "Uccelli") e con riferimento all'art. 41 della suddetta norma "delega della gestione del Sito della Rete Natura 2000 IT1180030 – "Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio" (che comporta il trasferimento delle competenze e l'esercizio delle stesse in relazione alle procedure di "valutazione di incidenza", ai sensi dell'art. 43 della l.r. 19/2009, su attività, piani, progetti e interventi che possano interferire sul sito affidato), si rende necessario individuare nella cartografia di PRG l'ambito del citato sito di interesse comunitario (SIC). La gestione dell'ambito del SIC in oggetto risulta attualmente in capo all'"Ente di gestione delle aree protette dell'Appennino Piemontese" (DGR n.94-9003 del 16/05/2019) che è deputato ad assolvere ai compiti di gestione del sito di cui all'oggetto, (ai sensi dell'art. 41, comma 2 bis, della l.r. 19/2009), vista inoltre, nelle more dell'approvazione di Misure sito specifiche, la presenza delle "Misure di Conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 del Piemonte", approvate con DGR n. 54-7409 del 07/04/2014 e s.m.i.,

L'ambito è cartograficamente individuato e catalogato da Rete Natura 2000 (strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità) ed è descritto in una scheda appositamente dedicata. La gestione degli ambiti è condizionata all'adozione di norme (di piano, di regolamento o altra forma di tutela) che assicurino l'effettiva conservazione di specie ed habitat. Le norme possono essere contenute: nella pianificazione dell'area protetta coincidente con il SIC/ZSC o la ZPS, in specifici Piani di gestione dei Siti, in una specifica disciplina inserita in altri piani territoriali, urbanistici, o settoriali, in misure di conservazione generali e sito specifiche.

Le zone protette sono istituite nel quadro della "Direttiva Habitat", che comprende anche le zone designate nell'ambito della "Direttiva Uccelli". La costituzione della rete ha l'obiettivo di preservare le specie e gli habitat per i quali i siti sono stati identificati, mirando a garantirne la sopravvivenza a lungo termine tenendo nel contempo in considerazione le esigenze economiche, sociali e culturali regionali in una logica di sviluppo sostenibile.

L'art.10 delle NTA del PRGC "Norme relative ai vincoli e alle fasce di rispetto insistenti nel territorio comunale" dovrà essere integrato con un apposito paragrafo relativo all'individuazione del "SIC IT1180030 – "Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio" contenente anche le procedure da applicare agli interventi nelle more di approvazione di misure specifiche per il sito.


**ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 19) (fuori scala)**




**IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica**





**20) Individuazione sulla cartografia di PRGC, con l'utilizzo del simbolo , dell'edificio esistente censito al Catasto al Fg.12 map.259 ubicato in Via della Barca e ricompreso in zona agricola.**

L'esigenza dell'individuazione tramite il simbolo “  ” fa riferimento ad un futuro trasferimento della volumetria di un edificio individuato in classe IIIc nella “Carta di Sintesi” della Variante Strutturale al PRGC in corso, ubicato nella spianata alluvionale in sponda orografica sinistra del torrente Scrivia e ricompreso in fascia A del PAI. Nella classe IIIc non è proponibile alcuna utilizzazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente. Occorre quindi adottare i provvedimenti previsti dalla Legge 445 del 09/07/1908. Nell'ambito di tali provvedimenti l'Amministrazione Comunale ha individuato l'edificio segnalato con il simbolo suddetto per l'atterraggio della volumetria di cui sopra. Gli interventi connessi ai provvedimenti previsti dalla Legge 445 del 09/07/1908 potranno essere realizzati solo successivamente alla approvazione della Variante Strutturale attualmente in corso. E' necessaria una modifica alle NTA del PRGC per inserire all'art.28 un comma che consenta l'ampliamento delle superfici residenziali nell'edificio individuato ed espliciti la temporalità dell'intervento.

*IMMAGINE AEREA 3D da “Google Earth” con individuazione dell'edificio nel contesto della piana dello Scrivia*



*SITUAZIONE CATASTALE tratta dal GEOPORTALE CARTOGRAFICO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE con individuazione del mappale 259*

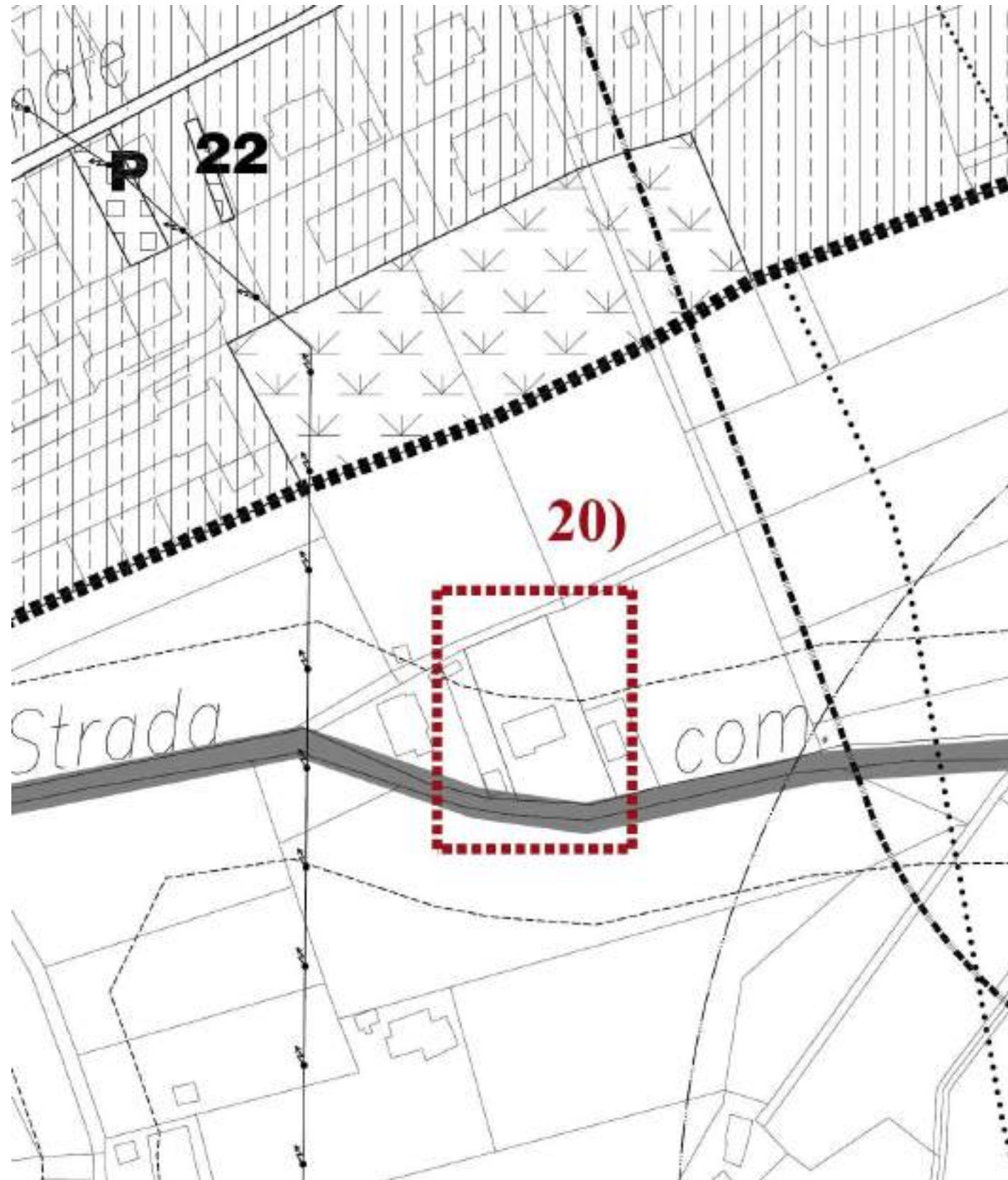


*IMMAGINE AEREA da “Google Maps” con individuazione dell'area di modifica*

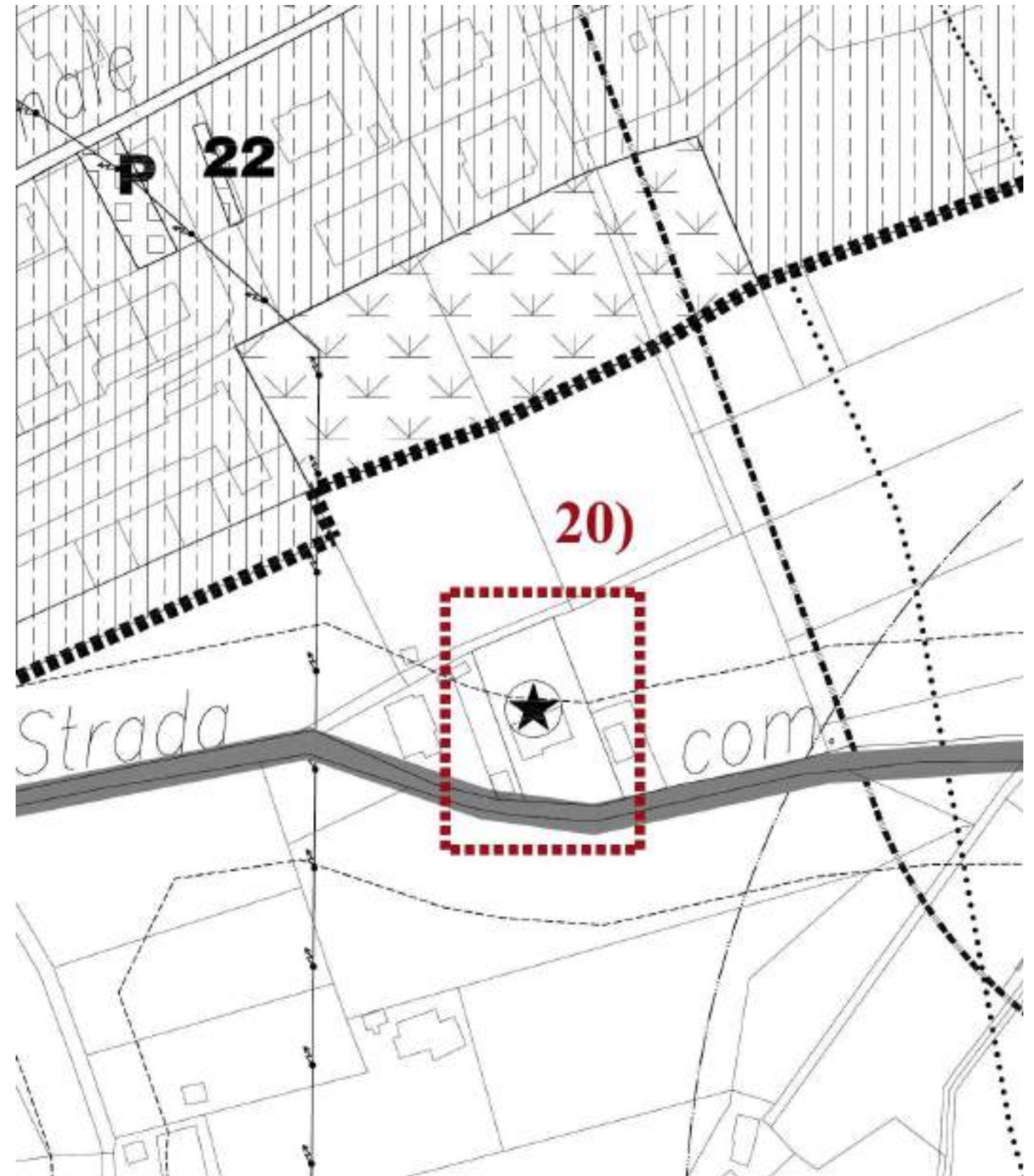




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 20) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 20) (fuori scala)





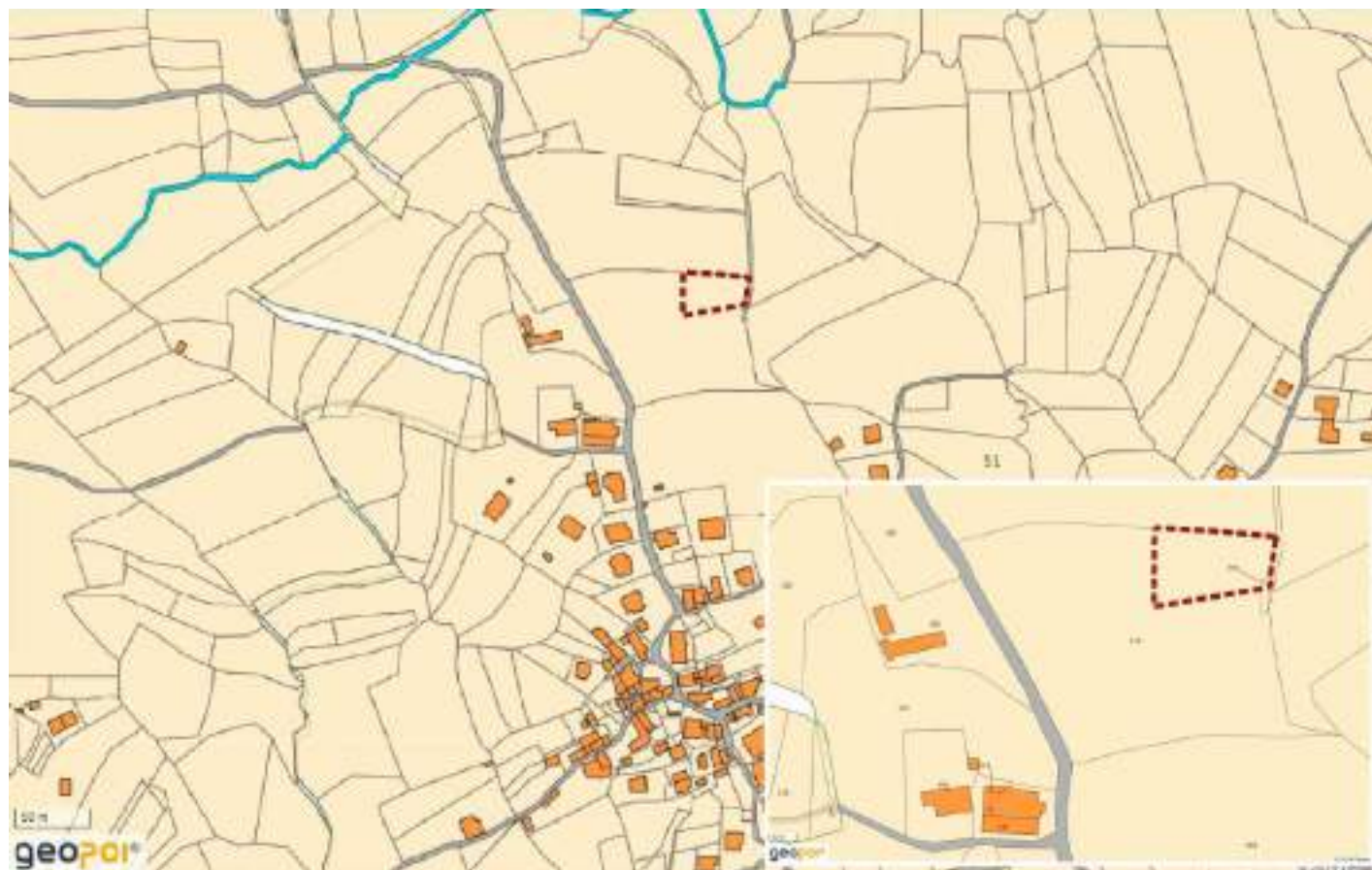
**21) Eliminazione di una porzione pari a mq 1000 di standard a Verde Pubblico denominato V35 localizzata in Fraz. Sottovalle e catastalmente individuata al Fg.51 come porzione dei mappali 140 e 599. Tale superficie, situata in adiacenza ad un'area boscata, e coperta parzialmente da vegetazione arborea ad alto fusto, sarà restituita alla originaria destinazione agricola. Lo standard V35 così ridotto avrà una superficie pari a mq 5.998.**

In Località Sottovalle era stato previsto uno standard denominato “V35” di mq 6.998 comprendente anche l'esistente area sportiva (campo da calcio).

Nell'ambito dell'operazione di riordino urbanistico, prevista dalla presente Variante, sono state riviste le aree per standard urbanistici previste nel PRGC. L'area V35, destinata a futuri ampliamenti degli impianti sportivi, è, in parte, interessata dalla presenza di una propaggine di area boscata contigua e parte integrante del bosco con essa confinante. In ragione di quanto sopra si è optato per ridurre l'area di futuro ampliamento del polo sportivo della superficie di mq 1000 interessata dalle piantumazioni.

Non si rendono necessarie modifiche alle NTA del PRGC. La verifica dell'ammissibilità della variante sarà giustificata al successivo paragrafo “Verifiche”.

***SITUAZIONE CATASTALE tratta dal GEOPORTALE CARTOGRAFICO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE con individuazione dell'area oggetto di modifica (fuori scala)***



***IMMAGINE AEREA da “Google Maps” con individuazione dell'area di modifica***

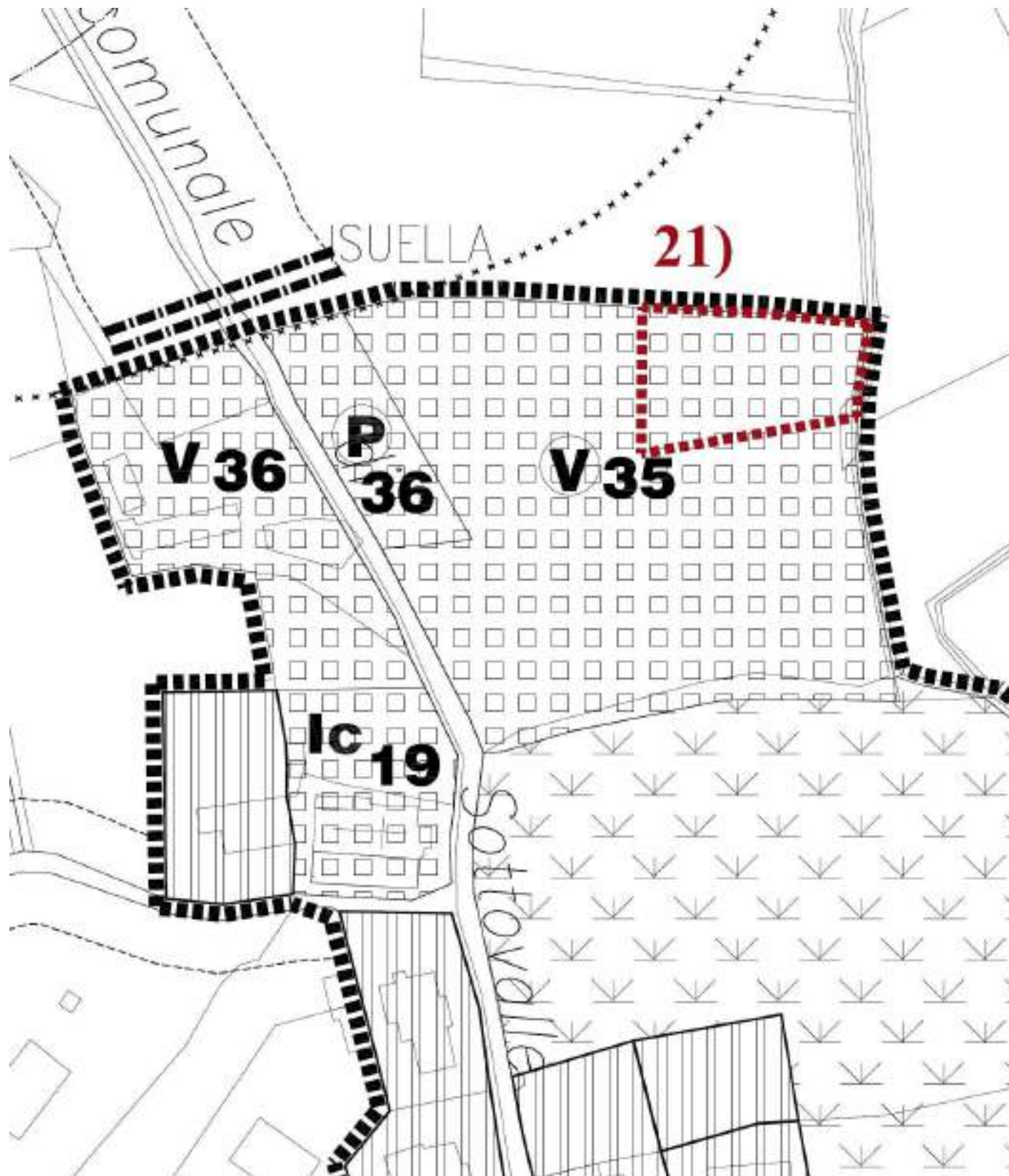


***VEDUTA dell'area tratta da “Street View” presa dalla Viabilità principale della Frazione Sottovalle***

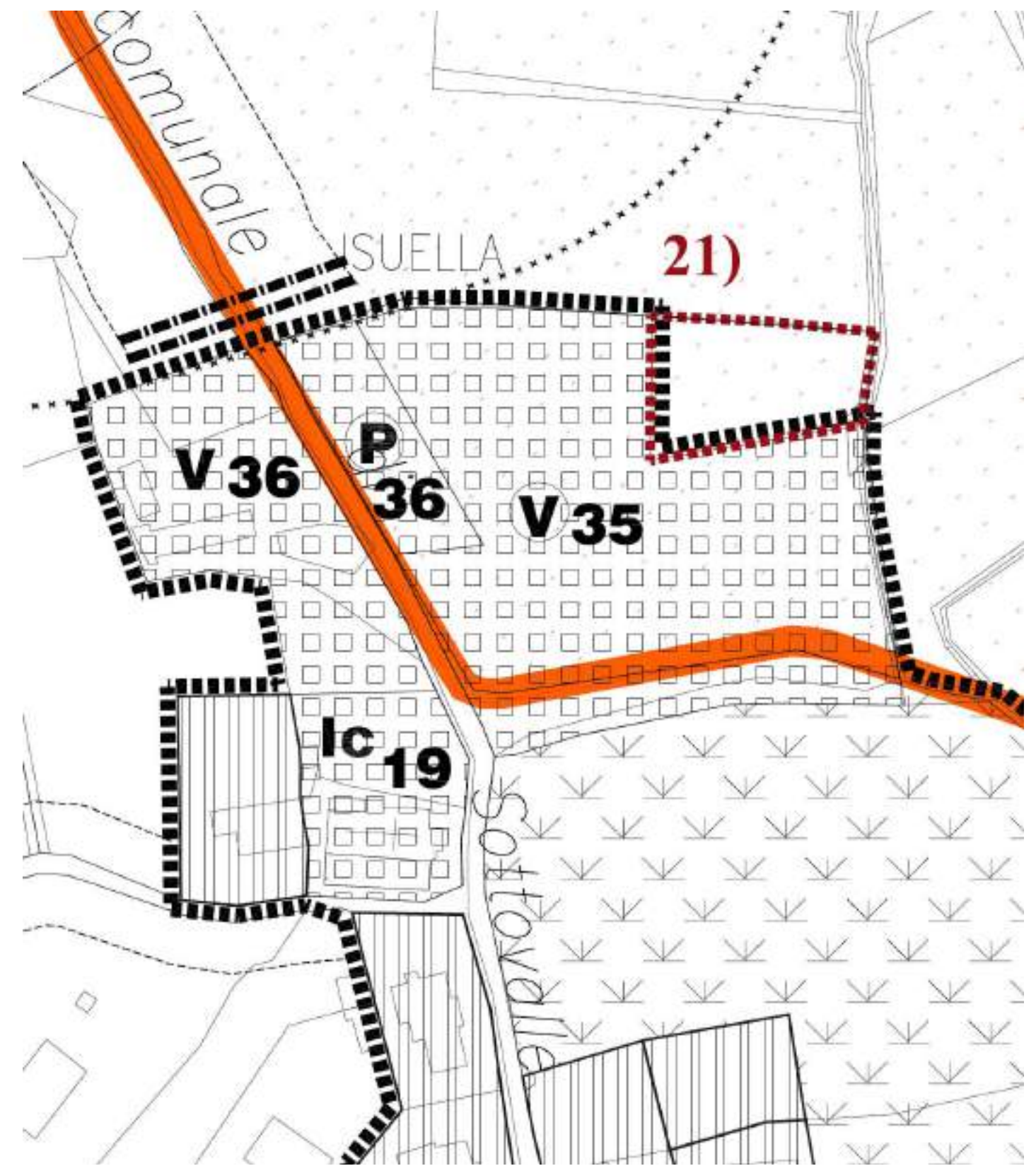




ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 21) (fuori scala)



ESTRATTO VARIANTE n.4/2020 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alle modifica 21) (fuori scala)





In conseguenza delle modifiche precedenti sono state rivisitate le relative schede normative parte integrante delle NTA del PRGC.

Le modifiche successive al punto 20) testè descritto hanno connotazioni esclusivamente normative e sono elencate di seguito, giustificate quando necessario nel paragrafo “Verifiche” e riportate nell’”Articolo Unico” della presente Variante.

22) Modifica normativa relativa all’“art.22 Aree produttive da mantenere, completare, riordinare - D2”

L’industria dolciaria “La Svizzera”, attività fiorente e in espansione, ha esaurito l’indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) ammesso nelle aree “D2”. In rapporto a quanto consentito dall’art.17, comma 5, punto f) della L.R. 56/77 e s.m.i. l’Amministrazione Comunale ha inteso consentire l’ampliamento necessario all’azienda tramite l’aumento dell’edificabilità dell’attività produttiva per una superficie pari a mq 1.000 da realizzare tramite interpiano contenuto negli edifici esistenti.

Nel successivo paragrafo “Verifiche” sarà giustificato l’ampliamento relativo all’attività produttiva.

All’art.22, comma 10, delle NTA del PRGC si aggiunge una nuova disposizione particolare che ammette l’ampliamento sopra descritto.

23) Modifica normativa relativa all’“art. 25 - Aree commerciali di riordino o di nuovo impianto – D3”

L’articolo 25 al comma 4) disciplina i tipi di intervento consentiti nell’area. Il comma 4, punto 3) definisce la ristrutturazione edilizia. Si è ritenuto necessario richiamare la corrispondente definizione fornita dalla L.R. 56/77 e s.m.i. contenuta nell’art.13, comma 3, lettere d) e dbis) che sono prevalenti rispetto alle definizioni contenute nell’art.25. L’amministrazione Comunale, in rapporto ad uno spontaneo processo di riqualificazione dell’ambito D3 in corso, ha ritenuto altresì di richiamare i disposti della L.R. n.16/2018 e di specificare che nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, realizzati tramite le procedure previste dalla citata L.R. n.16/2018, si intende privilegiare gli ampliamenti ottenuti tramite “soppalco”.

Non si rendono necessarie verifiche quantitative. Si modifica coerentemente l’art.25, comma 4), punto 3) delle NTA del PRGC.

24) Modifica normativa relativa all’“art. 28 - Aree per attività agricole (E)”

In relazione ad esigenze prospettate da cittadini l’Amministrazione Comunale ha inteso modificare la disciplina del comma 4) recante “Depositi attrezzi o simili”. L’integrazione riguarda la possibilità di ospitare all’interno dei fabbricati ammissibili animali da affezione.

Non si rendono necessarie verifiche quantitative. Si modifica coerentemente l’art.28, comma 4), delle NTA del PRGC.

VERIFICHE

1.1 Per quanto alla “parzialità” della Variante

Si da 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 L.R. 56/77 e s.m.i., come da ultimo modificata dalla L.R. n. 3 del 25 marzo 2013 “Modifica alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo).

1.2 Per quanto alle verifiche quantitative

Si fa riferimento alla Circolare del PGR del 05/08/1998 n. 12/PET che consente la rilocalizzazione di pari quantità (di edificabilità e/o di superficie) di aree edificabili a medesima destinazione d’uso.

1.2.1 Aree residenziali

Si esplicitano di seguito le giustificazioni e le verifiche relative alla presente Variante con riferimento ai punti modificati.

In base alla Circolare del PGR del 05/08/1998 n. 12/PET che consente la rilocalizzazione di pari quantità (di edificabilità e/o di superficie) di aree edificabili a medesima destinazione d’uso la presente Variante prevede lo stralcio di alcune aree attualmente residenziali e la nuova attribuzione della destinazione residenziale ad altre aree in precedenza agricole che rispondono ai criteri previsti dalla vigente L.R. 56/77 e s.m.i..

Si giustificano di seguito le variazioni quantitative:

Con riferimento alle modifiche 4, 5, 6, 10, 14, 15 si elimina la destinazione residenziale delle aree che seguono:

Aree Residenziali ELIMINATE dalla VP n.4/2020			
N. modifica	Classificazione PRGC vigente	Classificazione VP n.4/2020	Superficie mq
4	Aree residenziali di nuovo impianto - C	Aree per attività agricole	– 5.165
5	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	Aree per attività agricole	– 435
6	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	Aree per attività agricole	– 1.440
8	C di espansione	Aree per attività agricole	– 895
10	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	Aree vincolate a verde privato	– 860
14	Aree residenziali di nuovo impianto - C	Aree per attività agricole	– 16.227
15	Aree residenziali a capacità residenziale esaurita – B1	Aree per standard urbanistici	– 582
TOTALE AREE RESIDENZIALI ELIMINATE			– 25.604



Con riferimento alle modifiche 1, 2, 3, 11, 12, e 13 si evidenziano di seguito i lotti residenziali di nuova individuazione:

Aree Residenziali di nuova individuazione AGGIUNTE dalla VP n.4/2020			
N. modifica	Classificazione PRGC vigente	Classificazione VP n.4/2020	Superficie mq
1	Aree vincolate a verde privato	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	+ 460
2	Aree vincolate a verde privato	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	+ 660
3	Aree vincolate a verde privato	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	+ 690
11	Aree per attività agricole	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	+ 250
12	Aree per attività agricole	Aree residenziali a capacità residenziale esaurita – B1	+ 2.276
	Aree produttive da mantenere, completare, riordinare - D2		+ 3.200
13	Aree per attività agricole	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	+ 1.640
TOTALE AREE RESIDENZIALI AGGIUNTE			+ 9.176

Le aree residenziali che residuano dopo la precedente Variante Parziale n.3/2015 sono pari a mq 23.358.

Si schematizza nella tabella seguente il bilancio delle aree residenziali:

CALCOLO AREE RESIDENZIALI DISPONIBILI A SEGUITO DELLA VP n.4/2020 - mq	
Totale aree residenziali ELIMINATE con la presente Variante Parziale n.4/2020	+25.604
Totale aree residenziali AGGIUNTE con la presente Variante Parziale n.4/2020	– 9.176
Totale aree residenziali che RESIDUANO dopo la precedente Variante Parziale n.3/2015	+ 23.358
RESIDUANO AREE RESIDENZIALI DOPO LA PRESENTE VARIANTE	39.786

Per quanto alle modifiche 4, 7-8 e 17 si precisa che esse comportano la trasformazione di porzioni di aree già residenziali dalla classificazione “Aree residenziali di nuovo impianto – C” ad “Aree residenziali esistenti e di completamento - B2” con la conseguente suddivisione, tramite numerazione progressiva delle rispettive aree trasformate, in lotti “Pc” (subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49, comma 5 LUR, "sottoposte a Permesso di Costruire") e nei lotti puntualmente individuati “n” come riassunto nella tabella che segue:

Aree residenziali trasformate in lotti “Pc” e Lotti “n” nella VP n.4/2020				
N. modifica	N. lotto	Classificazione PRGC vigente	Classificazione V.P. 4/2020	Superficie mq
4	Pc 39	PEC 1a/1, Fraz. Rigoroso	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	2.280
	Pc40	Aree residenziali di nuovo impianto - C		2.790
7	Pc 41	PEC 1, 1a, Fraz. Varinella	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	1.807
	Pc 42	Aree residenziali di nuovo impianto - C		1.260
8	Pc 43	PEC 1, 1b, Fraz. Varinella Aree residenziali di nuovo impianto - C	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	1.270
	Pc 44			1.406
	Pc 45			1.554
17	n 40	PEC 3, Fraz. Varinella Aree residenziali di nuovo impianto - C	Aree residenziali esistenti e di completamento - B2	1.220

1.2.2 Aree produttive

Si fa riferimento alle verifiche quantitative riportate nella Variante Parziale n.3/2015 (aree produttive) che si riportano integralmente:

“

AREE PRODUTTIVE ELIMINATE
---------------------------

SIGLA modifica	Individuazione/N. lotto	Superficie mq
2	Parcheggio area Derrick ceduto all’Ente Pubblico	1.560
3	Ridefinizione perimetro Si.Ge.Mi saldo	2.690

TOTALE	4.250
--------	-------

La superficie delle aree produttive eliminate si confronta con le seguenti aree di nuova individuazione.

AREE PRODUTTIVE DI NUOVA INDIVIDUAZIONE
---

SIGLA modifica	Individuazione/ N. lotto	Superficie mq
4	Riconoscimento Uffici ex Iciesse Prima residenziali	579
16	Nuova individuazione accesso Lechner – Rigoroso prima residenziale	1.063

TOTALE	1.642
--------	-------



<b>Riassumendo:</b>	<i>Superficie mq.</i>
<i>Aree produttive eliminate</i>	4.250
<i>Aree produttive di nuova individuazione</i>	1.642
<b>Residuano aree produttive dopo la presente Variante</b>	<b>2.608</b>
<i>Le suddette aree si sommano alla disponibilità calcolata nella Variante Parziale n. 1 che si riporta per completezza di calcolo.</i>	
<i>Si fa riferimento alla Relazione Illustrativa del PRGC approvato con D.G.R. n. 22-8181 del 11/0272008.</i>	
<i>Il totale delle aree per attività economiche risulta composto come segue nelle rispettive tabelle:</i>	
<b>Aree produttive di nuovo impianto D1</b>	<b>mq. 273.700</b>
<b>Aree produttive di completamento D2</b>	<b>mq. 718.800</b>
<b>Aree D2 con PEC vigenti</b>	<b>mq. 149.186</b>
<b>Aree commerciali D3</b>	<b>mq 10.200</b>
<b>Aree commerciali D3 di riordino e di nuovo impianto</b>	<b><u>mq. 45.494</u></b>
<i>(graficamente individuate nelle tavole di PRGC)</i>	
<b>SOMMANO</b>	<b>mq. 1.197.380</b>
<i>La ST/SF totale delle attività economiche prevista dal PRGC vigente è pari a <b>mq. 1.197.380</b>, e il 6% ammonta a <b>mq. 71.843</b></i>	
<i>Totale disponibilità in incremento</i>	<i>mq. 71.843</i>
<i>Superficie utilizzata nella V.P. n. 1</i>	<i><u>mq. 4.088</u></i>
<b>Residuavano alla V.P. n. 1</b>	<b><u>mq. 67.755</u></b>
<b>Residuo da aree produttive non utilizzate</b>	
<b>nella V.P. n. 3</b>	<b>mq. 2.608</b>
<b>Disponibilità totale</b>	<b>mq 70.363”</b>

Nella presente Variante si effettuano le seguenti **modifiche alle aree produttive**:

**La modifica 12)** prevede **l’eliminazione di una superficie pari a mq 2.276** di aree produttive di tipo D2 trasformate in aree residenziali di tipo B1.

**La modifica 21)**, invece, **prevede un incremento SUL di mq 1000 corrispondenti a mq 2.500 di superficie fondiaria** di aree D2 (Uf = 0,40 mq/mq).

Nella precedente **Variante Parziale n.3/2015** si era raggiunta una **disponibilità di aree produttive di mq 70.363**.

Tale disponibilità di aree per insediamenti produttivi, ammessa dall’art.17, comma 5, p.to f), L.R. 56/77 e s.m.i. raggiunta in precedenza, è modificata, nella presente Variante, come segue:

CALCOLO SUPERFICIE AREE PRODUTTIVE DISPONIBILI A SEGUITO DELLA VP n.4/2020	
Totale aree produttive ELIMINATE con la presente Variante Parziale n.4/2020 (mod. 12)	+ 2.276 mq
Totale aree produttive AGGIUNTE con la presente Variante Parziale n.4/2020 (mod.21)	– 2.500 mq
Totale aree produttive che RESIDUANO dopo la precedente Variante Parziale n.3/2015	+ 70.363 mq
<b>RESIDUANO SUPERFICI AREE PRODUTTIVE DOPO LA PRESENTE VARIANTE</b>	<b>+ 70.139 mq</b>

**1.2.3 Aree a standard**

Anche nel caso degli standard urbanistici si riportano le verifiche quantitative richiamate nella precedente Variante Parziale n.3 al PRGC di Arquata Scrivia.  
“

*La Circolare PGR del 05/08/1998 n. 12/PET consente la rilocalizzazione di pari quantità (di edificabilità e/o di superficie) di aree a medesima destinazione d’uso. Si possono pertanto rilocalizzare pari quantità di aree per standard urbanistici. La suddetta circolare precisa, inoltre, che l’incremento o la diminuzione non possano superare lo 0,5 mq/ab.*

*La **Variante Parziale n. 1** conclude con un incremento si standard urbanistici pari a mq 4.689 che confrontano con una capacità insediativa di 10.499 abitanti (CIR).*

*Pertanto:*

mq. 4689/ab 10.499 =mq/ab 0,45

a cui viene sommato l’incremento della “Variante Parziale Cimiteri”mq/ab 0,02

SOMMANOmq/ab 0,47 < mq/ab 0,50

*La **Variante Parziale n. 2** conclude con un leggero sbilancio tra aree per standard urbanistici eliminate e di nuove individuazioni (mq 93 -).*

*Pertanto:*

mq 4.689 – mq 93mq 4.596

mq 4.596/ab 10.499mq/ab 0,44

a cui viene sommato l’incremento della

“Variante Parziale Cimiteri”mq/ab 0,02

SOMMANOmq/ab 0,46 <mq/ab 0,50

*La presente **Variante Parziale n. 3** evidenzia una eliminazione di standard urbanistici di mq 435 (modifica n. 6) e una nuova individuazione di mq. 410 (modifica n. 6 – standard P24 a Pessino)*

*Lo sbilancio in riduzione è pari a mq 25*



Pertanto:

<i>mq 4.596 – mq 25</i>	<i>mq 4.571</i>
<i>mq 4.571/ab 10.499</i>	<i>mq/ab 0,44</i>
<i>a cui viene sommato l’incremento della</i>	
<i>“Variante Parziale Cimiteri”</i>	<i><u>mq/ab 0,02</u></i>
<b>SOMMANO</b>	<b><i>mq/ab 0,46 &lt;mq/ab 0,50 ”</i></b>

Si corregge con l’occasione un errore materiale, nella Variante Parziale n.3, derivante dal mancato aggiornamento del calcolo della C.I.R. modificata dalla Variante “Sottovalle” che corrisponde, per tale Variante, a 10.865 abitanti (popolazione teorica) in luogo dei 10.499 ab precedenti alla V.S. “Sottovalle”.

“Pertanto:

<i>mq 4.571/ab 10.865</i>	<i>mq/ab 0,42</i>
<i>a cui viene sommato l’incremento della</i>	
<i>“Variante Parziale Cimiteri”</i>	<i><u>mq/ab 0,02</u></i>
<b>SOMMANO</b>	<b><i>mq/ab 0,44 &lt;mq/ab 0,50 ”</i></b>

Nella presente Variante Parziale 4/2020 avvengono le modifiche che seguono:

AREE A STANDARD TRASFORMATE TRAMITE LA VP N.4/2020			
N. modifica/descrizione	Classificazione PRGC vigente	Classificazione V.P. 4/2020	Superficie mq
14) Revisione del PEC Castello con razionalizzazione degli standard previsti	Verde Pubblico V32	Parcheggio Pubblico P39	+ 600
15) Traslazione del posizionamento di un Parcheggio Pubblico a Pessino in area più consona all’utilizzo	Parcheggio Pubblico P24	Parcheggio Pubblico P24 (traslato)	+ 252
21) Decremento dell’area V35 in Località Sottovalle	Verde Pubblico V35	Verde Pubblico V35 (riconfermato)	– 1000
DECREMENTO TOTALE INDOTTO DALLA PRESENTE VARIANTE			– 148

Si perfeziona, pertanto, il bilancio di incremento complessivo riferito alle tre Varianti Parziali precedenti:

<i>Incremento indotto dalle V.P. 1,2,3</i>	<i>mq 4.571</i>
<i>Decremento indotto dalla V.P. n.4/2020</i>	<i>mq 148</i>
<b>Risultano</b>	<b><i>mq 4.423</i></b>

Verifica standard:

*mq 4.423/ ab. 10.865 = mq/ab 0,41 < mq 0,50 mq/ab*

Risultano pertanto verificate le due condizioni richieste (aumento della quantità globale degli standard urbanistici contenuta nello 0,50 mq/ab oltre al mantenimento dei valori minimi di legge).

E’ importante, inoltre, confermare che l’eliminazione dell’area residenziale sub comparto “a1” del “PEC Castello”, effettuata dalla presente variante, non ha condotto alla contestuale eliminazione delle aree per standard urbanistici previste e pertinenti al SUE medesimo. Gli standard presenti nel PRGC vigente V32 in progetto (ora P39 in progetto) e P34 in progetto sono entrambe riconfermate. Le motivazioni della riconferma discendono dalla attuazione nel frattempo della piscina comunale (V8) nelle immediate vicinanze, che induce una forte necessità di parcheggi pubblici nella zona (che ricomprende, fra l’altro, il campo sportivo comunale), e dalla assenza totale di parcheggi pubblici in Via Carrara, zona peraltro densamente abitata. Il risultato della intenzione di mantenimento da parte della Amministrazione Comunale dei due parcheggi sopra citati comporta che il reperimento previsto di standard urbanistici nella Variante Strutturale al PRGC “Sottovalle” per il “PEC Castello” non cambia e resta quantificato in mq 19.775 così come risulta dal calcolo della C.I.R. che segue, estratto dalla Relazione Illustrativa della citata variante Strutturale.

**CALCOLO DELLA C.I.R.**  
**Criterio analitico (art.20, punto 4 )**

a) Abitanti residenti (anno 2002) compreso fraz. Sottovalle.	n. 6.165
b) Abitanti stagionali (anno 2010) stima	n. 70
c) Vani non occupati ind. diretta	n. 1.411
d) Vani previsti dalla Variante (zone B)	n. 745
e) Vani recupero rustici (stimati per il decennio di validità della Variante)	n. 150
f) Vani previsti dalla Variante (zone C – SUE)	n. 2.299
g) Vani previsti dalla Variante (zone B frazione Sottovalle)	n. 25
VANI TOTALI	n. 10.865
DOTAZIONE AREE PER SERVIZI:	Mq. 271.625
SERVIZI PREVISTI DALLA VARIANTE:	
in aree individuate nelle schede	mq 279.330
(comprensivi delle aree per servizi di Sottovalle)	
in PEC Castello	(ab 791x25) mq 19.775
in PdR n.1	(ab 67x25) mq 1.675
in aree a disposizione ex	
V.P. Opere Pubbliche	(ab 30x25) mq 750
in restanti PEC	(ab 1411 x 15) mq 21.165
	<hr/> Mq. 322.695
I servizi previsti dalla Variante sono sufficienti per una popolazione teorica di 12.908 abitanti e la dotazione procapite per abitante è di mq. 29,70.	

*Nota al punto f) vani recupero rustici: per gli edifici rustici esistenti in territorio comunale con possibilità di recupero determinata dalla presente Variante al P.R.G.C. si stima una possibilità di recupero di circa 3 edifici rustici per anno con un totale di 30 edifici rustici nel decennio di validità del P.R.G.C.. La stima prevede un recupero di circa 150 vani (30x5) che si vanno ad aggiungere alla capacità insediativa residenziale teorica.*



Si citano , inoltre, le seguenti modifiche che non hanno fatto parte delle precedenti modifiche quantitative giustificate:

- vengono restituiti alla originaria destinazione agricola le seguenti aree:

- Modifica 4) mq 5.165
- Modifica 5) mq 435
- Modifica 6) mq 1.440

*le suddette modifiche non necessitano di verifiche quantitative;*

- vengono modificate le aree a verde privato come segue:

- Modifica 1) mq 460 (–)
- Modifica 2) mq 660 (–)
- Modifica 3) mq 690 (–)
- Modifica 10) mq 860 (+)
- Modifica 15) mq 330 (+)

*le suddette modifiche non necessitano di verifiche quantitative.*

I seguenti punti di Variante:

- Modifica 9) revisione cartografica area di salvaguardia del PTP
- Modifica 16) aggiunta sigla V2bis in area a standard esistente
- Modifica 18) individuazione pista ciclabile
- Modifica 19) perimetrazione Calanchi di Rigoroso
- Modifica 20) individuazione edificio in Via della Barca
- Modifiche normative 21), 22), 23)

*non necessitano di verifiche quantitative.*

**1.3 Per quanto al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

La L.R. n. 56/77 e s.m.i., all’art. 17, comma 8, statuisce che le Varianti Parziali sono 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.

La presente Variante Parziale n. 4/2020 è, di conseguenza, accompagnata dalla Verifica di Assoggettabilità alla VAS. Il Comune di Arquata Scrivia, in ottemperanza ai disposti della DGR n. 25-2977 del 29/02/2016, ha optato per il procedimento integrato per l’approvazione delle Varianti Parziali, in cui la fase di pubblicazione della Verifica di Assoggettabilità alla VAS e della Variante Parziale avvengono “in maniera contestuale”.

**1.4 Compatibilità con la pianificazione sovraordinata**

**1.4.1 Per quanto alla compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale**

La presente Variante n. 4/2020 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<sup>a</sup> Variante al Piano Territoriale Provinciale approvata con DCR n.112-7663 in data 20/02/2007 di adeguamento a normative sovraordinate. Con DCP n.11/16042 del 16/05/2016 è stato approvato il progetto definitivo della variante al PTP di adeguamento alla normativa per le industrie a Rischio di Incidente Rilevante (RIR).

**1.4.2 Per quanto alla compatibilità con il Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 122 – 29783 del 21 luglio 2011**

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011 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.

Il PTR articola il territorio regionale in Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT). Il territorio di Arquata Scrivia fa parte dell’A IT n. 21 “Novi Ligure” che comprende i seguenti comuni: *Novi Ligure, Serravalle Scrivia, Albera Ligure, Arquata Scrivia, Basaluzzo, Bosio, Cabella Ligure, Cantalupo Ligure, Capriata d’Orba, Carrega Ligure, Carrosio, Cassano Spinola, Francavilla Bisio, Fresonara, Fraconalto, Gavazzana, Gavi, Grondona, Mongiardino Ligure, Parodi Ligure, Pasturana, Pozzolo Formigaro, Predosa, Roccaforte Ligure, Rocchetta Ligure, San Cristoforo, Sardigliano, Stazzano, Tassarolo, Vignole Borbera, Voltaggio.*

Con lo scopo di favorire una visione a scala locale di tutto ciò che il PTR intende governare si riporta di seguito il quadro degli **indirizzi** dell’AIT citata:

**AIT N. 21 NOVI LIGURE**

**21.5 Novi Ligure – Arquata Scrivia – Gavi – Parodi Ligure – San Cristoforo – Serravalle Scrivia**

Obiettivo prioritario degli strumenti di governo del territorio è la rivitalizzazione e la rifunzionalizzazione delle aree urbane, attraverso l’offerta di strutture e servizi di qualità ai cittadini e alle imprese, il sostegno dei servizi sociali e delle attività economiche innovative e caratterizzanti delle aree urbane, oltre che mediante interventi volti alla valorizzazione dell’ambiente fisico. Si riportano di seguito le direttive alla pianificazione locale relative ai **territori montani** tra cui è compreso il Comune di Arquata Scrivia (*art. 29 delle Norme di Attuazione del PTR*):



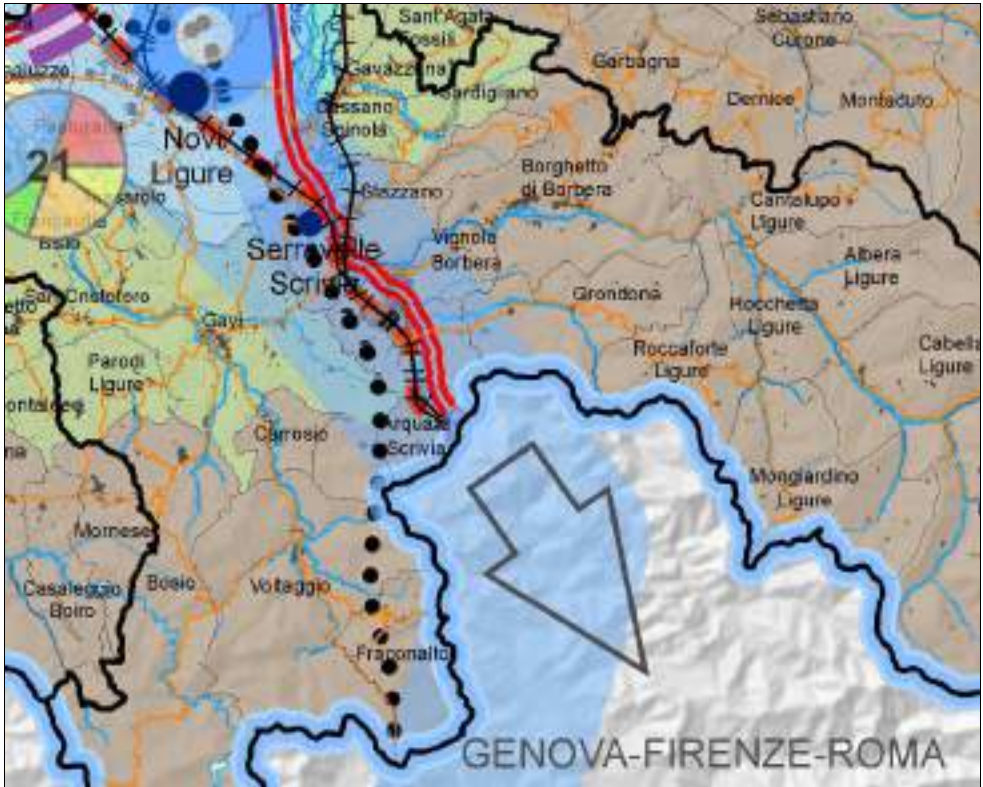
Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Controllo della dispersione urbana residenziale e industriale, anche con allestimento di APEA, contenendo in particolare lo sviluppo urbano lineare di fondovalle prevalentemente produttivo tra Vignole Borbera e Borghetto di Borbera. Bonifica e riuso di 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: <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- nelle colline: produzioni viti-vinicole, in connessione con gli AIT di Acqui e Ovada. Valorizzazioni di produzioni di eccellenza.</li><li>- in montagna: produzione energetica da biomasse, utilizzando l'ingente patrimonio forestale.</li></ul>
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Potenziamento del polo dolciario attraverso progetti di ricerca, valorizzazione tecnologica, infrastrutturazione.
Trasporti e logistica	Terzo valico dei Giovi. Potenziamento della linea ferroviaria Genova-Novi Ligure -Alessandria (Corridoio 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).

Si riportano, inoltre, le direttive alla pianificazione locale relative alle **aree urbane esterne ai centri storici**:

**Direttive**

- [6] La pianificazione locale, in attuazione ed approfondimento delle politiche e delle strategie prefigurate dal piano territoriale provinciale, definisce azioni volte a garantire:
- a) il contenimento di ulteriori sviluppi dei processi insediativi, con particolare riferimento a quelli di tipo lineare lungo la viabilità di interesse nazionale, regionale e provinciale e dei sistemi insediativi del fondovalle già densamente urbanizzati;
  - b) la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale del reticolo insediativo consolidato definendo tipologie edilizie, caratteri architettonici e costruttivi coerenti con la tradizione locale da applicare negli interventi di recupero e di eventuale nuova edificazione;
  - c) la salvaguardia del tessuto produttivo locale con particolare riferimento alle attività artigianali tradizionali;
  - d) il potenziamento, attraverso la tutela e l'uso equilibrato delle risorse naturali, delle condizioni di redditività delle attività rurali da attuare anche mediante attività integrative quali l'agriturismo, il turismo rurale e naturalistico, la valorizzazione dell'artigianato locale e dei prodotti agro-silvo-pastorali;
  - e) il potenziamento delle strutture destinate all'incremento della fauna selvatica;
  - f) la rivitalizzazione delle borgate montane attraverso la realizzazione di interventi integrati miranti al sostegno delle attività (produttive, culturali, ambientali, di servizio) esercitate nelle stesse e al recupero architettonico e funzionale delle strutture e infrastrutture presenti nelle stesse.

*Stralcio della Tavola di Progetto – Piano Territoriale Regionale*



**BASE CARTOGRAFICA**

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

**INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

- Corridoio internazionale
- Corridoio infraregionale
- Direttrice di interconnessione extraregionale
- Ferrovia
- Ferrovia ad alta velocità
- Autostrada
- Strada statale o regionale
- Strada provinciale
- Potenziamento di infrastrutture esistenti
- Infrastrutture ferroviarie in progetto
- Infrastrutture stradali in progetto

Le modifiche introdotte dalla presente Variante non confliggono con gli obiettivi del PTR.



1.4.3 Per quanto alla compatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

Gli strumenti di pianificazione urbanistica come previsto dall’articolo 46 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, devono essere adeguati al Piano stesso. Nelle more dell’adeguamento al Ppr ogni Variante apportata al PRGC deve essere coerente alle previsioni del Ppr **limitatamente alle aree oggetto della Variante.** Tutte le Varianti, comunque, devono rispettare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Ppr contenute nelle NdA 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, e 9;
- 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 “Piano paesaggistico regionale”.

1.4.4 Verifica di coerenza con il Ppr approvato

Nelle more dell’adeguamento del P.R.G. di Arquata Scrivia al Piano Paesaggistico Regionale, come previsto dall’art.46, comma 9, del Ppr ogni variante apportata agli strumenti urbanistici deve essere coerente con le previsioni del Ppr 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 1.4.3, le modifiche apportate alla presente Variante devono essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del Ppr.

Tale coerenza deve essere illustrata in uno specifico capitolo della Relazione Illustrativa, riferita alle sole aree interessate dalla Variante. Specificamente nel caso esaminato ci interessano le tavole P1, P2, P3, P4, P5, P6 del Piano Paesaggistico.

Inquadramento della Variante Parziale n.4/2020 nel contesto degli obbiettivi e delle strategie del Ppr

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) disciplina la pianificazione del paesaggio ed è improntato a principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro-naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

Il Piano Paesaggistico Regionale delinea un quadro strutturale a carattere intersettoriale che definisce le opzioni da considerare ai fini delle scelte paesaggistico-ambientali, di quelle urbanistico-insediative ed \economico-territoriali: individua gli ambiti di paesaggio attraverso una lettura dell’ambiente a scala vasta.

Il territorio regionale è suddiviso in 76 ambiti di paesaggio.

Il Comune di Arquata Scrivia è compreso negli ambiti **n. 73 “Ovadese e Novese”, n. 75 “Val Borbera” e n. 76 “Alte Valli Appenniniche”** che esplicitano gli obiettivi di qualità paesaggistica e le relative linee di azione.

Estratto dalla Nd'A del Ppr  
AMBITO 73  
“Ovadese e Novese”

Obiettivi	Linee di azione
<b>1.1.2.</b> Potenziamento dell'immagine articolata e pluri del paesaggio piemontese. <b>1.2.4.</b> Continenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico. <b>1.8.1.</b> Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli aspetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Valorizzazione culturale delle attività strutturate e caratterizzanti l'area, mantenendo, ove ancora presente, un ordinamento policulturale con dimensioni degli appezzamenti di tipo tradizionale. Ripristino, nelle aree vicine intensive, di alberi campestri, di piante ornamentali tradizionali nelle capozzagne e di boschetti per ricostruire il paesaggio tradizionale.
<b>1.2.3.</b> Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado. <b>1.3.3.</b> Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e rurale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza. <b>1.8.1.</b> Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole, grovce, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piano.	Mantenimento e ripristino delle superfici prative stabili e valorizzazione delle specie spontanee rare, con una gestione silvicolturale delle superfici forestali.  Conservazione integrata del patrimonio edilizio storico dei borghi, dei nuclei isolati e dei relativi contesti territoriali (percorsi, terrazzamenti, aree boschive); promozione di progetti di ripristino di villaggi abbandonati con dotazione di accessibilità veicolare, per incentivare processi di recupero sulle aree rurali in abbandono.
<b>1.5.1.</b> Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Riqualificazione urbana e ambientale dei centri maggiori con contenimento del corridoio costruito tra Novi Ligure e Serravalle Scrivia, mediante l'inserimento, ove possibile, di nuovi elementi di centralità e tramite la valorizzazione delle aree di porta urbana dei diversi centri.
<b>1.5.2.</b> Continenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Continenimento delle espansioni edilizie lungo la linea di pedemonte appenninico e in corrispondenza dei centri di maggiore dimensione.
<b>1.7.1.</b> Integrazione a livello del bacino pedano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Rinaturalizzazione delle fasce fluviali da orientare a bosco seminaturale; conservazione delle praterie aride di greto.
<b>1.8.2.</b> Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (ormai, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei, valorizzazione degli effetti di porta (direttica tra Silvano d'Orto e Gavi) e contenimento della dispersione insediativa tra Taglio e il Tortonese.
<b>2.4.1.</b> Salvaguardia del patrimonio forestale. <b>2.4.2.</b> Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Valorizzazione degli alberi monumentali o a portamento maestoso all'interno del bosco; promozione di gestione forestale adeguata per la tutela della biodiversità e la prevenzione della diffusione di specie esotiche.
<b>3.1.1.</b> Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). <b>3.1.2.</b> Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, drenare la frammentazione e gli effetti barriera.	Mitigazione e riqualificazione paesaggistica delle opere infrastrutturali connesse alla realizzazione del Terzo valico e ai poli della logistica.



L’ambito 73 “Ovadese e Novese”, nel quale ricade la parte di territorio comunale che si estende lungo la riva sinistra del Torrente Scrivia e che interessa la porzione più considerevole del territorio comunale, comprendente anche il nucleo urbano di Arquata Scrivia, è caratterizzato da una certa eterogeneità di elementi strutturali.

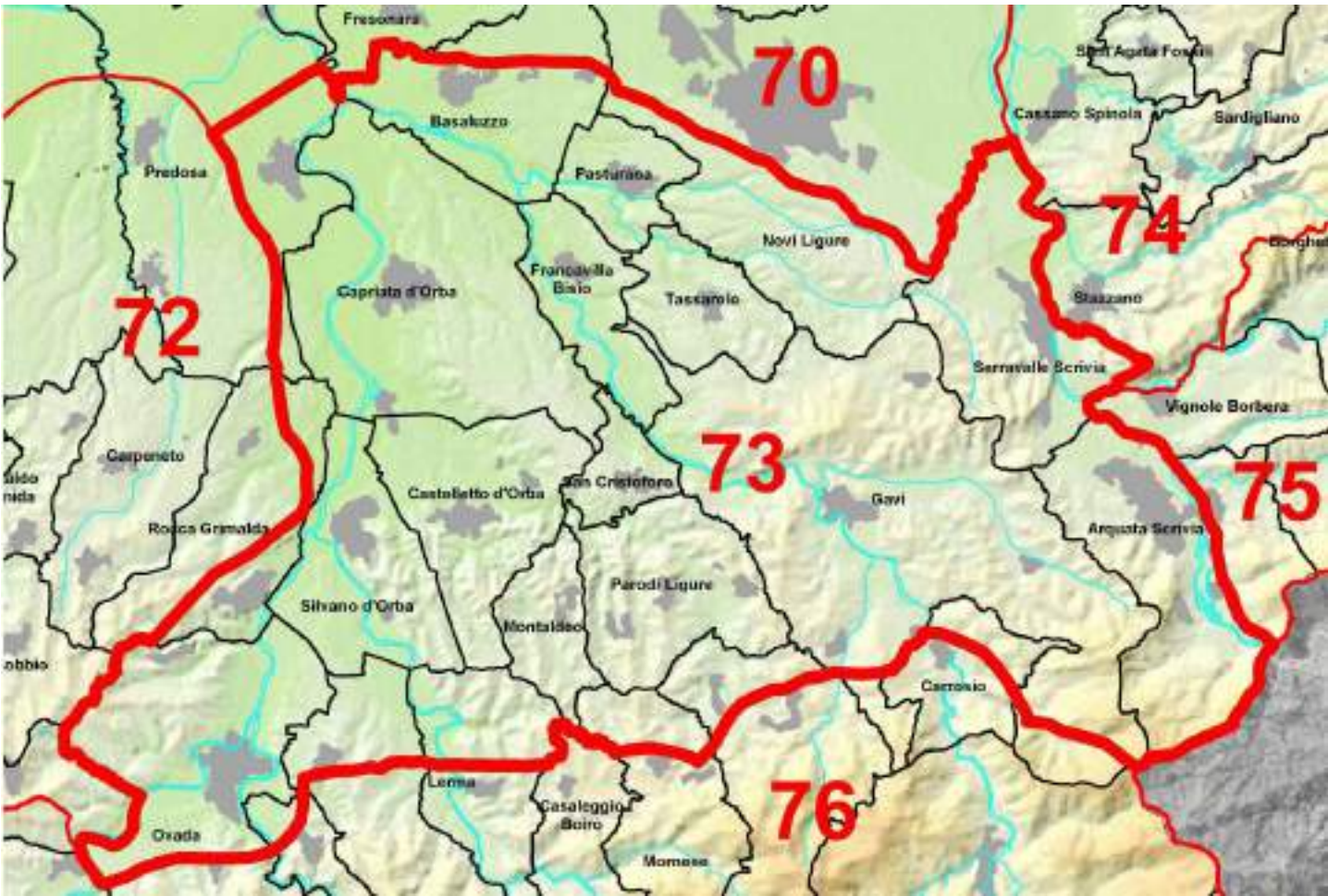
L’elemento strutturale centrale è costituito dal rilievo collinare che si sviluppa lungo tutta la superficie meridionale e che sale repentinamente di quota nei versanti appenninici.

L’insediamento risulta strettamente connesso alla viabilità principale soprattutto lungo le valli Scrivia e Lemme, secondo uno sviluppo che segue l’andamento del percorso fluviale, a cui vanno aggiunti insediamenti aggregati intorno alle strutture difensive delle aree collinari a destra ed a sinistra del corso dell’Orba. Dal punto di vista fisico naturalistico l’ambito si caratterizza per la diversificazione a livello forestale ed agricolo, mentre per quanto attiene le sue caratteristiche storico-culturali, si riconoscono negli itinerari tra la pianura ed i passi appenninici, nonché nei percorsi di età romana e medievale (ad esempio il ramo della via Postumia su cui sorgeva la colonia di Libarna lungo la valle Scrivia, oggi S.S. N. 35 di collegamento con la riviera sul crinale Libarna – Pontedecimo) quegli elementi caratterizzanti l’ambito. Sono inoltre importanti i segni dello sviluppo industriale concentrati soprattutto lungo la valle Scrivia. Il PPR individua per l’ambito 73 le dinamiche in atto, definendole come variabili in relazione agli aspetti naturalistici ed ai processi urbanizzativi. Questi ultimi rivestono una fondamentale importanza, tanto che si segnalano:

- la concentrazione di complessi commerciali della grande distribuzione con forte impatto ambientale e sulla vitalità dei centri storici (Serravalle Scrivia, Arquata Scrivia);
- la dismissione di alcune aree industriali lungo il fondovalle della Scrivia.

Per tale ambito il PPR fornisce gli indirizzi e gli orientamenti strategici per assicurare una migliore capacità di relazione ai processi di degrado e di criticità per gli aspetti naturalistici ed ambientali, riassumibili in:

- mantenimento, ove possibile, di un ordinamento policolturale;
- incentivazione al ripristino di alberi campestri, frutteti, piante ornamentali tradizionali ecc. nelle aree viticole intensive;
- mantenimento, ripristino e gestione delle superfici prative e forestali;
- valorizzazione delle specie spontanee e prevenzione della diffusione della robinia;
- rinaturalizzazione delle fasce fluviali;
- tutela della leggibilità della struttura storica con la sua rete viaria e recupero delle aree industriali dismesse;
- conservazione del patrimonio edilizio storico;
- valorizzazione culturale delle attività strutturanti e caratterizzanti l’area;
- contenimento delle espansioni edilizie lungo le strade (valle Scrivia).



Ciascun ambito è ulteriormente suddiviso in **unità di paesaggio**, sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un’immagine unitaria, distinta e riconoscibile.

Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art.11 NdA)	
7301	Colline del Novese	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7302	Conca tra Francavilla Bisio e Pasturana	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7303	Sistema collinare tra Castelletto d’Orba e Montaldeo	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7304	Altopiano di Gavi	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7305	Imbocco dello Scrivia	IX	Rurale/insediato non rilevante alterato
7306	Conca collinare verso Ovada	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7307	Sistema pedemontano collinare di Parodi L.re	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7308	Ovada	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità

Il Comune di Arquata Scrivia è ricompreso all’interno dell’unità di paesaggio “7305 Imbocco dello Scrivia”, identificata dalla tipologia normativa n. 9 (Rurale/Insediato non rilevante alterato).



L’ambito 75 “Val Borbera”, all’interno del quale è compreso il territorio comunale che si estende lungo la riva destra del Torrente Scrivia, è caratterizzato da una porzione di territorio che comprende rilievi collinari e montani privi di centri importanti.

Estratto dalla Nd’A del Ppr - AMBITO 75 “Val Borbera”

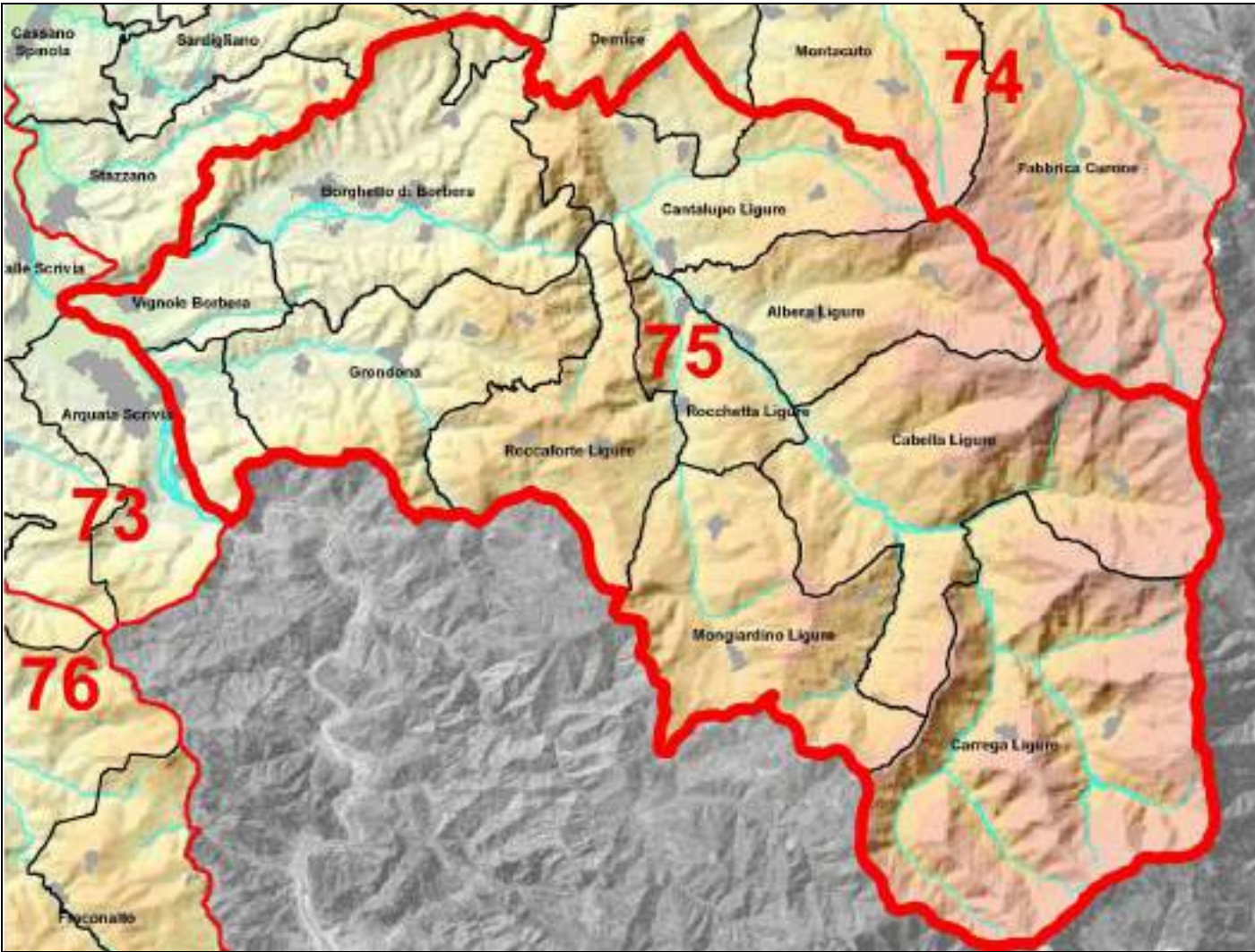
Obiettivi	Linee di azione
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a “naturalità diffusa” delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell’organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Promozione di una gestione selvicolturale che salvaguardi e valorizzi le specie spontanee rare.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Conservazione integrata del patrimonio edilizio storico dei borghi, dei nuclei isolati e dei relativi contesti territoriali (percorsi, terrazzamenti, aree boschive); valorizzazione del sistema storico delle difese, mediante un processo di tutela e ricontestualizzazione delle permanenze.
1.5.2. Contenimento o razionalizzazione della proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento dello sviluppo lineare e incremento degli sviluppi arteriali non residenziali per evitare la saldatura di Vignole Borbera e Borghetto, di Borbera sulla strada di fondovalle; limitazione del processo di saturazione del costruito nello sbocco della Valle Borbera sulla Valle Scrivia.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Valorizzazione culturale delle attività connotanti la vallata (produzione agro-silvo-pastorale e alimentare); valorizzazione delle culture tipiche (fagiolo, patata e piante officinali), da sostenere a scopo paesaggistico attorno agli abitati; recupero di limitate aree a prato stabile in presenza di aziende zootecniche vitali.
2.3.1. Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione.	Manutenzione costante di una adeguata rete di drenaggio per garantire una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale e contrastare fenomeni erosivi; contenimento e limitazione della crescita di insediamenti che comportino l’impermeabilizzazione di suoli, la frammentazione fondiaria, attraverso la valorizzazione e il recupero delle strutture inutilizzate.
2.4.1. Salvaguardia del patrimonio forestale.	Valorizzazione degli alberi a portamento maestoso all’interno del bosco, attraverso una gestione forestale idonea a favorire la tutela della biodiversità e la prevenzione della diffusione di specie esotiche.
2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	

Questo territorio, che dalla pianura si inerpica sui “monti del mare”, occupa da sempre una posizione strategica a cavallo fra Piemonte, Liguria ed Emilia. I versanti si ergono rapidamente dalla pianura alluvionale dello Scrivia sulle pendenze più acclivi dei rilievi appenninici della Val Borbera.

I caratteri di rarità e integrità sono notevoli, Elevato è anche il grado di stabilità di questo ambito, purchè rimanga la dominante copertura forestale, ove opportuno con una gestione attiva polifunzionale e sostenibile. I ridotti interventi di urbanizzazione invasivi, concentrati soprattutto nella zona pianeggiante all’imbocco della valle, consentono una valorizzazione del territorio basata sull’integrazione delle risorse storiche e naturalistiche.

La fruizione turistico – ricettiva sostenibile di queste aree è l’unica utilizzazione proponibile.

Essa va incentivata con la valorizzazione ed il ripristino dei centri abitati, la costruzione di percorsi guidati lungo i sentieri esistenti e l’apertura di nuovi tracciati che valorizzino le maggiori emergenze paesaggistiche.



Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art.11 NdA)	
7501	Imbocco Val Borbera: Vignole e Borghetto	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7502	Strette della Val Borbera e Cantalupo Ligure	II	Naturale/rurale integro
7503	Alta Val Borbera e Cabella Ligure	II	Naturale/rurale integro
7504	Valle Spinti e Grondona	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità

La porzione di territorio comunale appartenente all’ambito 75 ricade all’interno delle unità di paesaggio “7501” e “7504” identificati dalla tipologia normativa n. 11 (Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità/buona integrità).



Parte del territorio della Frazione Sottovalle del Comune di Arquata rientra all’interno dell’**ambito n. 76 “Alte Valli Appenniniche”**, questa porzione di territorio, di piccole dimensioni, è perlopiù occupata da boschi e sporadiche radure.

Estratto dalla Nd’A del Ppr  
AMBITO 76  
“Alte Valli Apenniniche”

Oggetti	Linee di azione
<b>1.1.2.</b> Potenziamento dell’immagine articolata e pluralità del paesaggio piemontese. <b>1.1.3.</b> Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e moderno e delle aree destinate di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza. <b>1.1.1.</b> Contrasto all’abbandono del territorio, alla scomparsa delle varietà paesaggistiche degli ambiti boscosi (bordi, isole protive, insediamenti nel bosco) e all’alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piano. <b>1.2.3.</b> Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a “adeguatezza diffusa” delle metriche agricole tradizionali, per il miglioramento dell’organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado. <b>1.5.1.</b> Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di fragia. <b>1.5.2.</b> Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane. <b>1.5.3.</b> Qualificazione paesistica delle aree agricole intensificanti e perturbate con contenimento delle loro erosioni da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde perturbato. <b>1.6.1.</b> Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati. <b>1.6.4.</b> Valorizzazione e rifunionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici. <b>2.1.1.</b> Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione. <b>2.4.2.</b> Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (produzione, habitat naturalistico, produzione). <b>3.1.1.</b> Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell’intero). <b>3.1.2.</b> Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per riprodotto, consolidato, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera.	Conservazione integrata del patrimonio edipio storico del nucleo, dei beni storici e dei restati contesti territoriali (Carnio, Voltaggio, nati del monastero benedettino della Benedica, dpa e nati della centrale idroelettrica di Molare), anche con incentivi per il riuso legato alla ricompra storicamente disponibili: stanziale, produzione agro-albero-pastorale.  Promozione di una gestione selvicolturale che salvaguardi e valorizzi le specie spontanee rare.  Riduzione degli insediamenti negli interni di Ovada, Molare e Cartosio.  Contenimento degli insediamenti dell’area urbana di Ovada, lungo le direttrici per Molare e Belforte e sui versanti e dell’area di Voltaggio e Francorato con incentivi al riuso degli insediamenti urbani esistenti e dell’edilizia rurale.  Formazione di parchi urbani e territoriali pubblici nelle aree limitrofe ai bordi urbani; formazione di greenfront per consolidare il ruolo strutturante dei corsi d’acqua Orba e Stura nel triangolo urbanizzato tra Ovada, Molare e Belforte.  Recupero e manutenzione dei percorsi di transito e di valico di connessione transappenninica da Voltaggio al passo della Bocchetta; recupero dei percorsi storici e valorizzazione della rete minore di collegamento tra gli insediamenti rurali minori per la fruizione delle emergenze naturalistiche e paesaggistiche.  Promozione di incentivi per la manutenzione costante di una adeguata rete di drenaggio che permetta una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale e il contenimento di fenomeni erosivi; contenimento e limitazione della crescita di insediamenti che comportino l’impermeabilizzazione di suoli, la frammentazione forestale, attraverso la valorizzazione e il recupero delle strutture riutilizzate.  Promozione di incentivi per la conversione a fustaia dei popolamenti cedui a prevalenza di faggio e quercia, con priorità per i popolamenti invecchiati e delle stazioni più stabili.  Mitigazione e riqualificazione paesaggistica delle opere connesse alla realizzazione del Terzo valico.

Tale ambito raccoglie i territori più prossimi al crinale appenninico a confine con la Liguria. Costituito di una porzione di territorio che comprende rilievi montani con una esigua fascia di transizione collinare, caratterizzato dall’asprezza dei rilievi a prevalenza di pietre verdi che, seppur con altezze massime che non superano i 1100 mt., appaiono soprattutto negli alti versanti frequentemente privi di vegetazione arborea, si presenta come un paesaggio tendenzialmente uniforme e molto xerico, che non ha eguali in Piemonte. Tale ambito risulta molto fragile; già nel lontano passato le antiche popolazioni liguri non hanno saputo prevedere quale delicato equilibrio ambientale stavano intaccando, disboscando ed incendiando per ottenere superfici pascolabili. L’impoverimento ambientale è proseguito da allora per lo sfruttamento eccessivo sia della componente pascoliva sia del bosco (usi navali), con la complicità di endemici incendi favoriti dai venti marini, e per l’azione erosiva delle copiose piogge che cadono in questi luoghi. L’area presenta una buona leggibilità delle tracce storiche stratificate dall’età romana al XX secolo, con particolare riferimento alla Val

Lemme. I ridotti interventi di urbanizzazione consentono una valorizzazione del territorio basata sull’integrazione delle risorse storiche e naturalistiche.

Strategie tipiche della manutenzione del territorio montano a rischio di degrado per abbandono, avviene con azioni di:

- *contrasto dei fenomeni erosivi vanno contrastati per quanto possibile solo nelle aree a rischio per la presenza di strutture ed infrastrutture, tramite una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale;*
- *corretta gestione selvicolturale delle superfici forestali, evitando tagli di maturità/rinnovazione su superfici continue accorpate maggiori di 5 ettari, da ridurre a 2-3 ettari su aree più sensibili e protette, per fini paesaggistici e di tutela della biodiversità;*
- *incentivo alla conversione attiva a fustaia dei popolamenti cedui a prevalenza di querce e faggio, con priorità per i popolamenti invecchiati e delle stazioni più stabili;*
- *valorizzazione delle specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti (agrifoglio, faggio, rosacee) conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell’ecosistema e degli 493 alberi monumentali o comunque a portamento maestoso al di fuori e all’interno del bosco (in particolare i relitti castagneti da frutto);*
- *mantenere una quantità sufficiente di alberi maturi, deperenti e morti in piedi ed al suolo, in misura adeguata per la tutela della biodiversità (microhabitat);*
- *tutela puntuale con contenimento degli insediamenti e indirizzi per le trasformazioni dell’esistente e sul paesaggio montano e collinare dai percorsi;*
- *recupero e manutenzione dei percorsi di transito e di valico;*
- *valorizzazione della rete minore di collegamenti tra gli insediamenti rurali minori per la fruizione delle emergenze naturalistiche e paesaggistiche.*

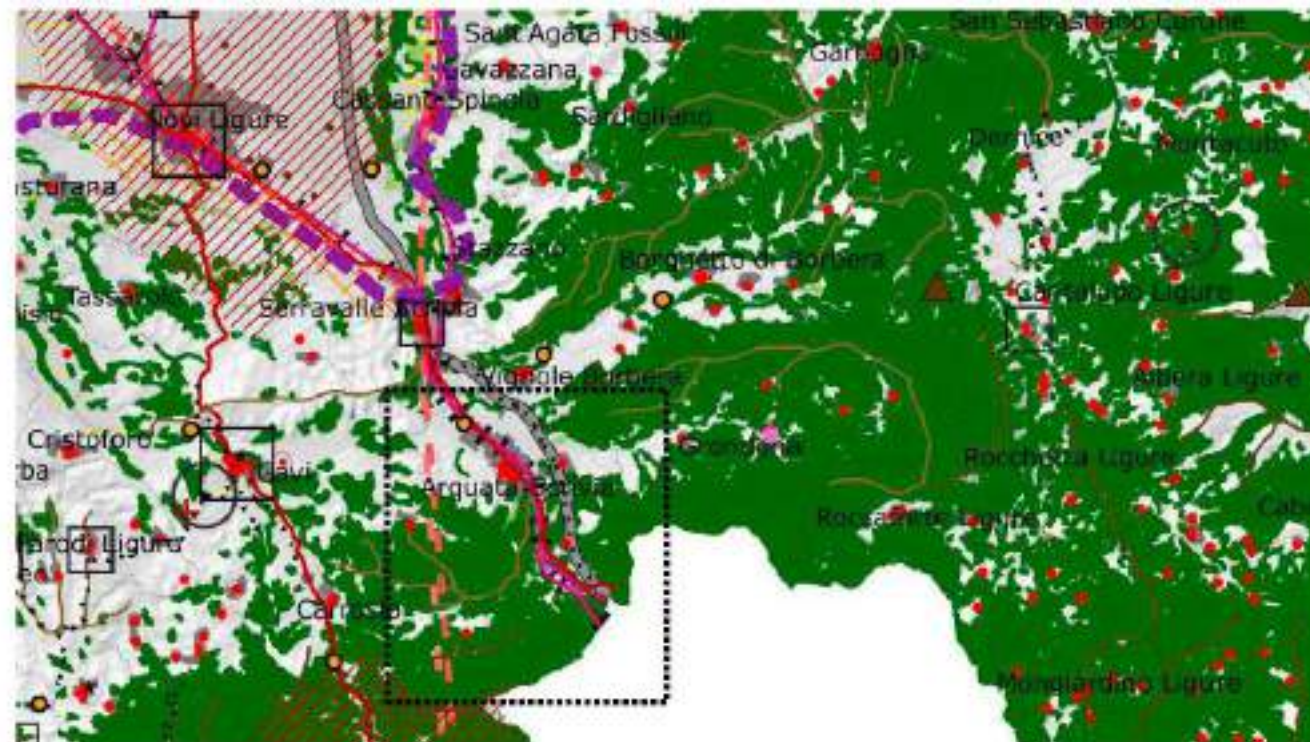
Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art.11 NdA)	
7601	Sbocco della Valle Stura su Belforte e Tagliolo	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7602	Sbocco delle valli del Gorzente e del Piota	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7603	Colline di Bosio e di Cartosio	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7604	Val Lemme di Voltaggio	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7605	Alta Val Lemme della Bocchetta	II	Naturale/rurale integro
7606	Alte valli Orba e Stura	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7607	Valle Erro	II	Naturale/rurale integro
7608	Sbocchi della Valle Orba di Molare	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7609	Sistema collinare medie valli Erro e Orba, di Ponzono, Morbello e Cassinelle	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità

La porzione di territorio che ricade all’interno del Comune di Arquata Scrivia appartenente all’ambito 76 ricade all’interno dell’unità di paesaggio “7604” identificata dalla tipologia normativa n. 11 (*Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità*).

**Si riportano di seguito stralci della cartografia del PPR con individuazione del Comune di Arquata Scrivia.**



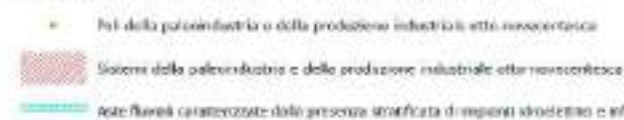
# Stralcio Tavola P1: Quadro strutturale



## Fattori naturalistico-ambientali



## Sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale



## Tem di base



## Fattori storico-culturali

### Rete viaria e infrastruttura connessa

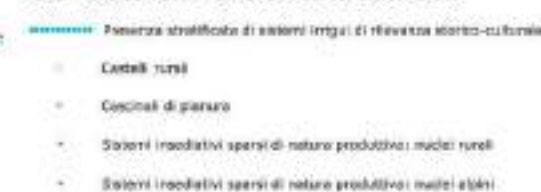


### Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica

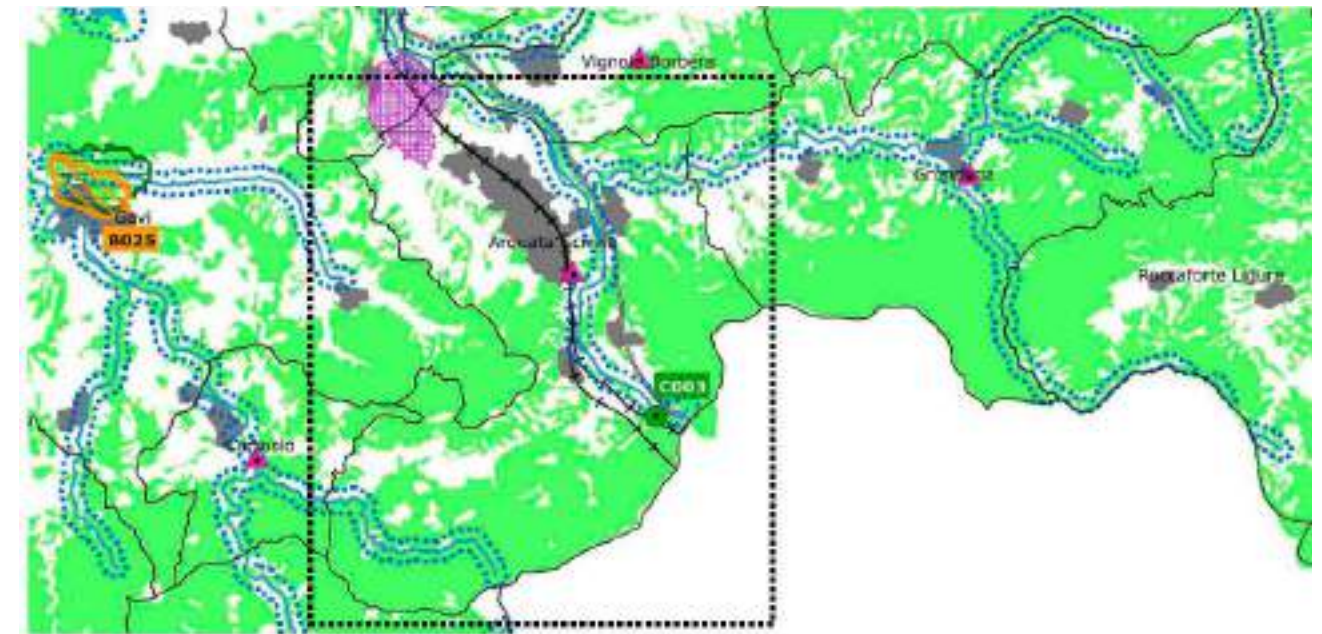
#### Centri storici per range



### Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale



# Stralcio Tavola P2.5: Beni paesaggistici – Alessandrino-Astigiano



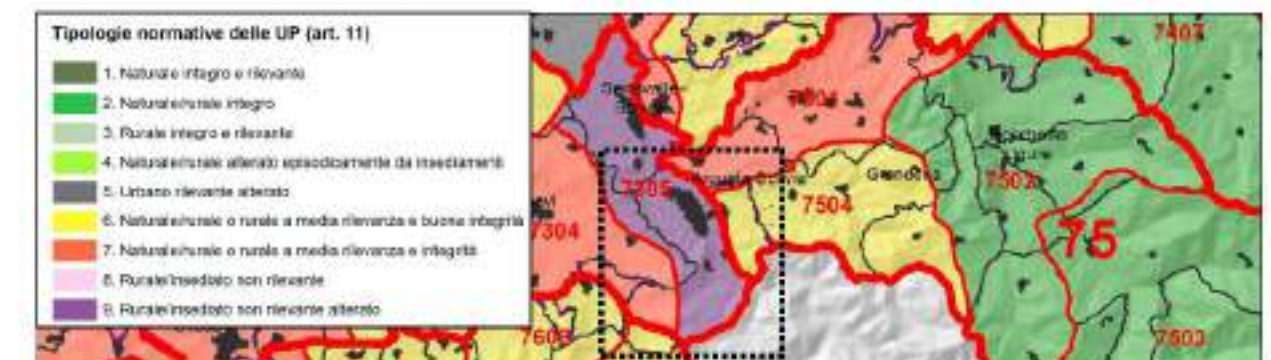
## Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004



## Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 \*



# Stralcio Tavola P3: Ambiti ed unità di Paesaggio

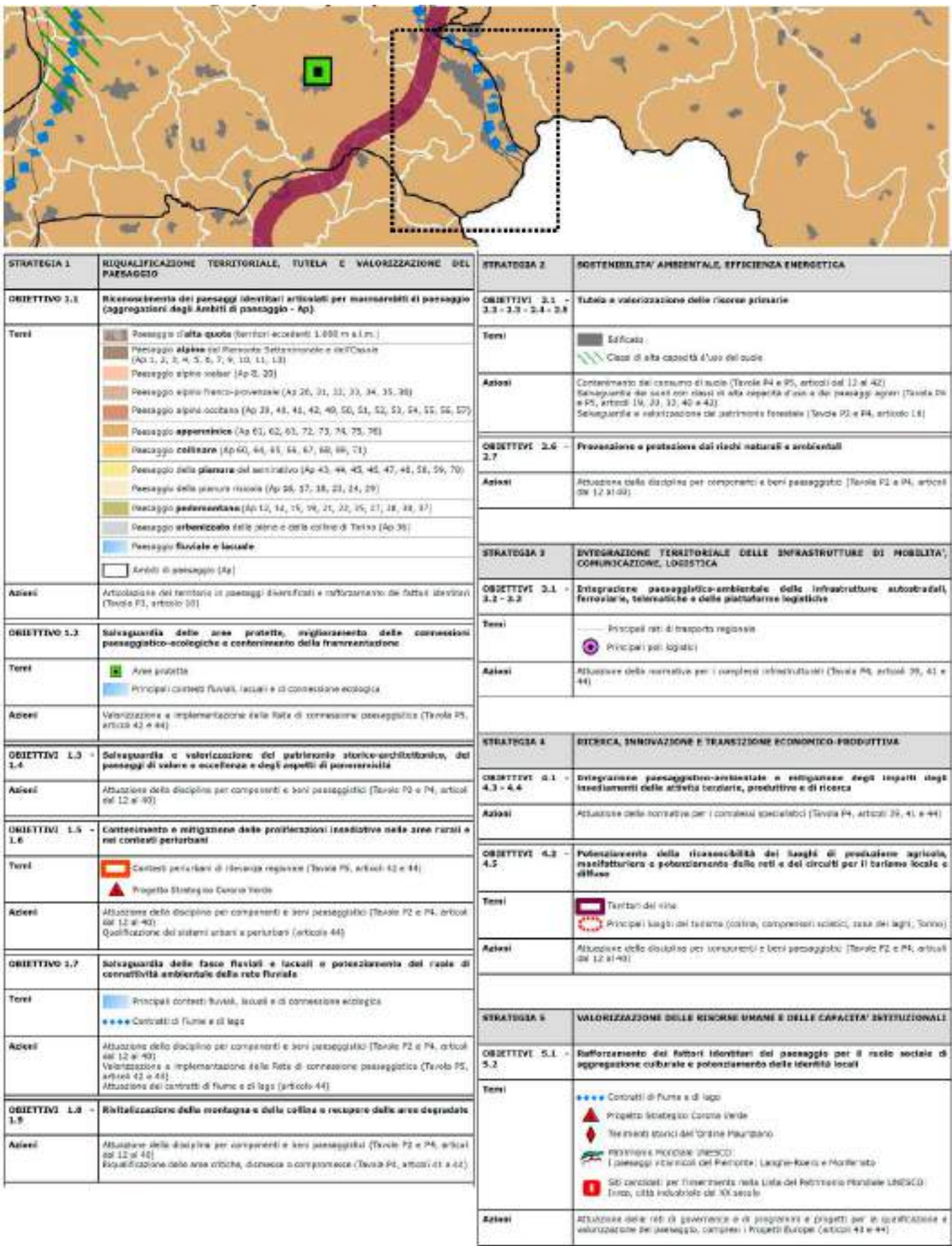


## Tipologie normative delle UP (art. 11)





***Stralcio Tavola P6: Strategie e politiche per il paesaggio***





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

*Non vengono analizzate nel seguito, in relazione al PPR, le modifiche nn. 7, 8 (parte), 9, 16, 17, 19, 20, 22, 23 e 24 in quanto comportano modifiche che non interferiscono in alcun modo con la Pianificazione Paesaggistica Regionale prevedendo rispettivamente quanto segue:*

- *modifiche 7, 8 (parte) e 17: modifica della destinazione urbanistica di alcune porzioni di territorio da “aree residenziali di tipo C” ad “aree residenziali di tipo B2” per le quali quindi non è previsto un vero e proprio cambio di destinazione d’uso venendo confermata la destinazione residenziale e non viene modificata in alcun modo la loro superficie e/o la loro area complessiva*
- *modifica 9: revisione della superficie dell’ area destinata a parco fluviale dal PRG per riallineamento cartografico con le “aree di salvaguardia finalizzate all’istituzione di nuove aree protette” individuate nella Tav. 1 del PTP e quindi riallineamento con la Pianificazione sovraordinata*
- *modifica 16: cambiamento della sola nomenclatura di un’area per “standard a verde privato” esistente senza modifica della sua superficie e/o dell’area complessiva*
- *modifica 19: individuazione nella cartografia di PRG del SIC IT1180030 “Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio” riconosciuto a livello europeo all’interno della Rete Natura 2000*
- *modifica 20: individuazione di un edificio esistente posto in classe IIIc per il quale è consentito un ampliamento delle superfici in applicazione della Legge 445/2008*
- *modifiche nn 22, 23 e 24: modifica di aspetti puramente normativi del PRGC. Queste modifiche riguardano solo il Testo Integrato delle Norme Tecniche di Attuazione senza ricadute paesaggistiche e/o ambientali sul territorio comunale.*

La **Tavola P1 “Quadro strutturale”** per quanto ai *“fattori naturalistico-ambientali”* evidenzia che tutta la porzione collinare di Arquata, che rappresenta la porzione più vasta del territorio comunale, è coperta da *“boschi seminaturali o con variabile antropizzazione storicamente stabili e permanenti, connotanti il territorio nelle diverse fasi altimetriche”* con piccole macchie di *“prati stabili”* segnati dalla presenza di *“crinali di collina principali e secondari”*.

La Tavola, in riferimento ai *“sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale”* evidenzia la presenza di un *“polo della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca”* a nord del territorio urbanizzato del concentrico in corrispondenza del polo produttivo.

È individuato, anche, un *“sistema insediativo sparso di natura produttiva: nuclei rurali”* in corrispondenza della frazione di Sottovalle che rappresenta i *“sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale”*.

Per quanto ai *fattori storico-culturali* relativi alla *rete viaria ed infrastrutture connesse* il territorio risulta attraversato verticalmente da una *“strada al 1860”* (coincidente con la SP 35) e da una *“ferrovia storica 1848-1940”* (coincidente con la linea ferroviaria attuale). Una *“direttrice romana”* ed una *“direttrice medievale”* attraversano, sempre verticalmente, i due lembi ad ovest del territorio di Arquata Scrivia, lontano dal nucleo abitato del concentrico.

Vengono, inoltre, individuati i *“centri storici”* del capoluogo e delle frazioni di Varinella e Vocemola che rappresentano *“strutture insediative storiche di centri con forte identità morfologica”*.

Infine gli abitati del Concentrico e delle frazioni vengono riconosciuti quale *“edificato”*.

**Per quanto alla presente Variante Parziale:**

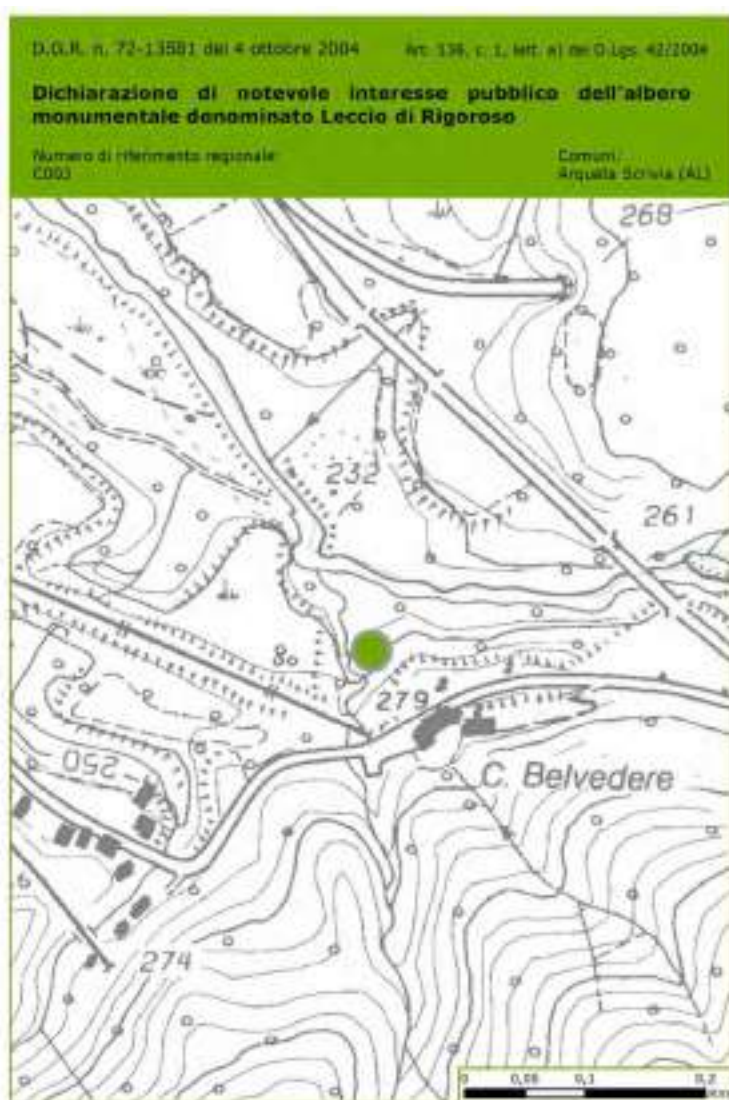
- **le modifiche nn. 1, 2, 3, 4, 10, 12, 13 e 15** si inseriscono all’interno della porzione di territorio Comunale di Arquata Scrivia riconosciuta quale *“edificato”* dalla Tavola 1 del PPR con il quale risultano compatibili prevedendo in sintesi l’individuazione di piccoli lotti residenziali, l’eliminazione e la ridefinizione di altri lotti residenziali e la ridefinizione con lieve incremento e spostamento di un’area per standard urbanistici con conseguente eliminazione di una piccola porzione di area residenziale.
- **le modifiche nn. 5, 6, 8 (parte), 14 e 21** si localizzano nella porzione di territorio comunale sulla quale non viene individuato alcun aspetto territoriale e/o paesaggistico, né fattori idrogeomorfologici, naturalistici e storici significativi dalla Tavola 1 del PPR non comportando quindi criticità in relazione a tale pianificazione prevedendo, inoltre e in sintesi, l’eliminazione di aree residenziali e di un’area per standard urbanistici e la ridefinizione di aree residenziali che si mantengono con tale destinazione (da C a B2).
- **la modifica n. 11** si localizza in quello che viene individuato quale *“centro storico”* di Vocemola con il quale risulta compatibile in quanto riconosce una piccola porzione di area residenziale di tipo B2 (250 mq) al fine di regolarizzare il nucleo abitato della frazione stessa.
- **la modifica n. 18** trattandosi del riconoscimento in cartografia della previsione di un *“percorso ciclabile”* attraversa diverse aree alcune riconosciute quali territorio *“edificato”* ed altre prive di riconoscimenti in relazione alla Tavola 1, risultando compatibile con la stessa in quanto non interessa direttamente con il suo tracciato aree con aspetti territoriali e/o paesaggistici di pregio e affianca e/o ricalca viabilità esistenti (principali, secondarie e vicinali).

La **Tavola P2 “Beni paesaggistici – P2.5 Alessandrino-Astigiano”** individua sul territorio di Arquata Scrivia aree da tutelare 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 dei argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 14 NdA) lungo il corso dei torrenti Scrivia e Spinti
- 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) queste aree interessano la gran parte del territorio collinare del Comune esterno ai nuclei abitati e non interessato da colture agrarie
- lettera h) le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) a sud del nucleo abitato del concentrico di Arquata
- lettera m) le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA) nella porzione più a nord del territorio (al confine con il comune di Serravalle Scrivia) in corrispondenza della zona archeologica di Libarna

È individuato, inoltre, dalla tavola dei beni paesaggistici un “Albero monumentale (LR 50/95) – C003” denominato “Leccio di Rigoroso” tra gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.Lgs 42/2004” all'estremo sud del territorio comunale in prossimità della Cascina Belvedere di cui si riporta la scheda integrale a seguire.



**Le modifiche introdotte dalla presente Variante Parziale** che comportano complessivamente una netta diminuzione delle aree residenziali a favore delle aree agricole, l'eliminazione di una moderata superficie di aree produttive a favore di quelle residenziali, un riordino delle aree residenziali non ancora attuate senza modifica della loro superficie complessiva, un riordino delle aree a standard esistenti con minima variazione della loro area complessiva (-148 mq) ed, infine, l'individuazione all'interno del tessuto urbano di alcuni lotti residenziali **ricadono in aree individuate quali “edificato” o limitrofe all’ “edificato” non tutelate o individuate quale bene paesaggistico dalla tavola P2 del PPR.**

**Solo la modifica n. 18 che prevede** il riconoscimento in cartografia della previsione di un “percorso ciclabile” interessa per un tratto aree individuate quali “aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004 – lettera m) Zone di interesse archeologico” ma risulta compatibile con le stesse in quanto affianca e/o ricalca viabilità esistenti (principali, secondarie e vicinali).

**La Tavola P3 “Ambiti ed unità di Paesaggio”** individua i perimetri degli Ambiti e delle Unità di Paesaggio e definisce che il territorio di Arquata Scrivia risulta diviso per appartenenza a tre ambiti e quattro unità:

- ambito 73 “Ovadese e Novese” - unità di paesaggio 7305 “Imbocco dello Scrivia” identificata dalla tipologia normativa IV (*Rurale/insediato non rilevante alterato*) all'interno della quale ricade la parte di territorio comunale che si estende lungo la riva sinistra del Torrente Scrivia e che interessa la porzione più considerevole del territorio comunale, comprendente anche il nucleo urbano di Arquata Scrivia e di tutte le frazioni ad eccezione di Varinella
- ambito 75 “Val Borbera” - unità di paesaggio 7501 “Imbocco della val Borbera: Vignole e Borghetto” e 7504 “Valle Spinti e Grondona” identificate dalla tipologia normativa VI (*Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità*) la porzione di territorio che ricade all'interno di queste unità di paesaggio è quella più orientale, che si estende sulla destra orografica del Torrente Scrivia e che ricomprende la frazione di Varinella.
- ambito 76 “Alte Valli Appenniniche” – unità di paesaggio 7604 “Val Lemme di Voltaggio” identificata dalla tipologia normativa VI (*Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità*) all'interno della quale viene ricompresa una piccola porzione collinare all'estremo sud del territorio comunale perlopiù occupata da boschi e sporadiche radure.

**Gran parte delle modifiche** previste dalla presente Variante Parziale ricadono nel centro urbano di Arquata Scrivia o in territorio esterni ma limitrofi e quindi risultano ricomprese nell’ ambito 73 “Ovadese e Novese” - unità di paesaggio 7305 “Imbocco dello Scrivia” identificata dalla tipologia normativa IX (*Rurale/insediato non rilevante alterato*) con il quale risulta compatibile il riordino urbanistico previsto.



**Le modifiche nn. 5, 6, 8 (parte) e 15** ricadono nell'ambito 75 “Val Borbera” – unità di paesaggio 7504 “valle Spinti e Grondona” identificata dalla tipologia normativa VI (*Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità*) con il quale risultano compatibili prevedendo l’eliminazione di alcuni lotti residenziali e la loro restituzione ad area agricola (5, 6, 8parte) e il riordino, con piccolo incremento, di aree a standard con eliminazione di aree residenziali (15).

**La sola modifica n. 21** ricade all’interno dell’ ambito 73 “Ovadese e Novese” - unità di paesaggio 7304 “Altopiano di Gavi” identificata dalla tipologia normativa VII (*Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità*) con il quale risulta compatibile in quanto prevede la sola eliminazione di una porzione di area per standard urbanistici mai realizzata.

La **Tavola P4 “Componenti paesaggistiche – 4.20 Valli Appenniniche”** del PPR analizza le componenti paesaggistiche del territorio comunale ed evidenzia quanto segue:

***Per quanto alla componente naturalistico-ambientale***

ricosce sul territorio comunale di Arquata la presenza di “*territori a prevalente copertura boscata*” che ne ricoprono la superficie più considerevole del territorio stesso esterno ai nuclei abitati e non interessato da colture agrarie, intervallati, prevalentemente nelle zone collinari, da:

- “*praterie, pascoli e cespuglieti*” principalmente in prossimità delle frazioni di Sottovalle e Vocemola e sulla destra del corso del torrente Spinti
- “*praterie rupicole*” che ricoprono una piccola porzione di territorio a sud della frazione di Sottovalle circondata da aree boscate
- “*ghiacciai, rocce e macereti*” che identificano l’area calanchiva tra Rigoroso, Sottovalle ed il limitrofo comune di Carrosio e un’area rocciosa a sud della frazione di Varinella

La porzione più a sud del territorio comunale in corrispondenza della frazione di Sottovalle è identificata quale “*area di montagna*”.

Vengono individuate la “*Zona fluviale interna*” e la “*Zona fluviale allargata*” lungo tutto il corso (all’interno del territorio comunale) dei torrenti Scrivia e Spinti e la sola “*Zona fluviale interna*” lungo il corso del Rio Croso.

Viene segnalata la presenza di un “*sistema di crinali montani principali e secondari*” nell’area collinare/montana a sud del nucleo della frazione di Sottovalle.

È riconosciuto, infine, un “*elemento di specifico interesse geomorfologico e naturalistico con rilevanza visiva*” all’estremo sud del territorio comunale in prossimità della Cascina Belvedere coincidente con l’albero monumentale denominato *Leccio di Rigoroso* e già individuato dalla Tavola 2 del PPR quale “*bene paesaggistico*”.

***Per quanto alle componenti storiche-culturali***

Sono individuate:

- n. 3 “*Sistemi di testimonianze storiche del tessuto rurale*” coincidenti con le frazioni di Sottovalle, Vocemola e Varinella
- una “*struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica*” che contraddistingue il Centro Storico del concentrico di Arquata Scrivia
- un’ “*area ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico*” nel polo produttivo a nord del nucleo di Arquata
- due linee di “*rete ferroviaria storica*” coincidenti con gli attuali tracciati della ferrovia
- una “*rete viaria di età moderna e contemporanea*” coincidente con l’asse della SP 35 “dei Giovi”
- una “*rete viaria di età romana e medievale*” lungo l’attuale tracciato della SP 35 “dei Giovi” nel tratto a partire dall’immissione della strada provinciale nel centro urbano di Arquata per tutta la sua estensione verso nord.

***Per quanto alle componenti percettivo-identitarie***

È individuato un “*elemento caratterizzante di rilevanza paesaggistica*” nel centro storico di Arquata.

Sono riconosciute “*aree sommitali costituenti fondali e skyline*” nella porzione sud del territorio collinare del comune al confine con Isola del Cantone e Grondona ed è individuato un “*sistema rurale lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali*” che occupa un’area comprendente il nucleo della frazione di Vocemola ed il territorio ricompreso tra il nucleo della frazione stessa ed il corso del Torrente Scrivia.

È segnalato un “*sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari*” nell’area collinare/montana che si sviluppa intorno alla frazione di Sottovalle a confine con i comuni di Carrosio e Gavi.

È riconosciuto, infine, quale “*percorso panoramico*” il tratto di Autostrada A7 “Milano-Genova” che attraversa il territorio comunale di Arquata.

***Per quanto alla componente morfologica-insediativa***

In corrispondenza del concentrico di Arquata Scrivia è evidenziata la presenza di “*aree urbane consolidate dei centri minori*” coincidenti con il centro storico affiancate da “*tessuti urbani esterni ai centri*” a nord, da “*tessuti discontinui suburbani*” a sud, a ovest e ad est e da “*aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale*” lungo i principali assi di espansione urbana di via Regonca, Via Montaldero e Via Villini.



Sono individuate “*aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica*” a fare da corona al concentrico residenziale di Arquata, a nord e ad est dello stesso, coincidenti con le aree a principale sviluppo commerciale, industriale e produttivo del comune.

Tra il nucleo del capoluogo ed il corso del Torrente Scrivia è individuata la presenza di un’ “*Insula specializzata*” di tipo V e quindi coincidente con “*i depuratori, le discariche, gli impianti speciali, le attrezzature produttive speciali e le raffinerie*” (art. 39 NdA) e nel caso specifico, coincidente con un “*deposito di Oli minerali*”.

Per quanto riguarda le frazioni:

- il nucleo della frazione di Rigoroso è individuato quale “*Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale*”
- il nucleo della frazione di Sottovalle è identificato quale “*Sistema di nucleo rurale di pianura, collina e bassa montagna*” con un’ “*area a dispersione urbana prevalentemente residenziale*” a nord
- il nucleo delle frazioni di Vocemola e Varinella sono individuati interamente quali “*Sistema di nucleo rurale di pianura, collina e bassa montagna*”
- è segnalata la presenza di una “*area a dispersione urbana prevalentemente residenziale*” in corrispondenza del nucleo della località Travaghero

Le porzioni agricole del territorio comunale esterne ai nuclei abitati e non individuate come visto precedentemente sono identificate per la maggior parte quali “*aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa*” ad eccezione della parte di territorio a nord del concentrico di Arquata, per la porzione che si sviluppa lungo il corso del Torrente Scrivia, che rientra tra le “*aree rurali di pianura o collina*”.

***Per quanto alle aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive***

La tavola 4 evidenzia la presenza di:

- “*elementi di criticità lineari*” in corrispondenza dell’intero tracciato, che attraversa il territorio comunale, dell’Autostrada A7 “Milano-Genova”, della linea ferroviaria nel tratto che va dall’area produttiva a nord di Arquata fino al confine comunale e della porzione di SP 35 “dei Giovi” per la porzione che costeggia la linea ferroviaria e per il medesimo tratto (dall’area produttiva a nord del concentrico fino al confine comunale con Serravalle Scrivia).
- un “*elemento di criticità puntuale*” ad est del concentrico di Arquata sulle sponde del Torrente Scrivia in corrispondenza del depuratore comunale.

**Le modifiche nn. 1, 2 e 3** della presente Variante Parziale che prevedono l’ampliamento di tre aree residenziali esistenti si localizzano all'interno del tessuto urbano del concentrico di Arquata Scrivia in aree

individuate dalla tavola di PPR quali “***Tessuti discontinui suburbani***” risultando quindi compatibili con le componenti paesaggistiche riconosciute.

**Le modifiche nn. 4 e 10** si localizzano in una porzione di territorio individuata quale “***Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale***” e prevedono l’eliminazione di due porzioni di aree residenziali ed il cambio di categoria della restante parte (da C a B2), senza modifica della destinazione residenziale, risultano compatibili con la componente morfologico-insediativa individuata.

**Le modifiche nn. 5, 6 e 8 (parte)** ricadono in una porzione di territorio appartenente ai “***sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna***” e risultano estremamente compatibili con la stessa in quanto prevedono l’eliminazione di aree residenziali di tipo C mai attuate e la loro restituzione all’originaria destinazione agricola.

Anche **le modifiche nn. 11 e 15** ricadono all’interno di una parte del territorio riconosciuta quale “***sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna***” e anch’esse risultano compatibili riguardando, la prima, la regolarizzazione del nucleo abitato di Vocemola attraverso il riconoscimento di una piccola porzione di area residenziale di tipo B2 in adiacenza ed in ampliamento ad aree edificate esistenti, e la seconda la ridefinizione, con lieve incremento e spostamento, di un’area per standard urbanistici con conseguente eliminazione di una piccola porzione residenziale.

**La modifica n. 12** che prevede il riconoscimento di un’area residenziale esistente di tipo B1 e la conseguente eliminazione di area produttiva ed agricola, individuate attualmente dal PRG sul lotto, risulta in linea con le “***Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa***” in cui viene inserita dalla Tavola 4 del PPR riconoscendo una realtà residenziale esistente.

Anche **la modifica n. 14** ricade all’interno delle “***Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa***” e risulta estremamente compatibile con la stessa prevedendo l’eliminazione di una cospicua superficie residenziale in previsione e la sua restituzione alla originaria destinazione agricola consentendo il mantenimento del carattere agricolo dei luoghi.

**La modifica n. 13** che prevede l’individuazione di un lotto residenziale si localizza sul perimetro delle “***Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica***” che interessano tutto il tessuto residenziale della zona risultando compatibile quindi con tale componente morfologico-insediativa riconosciuta.

Anche **la modifica n. 18** che riguarda l’individuazione cartografica della previsione di un “*percorso ciclabile*” ricade quasi interamente all’interno di “***Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica***” solo l’ultimo tratto del percorso stesso attraversa le “***Aree rurali di pianura o collina***” a confine con il comune di Serravalle risultando comunque compatibile con le componenti individuate dalla tav. 4 del PPR per tutto il suo sviluppo in quanto l’intero tracciato affianca e/o ricalca viabilità esistenti.

**La modifica n. 21**, infine, che si localizza in prossimità della frazione di Sottovalle è l’unica che esce dal territorio individuato quale “*edificato*” per interessare aree riconosciute quali “***Aree di montagna***” caratterizzate dalla presenza di “***Praterie, prato-pascoli, cespuglieti***” e risulta estremamente compatibile con



tali componenti naturalistico-ambientali in quanto prevede l’eliminazione di una porzione di aree per standard urbanistici mai attuata per restituirla alla sua originaria destinazione agricola, contribuendo così la mantenimento agricolo/naturale dei luoghi.

**Si può quindi concludere che tutte le modifiche previste dalla Variante Parziale n. 4/2020 al PRGC di Arquata Scrivia non interferiscono in maniera negativa con le componenti paesaggistiche riconosciute sul territorio comunale risultano, quindi, compatibili con le linee della Tavola n. 4 del PPR.**

La **Tavola P5** definisce la **“Rete di connessione paesaggistica”** presente sul territorio comunale di Arquata Scrivia che può essere sintetizzata per punti come segue:

**per quanto alle connessioni ecologiche**, il torrente Scrivia rappresenta un **“corridoio su rete idrografica”**: **“da potenziare”** nel suo tratto che si estende dal confine comunale con Isola del Cantone (a sud) fino al punto di immissione del Torrente Spinti e **“da ricostruire”** per il suo ultimo tratto dalla confluenza del torrente Spinti fino al confine comunale con Serravalle Scrivia (a nord).

È segnalata la presenza di due **“corridoi ecologici-da mantenere”** uno che proviene dal limitrofo comune di Grondona nella porzione di territorio collinare sulla destra del torrente Scrivia e l’altro nell’area collinare/montana a sud dove si trova la frazione di Sottovalle.

L’area montana di Sottovalle è anche segnalata quale **“fascia di buona connessione da mantenere e potenziare”** e coincide, inoltre, con un **“contesto dei nodi”** delle **aree di progetto** definite dalla tavola P5.

La porzione settentrionale del comune, caratterizzata da contesti di pianura e collina e attraversata dal corso del Torrente Scrivia, è classificata quale **“Area di continuità naturale da mantenere e monitorare”**.

**Per quanto ai nodi** la tavola di PPR riconosce la presenza di un **“nodo secondario”** a nord della frazione di Sottovalle nell’area montana al confine con i comuni di Carrosio e Gavi. Su tale area è stato istituito il **“SIC IT1180030 – Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio”**, tale Sito di Interesse Comunitario è di recente introduzione e quindi non risulta rappresentato sulla cartografia di PPR che risulta di anteriore approvazione.

Per quanto riguarda la **rete storico-culturale** è individuato un **“sito archeologico nella lista del patrimonio mondiale dell’UNESCO”** sul confine nord del Comune in corrispondenza del limitrofo comune di Serravalle Scrivia che accoglie gli scavi dell’antica Libarna.

Per quanto alla **rete di fruizione** è segnalata una **“rete sentieristica”** proveniente dal comune di Grondona che attraversa la porzione collinare ad Est del Comune fino al concentrico passando per la frazione di Varinella.

Infine è segnalato un **“Contesto periurbano di rilevanza locale”** come **area di riqualificazione ambientale** che interessa la porzione pianeggiante a nord del Comune di Arquata al confine con Serravalle Scrivia.

**Le modifiche della Variante non interferiscono in alcun modo con il “contesto naturale da mantenere e monitorare” in cui si inseriscono non comportando ulteriore consumo di suolo o aumento di aree urbanizzate (produttive e/o residenziali) prevedendo, invece una riduzione complessiva delle aree**

**residenziali e delle aree produttive (in parte minore) presenti sul territorio e quindi contribuendo al mantenimento dello stato agricolo e/o naturale dei luoghi.**

**L’unica modifica che interessa un “contesto dei nodi” con “fasce di buona connessione da mantenere e potenziare” è la modifica n. 21 (in prossimità della frazione di Sottovalle) che risulta estremamente compatibile con le reti di connessione paesaggistica riconosciute** in quanto prevede l’eliminazione di una porzione di area per standard urbanistici mai attuata e la sua restituzione alla originaria destinazione agricola consentendo, quindi, il mantenimento “naturale” di tale porzione di territorio.

La **Tavola P6 “Strategie e politiche per il paesaggio”** riconosce il comune di Arquata quale facente parte del **“paesaggio appenninico”** in riferimento all’obiettivo di **“riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambienti di paesaggio”**, ai confini dei **“territori del vino”** che ne lambiscono la porzione nord occidentale al confine con il comune di Gavi con l’obiettivo di **“potenziamento delle riconoscibilità di luoghi di produzione agricola, manifatturiera e potenziamento delle reti e dei circuiti per il turismo locale e diffuso”**. È individuato anche un **“contratto di fiume”** con riferimento al torrente Scrivia per la **“salvaguardia delle fasce fluviali e lacuali e potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale”**.

**Le modifiche della Variante Parziale risultano compatibili con le “Strategie e politiche per il paesaggio” del territorio in cui si inseriscono.** Le modifiche, infatti, hanno lo scopo di apportare al contesto urbano di Arquata un riassetto funzionale in base alle esigenze moderne della popolazione e al suo sviluppo con una complessiva riduzione delle aree residenziali e produttive presenti sul territorio e mai attuate.



1.5 Compatibilità delle trasformazioni previste con il Piano di zonizzazione acustica

Si allega alla presente Variante n.4/2020 la verifica rispetto alla zonizzazione acustica del territorio comunale approvata con delibera di C.C. n.3 del 17/03/2004.

Rispetto alle previsioni della presente Variante n.4/2020 la suddivisione in classi acustiche del territorio comunale è verificata come segue:

Punti di Variante	Zona di PRGC vigente	Classificazione Fase IV Zonizzazione acustica	Compatibilità verificata	Note
1)	Verde privato	II	Sì	L’ampliamento dell’area residenziale B2 avviene in area già classificata in classe II della zonizzazione acustica vigente e risulta, quindi, compatibile.
2) e 3)	Verde privato	III	Sì	La zona di cui si tratta è ubicata a lato della linea ferroviaria. La classificazione acustica vigente la individua in classe III “Aree di tipo misto”. Il cambio d’uso da “verde privato” a “aree residenziali B2” di due porzioni di terreno, è omogeneo con la classificazione acustica vigente.
4)	Aree “C” di espansione	III	Sì	La ridefinizione delle destinazioni d’uso del comparto di cui si tratta, con restituzione alla destinazione agricola di una porzione di esso e la trasformazione della restante parte in “aree residenziali B2” di completamento” non incide nella zonizzazione acustica vigente ed approvata.
5) e 6)	Aree “B2 esistenti e di completamento”	II	Sì	La restituzione agli usi agricoli delle porzioni di area di cui si tratta non induce accostamenti critici con le destinazioni d’uso al contorno. Un eventuale aggiornamento del “Piano di zonizzazione acustica comunale” dovrebbe riclassificare l’area in classe III
7)	Aree “C” di espansione	II	Sì	Il cambio d’uso da zone residenziali “C” a zone residenziali “B2” avviene all’interno di un’area classificata dal “Piano di zonizzazione acustica comunale” vigente in classe II e, pertanto, risulta compatibile.

8)	Aree “B2 esistenti e di completamento”	II	Sì	La restituzione agli usi agricoli delle porzioni di area di cui si tratta non induce accostamenti critici con le destinazioni d’uso al contorno. Un eventuale aggiornamento del “Piano di zonizzazione acustica comunale” dovrebbe riclassificare l’area in classe III.
9)	Aree di salvaguardia finalizzata alla istituzione di nuove aree protette	I	No	L’area ubicata a nord della strada comunale vecchia Vocemola – Cimitero era stata inclusa dal PRGC vigente in addizione alle “Aree di salvaguardia finalizzata alla istituzione di nuove aree protette” definite dal PTP. La Variante al PRGC riallinea tale previsione a quella individuata nel PTP. Per tale motivo sarebbe opportuno revisionare la classificazione acustica vigente che, tenendo conto delle opportune fasce cuscinetto, ristabilisce la corretta classificazione acustica della porzione di territorio in esame.
10)	Aree “B2 esistenti e di completamento”	II	Sì	Il cambio d’uso di una porzione di di area da “B2” residenziale ad “Aree verde privato” avviene all’interno di un’area classificata dal “Piano di zonizzazione acustica” vigente in classe II e risulta, pertanto, compatibile.
11)	Aree agricole E1	III	Sì	La ridefinizione/regolarizzazione del perimetro del centro abitato di Vocemola riconosce una situazione preesistente per una superficie complessiva di mq 250 (Fg.20 map 275). Detta area viene inclusa tra le “Aree residenziali B2 esistenti e di completamento”. La modifica non induce accostamenti critici dal punto di vista della zonizzazione acustica al contorno. Un eventuale aggiornamento del “Piano di zonizzazione acustica comunale” dovrebbe riclassificare l’area in classe II.



12)	Aree produttive D2 di riordino  Aree agricole E1	IV e III	Sì	Il riconoscimento di un'area residenziale "B1 a capacità insediativa esaurita" prende atto di una situazione di fatto. La ridefinizione della destinazione d'uso delle aree non induce accostamenti critici dal punto di vista della zonizzazione acustica al contorno. Un eventuale aggiornamento del "Piano di zonizzazione acustica comunale" dovrebbe riclassificare l'area in classe III (Aree di tipo misto).
13)	Aree agricole E1	III	Sì	La modifica di destinazione d'uso di una porzione d'area, ubicata in adiacenza al centro abitato in Via della Barca, da agricola ad "Aree residenziali B2esistenti e di completamento", non induce accostamenti critici dal punto di vista della zonizzazione acustica al contorno. Un eventuale aggiornamento del "Piano di zonizzazione acustica comunale" dovrebbe presumibilmente classificare l'area omogeneizzandola al comparto residenziale.
14)	Aree residenziali "C" di espansione – quota parte a1 PEC Castello	II	Sì	L'eliminazione della previsione dell'intera area residenziale "a1" del PEC Castello e la restituzione alla originaria destinazione agricola non induce accostamenti critici dal punto di vista acustico. Un eventuale aggiornamento del "Piano di zonizzazione acustica comunale" dovrebbe riclassificare l'area nella più opportuna classe acustica III (Aree di tipo misto).
15)	Aree a standard urbanistici (P24)  Aree residenziali B1 a capacità insediativa esaurita	II	Sì	La trasformazione dell'area P24 in area a verde privato e la trasformazione dell'area B1 in area per parcheggi pubblici P24 avvengono all'interno di un'area classificata dal "Piano di zonizzazione acustica" vigente in classe II. La modifica, pertanto, risulta compatibile.

16)	Aree per standard urbanistici	III	Sì	L'individuazione con la sigla V2bis di uno standard in progetto già previsto nel PRG vigente avviene all'interno di un'area classificata dal "Piano di zonizzazione acustica" vigente in classe III e, pertanto, risulta compatibile.
17)	Area "C" residenziale di espansione	II	Sì	Il cambio d'uso da zone residenziali "C" a zone residenziali "B2" avviene all'interno di un'area classificata dal "Piano di zonizzazione acustica comunale" vigente in classe II e, pertanto, risulta compatibile.
18)	Interferenza della pista ciclabile "Pedalando nella storia" in Via del Vapore con un complesso di aree di tipo vario	IV V II III	Sì	La pista ciclabile sarà realizzata in massima parte nel sedime della esistente Via del Vapore e, nell'ultimo tratto, nel sedime di una strada vicinale che raggiunge Libarna. Non comporta modifiche alle classi acustiche previste nelle aree a margine delle viabilità predette.
19)	Aree agricole E1	III	Sì	L'individuazione del Sito di Interesse Comunitario (SIC) nell'ambito del territorio di Arquata Scrivia riguarda una porzione del suddetto territorio ricompresa in area agricola e classificata dal "Piano di zonizzazione acustica" in classe III (Aree di tipo misto). La perimetrazione del SIC è compatibile con la classificazione acustica vigente.
20)	Aree agricole E1	III	Sì	L'individuazione nella cartografia del PRGC di un edificio esistente tramite apposita simbologia per renderne possibile l'ampliamento ai sensi della L.445/2008 non induce modificazioni alla classificazione acustica del sito.
21)	Aree per standard urbanistici	II	Sì	La eliminazione di una porzione di area per standard urbanistici (V35 in progetto) e la restituzione della stessa alla destinazione agricola non induce accostamenti critici nell'ambito dal punto di vista acustico. Un eventuale aggiornamento del "Piano di zonizzazione acustica comunale" dovrebbe presumibilmente riclassificare l'area omogeneizzandola al comparto agricolo.

Si fornisce l'allegato esplicativo 2.



La presente Variante Parziale n.4/2020 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 L.R. 56/77 e s.m.i. ai punti a), b), c), d), e), f), g), h) e, pertanto, costituisce Variante Parziale al vigente PRGC.

La Variante Parziale n.4/2020 è corredata dai seguenti documenti esplicativi e/o giustificativi e/o di raffronto:

- **Allegato 1:** elaborati di confronto tra il PRGC vigente e la presente Variante Parziale n.4/2020;
- **Allegato 2:** stralcio planimetrico della fase IV della zonizzazione acustica approvata con delibera di C.C. n. 3 del 17/03/2004
- **Allegato 3:** estratti del Piano Territoriale Provinciale (PTP) relativi al Comune di Arquata Scrivia (195 NE-SE)
- **Allegato 4:** tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante





Regione Piemonte  
Provincia di Alessandria

## COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA

**VARIANTE PARZIALE n. 4/2020 ex art. 17, c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i**

al vigente P.R.G.C. redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i  
approvato D.G.R. n. 22-8181 del 11/02/2008

### PROGETTO PRELIMINARE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE “ARTICOLO UNICO”

*Adottata Preliminarmente con D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_*

**IL SINDACO**  
Alberto Basso

**IL PROGETTISTA**  
Arch. Rosanna Carrea

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Monica Ubaldeschi

**L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Arch. Micaela Benvenuto

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. Marco Visca

**COLLABORATRICE:**  
Paola Majorani



**Studio Tecnico Associato**  
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70  
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

**FEBBRAIO 2021**  
*U\_URB\_000438\_2020*



ARTICOLO UNICO

Il progetto della presente Variante è costituito da:

1. **Relazione Illustrativa comprensiva degli Allegati e del presente Articolo Unico;**
2. **Testo Integrato delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC;**
3. **Modifica alle seguenti tavole del PRGC:**

- <b>tavola 2A</b> - “ <i>Planimetria di piano relativa alla zona nord</i> ”	scala 1:5.000
- <b>tavola 2B</b> - “ <i>Planimetria di piano relativa alla zona sud</i> ”	scala 1:5.000
- <b>tavola 2C</b> - “ <i>Planimetria di piano relativa alla Frazione Sottovalle</i> ”	scala 1:5.000
- <b>tavola 3A</b> “ <i>Sviluppo relativo al concentrico</i> ”	scala 1:2.000
- <b>tavola 3B</b> “ <i>Sviluppo relativo al concentrico</i> ”	scala 1:2.000
- <b>tavola 3C</b> “ <i>Sviluppo relativo alla Frazione Varinella</i> ”	scala 1:2.000
- <b>tavola 3D</b> “ <i>Sviluppo relativo alle Frazioni di Rigoroso e Vocemola</i> ”	scala 1:2.000
- <b>tavola 3E</b> “ <i>Sviluppo relativo alla Frazione di Sottovalle</i> ”	scala 1:2.000
4. **Relazione geologico – tecnica;**
5. **Verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.**

Al titolo III “*Previsioni di PRGC*”, al Capo I “*Prescrizioni normative generali del PRGC*”, all’articolo 10 “*Norme relative ai vincoli e alle fasce di rispetto insistenti nel territorio comunale*”, si aggiunge dopo il comma 3) il successivo comma 3bis) che recita:

“3bis) Sito di Interesse comunitario (SIC) “*IT 1180030 – Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio*”

*La cartografia di PRGC individua l’ambito citato di competenza comunale. La gestione dell’ambito del SIC risulta in capo all’”Ente di gestione delle aree protette dell’Appennino Piemontese” che è deputato ad assolvere i compiti di gestione del sito. Nelle more dell’approvazione di misure specifiche si rammentano le “Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 del Piemonte” approvate con DGR n.54-7409 del 07/04/2014 e s.m.i.”.*

Nello stesso capo all’art.11 si integra il comma “5) *Piste ciclabili*” “*Aree destinate alla mobilità*” con il penultimo periodo che segue alla dizione “... *caratteristiche di sicurezza.*” : “*Tra le piste ciclabili previste nella cartografia del PRGC si rammenta il percorso ciclabile denominato “Pedalando nella storia” che connette il centro abitato di Arquata con il sito archeologico di Libarna.*”

Al Titolo IV “*Suddivisione del territorio comunale in base alle destinazioni d’uso*” al Capo II “*Zone residenziali*” si integra l’Art.17 “*Aree residenziali esistenti e di completamento B2*”, comma 7) “*Disposizioni particolari*” con cinque nuovi punti posti al termine del periodo relativo all’area 34 della Frazione Sottovalle:  
“

- *Nell’area individuata in Viale Rimembranza angolo Via Erta si prescrive l’obbligo di presentazione, unitamente al progetto dell’autorimessa, di un nuovo studio per il ripristino dell’area a “Verde privato” cartograficamente individuata. Lo studio dovrà tenere conto di quello agronomico precedentemente presentato e mantenere la tutela degli esemplari arborei di pregio presenti nell’area autorizzata. Il progetto edilizio dovrà rappresentare l’intera area utilizzata a parco, giardino, piscina, nonché le restanti aree cortilizie.*  
*Qualora si preveda il mantenimento della nuova accessibilità in Via Erta si richiede una corretta regimazione delle acque secondo le prescrizioni fatte nella scheda geologico – tecnica allegata alla VP n.4/2020.*
- *Nell’area individuata con la sigla “pc39” nella Frazione Rigoroso sarà necessario diramare la viabilità di accesso dalla strada realizzata dal sub comparto “b” dell’ex PEC n.1 di Rigoroso. La strada dovrà avere una larghezza complessiva di mt. 6,50, essere prevista a confine con l’area agricola e connettersi con uno spazio da destinare a parcheggio privato inverdito per autoveicoli e provvisto piazzuola di manovra, a confine con il lotto individuato con la sigla “pc 40”, da realizzare all’esterno delle recinzioni del lotto.*  
*La convenzione che disciplinerà l’attuazione dovrà prevedere l’asservimento della strada privata al “pc 40” al fine di garantirne l’accessibilità.*  
*I parametri quantitativi previsti per gli interventi saranno quelli del comma 6 del presente articolo con l’eccezione dell’Indice fondiario che sarà pari a 1mc/mq e del Rapporto di Copertura che sarà pari a 0,60 mq/mq.*
- *Nell’area individuata con la sigla “pc40” nella Frazione Rigoroso sarà garantita dalla strada privata prevista a margine del “pc39” che avrà priorità di attuazione o contemporaneità di attuazione in caso di*



accordo tra i privati. Sarà obbligatoria la realizzazione, a confine con il “pc39” di un’area a parcheggio privato inedito per autoveicoli e provvisto piazzuola di manovra da realizzare in addizione a quella del “pc39” e all’esterno della recinzione del lotto.

I parametri quantitativi previsti per gli interventi saranno quelli del comma 6 del presente articolo con l’eccezione dell’Indice fondiario che sarà pari a 1mc/mq e del Rapporto di Copertura che sarà pari a 0,60 mq/mq.

- Nelle aree individuate con le sigle “pc41”, “pc42”, “pc43”, “pc44” e “pc45” nella Frazione Varinella l’accessibilità sarà garantita dalla contigua zona di edilizia convenzionata realizzata in fregio alla SP 144. I singoli lotti dovranno garantire l’allargamento della strada di margine che consente l’accesso fino ad ottenere una larghezza della stessa pari a mt. 6,50. I pc 41, 42, 43, 44 provvederanno a lasciare una ulteriore fascia di 2 metri di sedime esterna alla recinzione da destinare a parcheggi pubblici e verde a servizio dei nuovi lotti edificabili. Tali aree saranno individuate convenzionalmente e saranno destinate ad uso pubblico a titolo di standard urbanistici. Per quanto al pc 45, la convenzione definirà una superficie esterna alla recinzione idonea alla realizzazione di un’area di manovra per i veicoli.

I parametri quantitativi previsti per gli interventi saranno quelli del comma 6 del presente articolo con l’eccezione dell’Indice fondiario che sarà pari a 1mc/mq e del Rapporto di Copertura che sarà pari a 0,60 mq/mq.

- Nell’area individuata con la sigla “n40” nella Frazione Varinella l’eventuale accessibilità autonoma dovrà essere autorizzata dall’Ente proprietario della strada.

I parametri quantitativi previsti per gli interventi saranno quelli del comma 6 del presente articolo con l’eccezione dell’Indice fondiario che sarà pari a 1mc/mq e del Rapporto di Copertura che sarà pari a 0,60 mq/mq.

Al Capo III “Aree per attività economiche: Aree produttive” all’Art.22 “Aree produttive da mantenere, completare, riordinare - D2”, al comma 10) “Disposizioni particolari.” Si introduce la seguente ultima:

- “
- L’area produttiva D2 edificata a confine con il territorio comunale di Serravalle Scrivia, in fregio alla SP 35 dei Giovi (industria dolciaria “LA SUISSA”), ha esaurito l’indice di utilizzazione fondiaria (Uf) ammesso. Per i fabbricati esistenti è consentito l’ampliamento massimo di 1000 mq, contenuto all’interno degli stessi manufatti, mediante l’utilizzo di interpiani da realizzarsi nel rispetto delle normative vigenti.”

Nel Capo IV “Aree per attività economiche:” , all’Art. 25 - Aree commerciali di riordino o di nuovo impianto – D3”, comma 4) “Tipi di intervento consentiti:”, al punto “3)”, si integra il periodo con quello che segue:

“Si richiamano anche le definizioni di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia contenute nell’art.13, comma 3, punti d) e dbis) della L.R. 56/77 e s.m.i. che sono prevalenti rispetto alle definizioni contenute nel presente articolo.

Per le presenti aree D3, inoltre, in rapporto ad un processo di riqualificazione in corso finalizzato al miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica ed architettonica del tessuto edificato dell’ambito e al processo di riuso del tessuto medesimo (con conseguente limitazione del consumo del suolo) si richiamano i disposti della L.R. 16/2018 artt. 3, 4 e 5 nonché la Circolare del PGR n.4/AMB applicativa della citata L.R. n.16/2018. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, realizzati tramite le procedure previste dalla L.R. n.16/2018, le presenti Norme privilegiano l’ampliamento tramite soppalco contenuto nella misura massima prevista dalla sopra richiamata Legge Regionale.”

Al Capo V “Zone agricole”, Art.28 “Aree per attività agricole (E)”, si riordina e si integra il comma 4) “depositi attrezzi o simili”. Alla terza riga si corregge un errore materiale eliminando la dizione “... descritto al precedente punto 1)”. In seguito dopo la dizione “... rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/30...” si introduce la seguente “... fatte salve eventuali esigenze determinate dalla tutela del benessere animale.”. Dopo la frase successiva che termina con la dizione “... all’esterno di esse.” si introduce il seguente periodo:

“La realizzazione di manufatti privati destinati al ricovero di cani, deve avvenire nel rispetto e nei limiti quantitativi e dimensionali delle norme igienico sanitarie e del codice civile e garantire i requisiti igienico-sanitari, la salvaguardia della salute e la tutela del benessere animale. Si richiama il Regolamento 11 novembre 1993, n.2 “Regolamento per la tutela e controllo degli animali da affezione” (DCR 697/1993 – DPRG 4359/1993).

In particolare il numero massimo di cani che possono essere ospitati nei fabbricati privati sopra descritti deve essere contenuto in un massimo di 5 esemplari e a ciascun animale dovrà essere garantita una superficie di almeno 8 mq tra quella coperta interna al manufatto e quella esterna convenientemente recintata. Si richiamano i disposti dell’art.844 del Codice Civile, relativamente alle immissioni sonore e al limite della normale tollerabilità, in relazione alla condizione dei luoghi.”

Nello stesso art.28 dopo il comma 10 si introduce il comma “10 bis) - Disposizione particolare:

“Per l’edificio esistente individuato al fg. 12 map. 259 del Comune di Arquata Scrivia, individuato con il simbolo ★, è ammesso un ampliamento delle superfici residenziali in applicazione della Legge 445/1908



con riferimento alla rilocalizzazione della volumetria di un edificio individuato in classe di pericolosità IIIc nella “Tav. 7A - Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica” della Variante Strutturale attualmente in corso. Gli interventi connessi ai provvedimenti di cui sopra potranno essere attuati solo successivamente all’approvazione della Variante Strutturale in corso (“Per adeguamento RIR, microzonazione sismica, delimitazione fasce fluviali e adeguamento PAI a seguito evento alluvionale 2014”).”

Si modificano come segue le “Schede dei Piani Esecutivi”:

- nella scheda del “Piano Esecutivo Convenzionato n. 3 -Tavola 3b, concentrico” si eliminano i parametri quantitativi relativi al “Subcomparto a/1” che sono sostituiti dalla dizione “ELIMINATO”; al termine del “N.B.” che segue si introduce la seguente dizione “La Variante Parziale n.4/2020 al PRGC ha eliminato il sub comparto a/1 del PEC e, pertanto, il sub comparto a/2 assume la denominazione “a””.
- Nel paragrafo “1.” delle “Disposizioni particolari.” alla seconda riga si sostituisce il termine “viabilità” con “Via Carrara”. Dopo il “.” Si elimina la dizione “I subcomparti “a/1” e “a/2” ...” e la si sostituisce con quella che segue “Il sub comparto “a” ...” ; nella riga successiva si sostituisce il verbo “hanno” con “ha”. Alla fine del comma si sostituisce la sigla “V32” con “P39”.
- Nel paragrafo “4.” Si elimina nella prima riga la dizione “... di uno dei due privati proprietari (dei subcomparti a/1 o a/2) ...” e la si sostituisce con la seguente “del privato proprietario del subcomparto “a” ...”. Al termine della frase si elimina la parola “tre” e dopo la parola “sub ambiti” si inserisce la seguente dizione “ “a” e “b””.
- Nel primo punto dell’elenco illustrativo del “Programma degli Interventi” si elimina la dizione “... dai proponenti di ciascun ...” e la si sostituisce con la dizione “... dal proponente del ...”; dopo la parola “sub comparto” si inserisce la lettera ““a””.
- Nel secondo punto elenco si sostituiscono le sigle “a/2” con la lettera “”b”” e il termine “il proponente” con il termine “i proponenti” e, successivamente, il termine “realizzi” con “realizzino”.
- Nel terzo punto elenco dopo la dizione “L’asta di impianto interna...” si elimina la dizione che recita “... ai sub comparti a/1 e a/2” e la si sostituisce con “... al sub comparto “a”...”.
- Nel quinto punto elenco dopo le parole “E’ inteso che...” si elimina la dizione “...il sub comparto a/1 dovrà cedere a titolo di standard urbanistici l’area “V32” e l’area “P34;...” , nel proseguo della frase si elimina la sigla “a/2” e la si sostituisce con la sigla “a”.
- Si aggiunge un sesto punto elenco che recita: “- Il reperimento delle aree per standard urbanistici P39 e P34 potrà avvenire a cura del Comune attivando i procedimenti previsti dal DLgs n.327/2001 o tramite

cessione a titolo di standard urbanistici delle aree da parte dei proponenti dei subcomparti “a” e/o “b”.”

Nel paragrafo “7.” dopo la prima frase che termina con le parole “... preesistente in sito.” si elimina il periodo che segue sino alla fine.

Si elimina la cartografia che riporta “ESEMPIO DI PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DEL SUE 3 (PEC CASTELLO) SCHEMA CARTOGRAFICO” e si inserisce la dizione “ELIMINATO”; successivamente si elimina la cartografia che riporta “IMMAGINE AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEL TRACCIATO VIABILE PRINCIPALE DI IMPIANTO DEL PEC – ESEMPIO DEL PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DEL SUE 3” e si inserisce la dizione “ELIMINATO”.

- nella scheda del “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 1a -Tavola 3C, Frazione Varinella” si eliminano i parametri quantitativi relativi al “Subcomparto 1a” che sono sostituiti dalla dizione “ELIMINATO”;
- nella scheda del “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 1b -Tavola 3C, Frazione Varinella” si eliminano i parametri quantitativi relativi al “Subcomparto 1b” che sono sostituiti dalla dizione “ELIMINATO”;
- nella scheda del “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 3 -Tavola 3E, Frazione Varinella” si elimina il valore della “Superficie territoriale” “7.850” e lo si sostituisce con il valore “6.630”.

Al termine delle “SCHEDE MONOGRAFICHE” Relative alla Variante Parziale n.3 “Riordino urbanistico”” si inseriranno le “SCHEDE MONOGRAFICHE” Relative alla presente Variante Parziale della quale costituiscono parte integrante e sostanziale in fascicolo separato.



## ***ALLEGATO 1***

*Elaborati di confronto tra il P.R.G.C. vigente e la presente Variante Parziale n. 4/2020 ex art. 17, c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i*

---



# LEGENDA

## PERIMETRAZIONI

- DELIMITAZIONE CENTRO STORICO (ART. 24 L.R. 56/77 E S.M.I.)  
- - - - - PERIMETRAZIONE DEGLI ABITATI (ART. 81 L.R. 56/77 E S.M.I.)

## AREE RESIDENZIALI

- A1 DI INSEDIAMENTO STORICO DI CLASSE 1 (ARTT.14 E 15 N.T.d'A.)  
 A2 DI INSEDIAMENTO STORICO DI CLASSE 2 (ARTT.14 E 15 N.T.d'A.)  
 B1 DA RISTRUTTURARE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (ARTT.14 E 16 N.T.d'A.)  
 B1 DA RISTRUTTURARE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA CON P.E.C. VIGENTE (SCHEDA P.E.1)  
 B2 ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (ARTT.16 E 17 N.T.d'A.)  
 B3 AREE TRASFORMABILI DA RIQUALIFICARE (ARTT.14 E 18 N.T.d'A. E RELATIVA SCHEDA P.E.)  
 C DI ESPANSIONE (ARTT.14 E 19 N.T.d'A. E RELATIVE SCHEDA P.E.)

pc1

INDIVIDUAZIONE AREE SOTTOPOSTE A PERMESSO DI COSTRUIRE EX ART. 48 L.R. 56/77 s.m.l.

n

INDIVIDUAZIONE LOTTI INTERSTIZIALI LIBERI

PdR/n

AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO

SUBCOMPARTO "b" "PEC Castello"

## AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

- E1 AREE AGRICOLE (ART.28 N.T.d'A.)  
 E2 AREE AGRICOLE SPECIALI (ART.28 N.T.d'A.)

## AREE PER STANDARD URBANISTICI

AREE PER STANDARD ART.21, c.1, punto 1) L.R. 56/77 e s.m.l. (ART.12 N.T.d'A.)

	Verge - Gioco Sport	Istruzione	Interesse Comune	Parcheggi
Esistenti	<b>V</b>	<b>I</b>	<b>Ic</b>	<b>P</b>
In progetto	<b>V</b>	<b>I</b>	<b>Ic</b>	<b>P</b>

- AREE PER STANDARD ART.21, c.1, punti 2) e 3) L.R. 56/77 e s.m.l.  
 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE ART.22 L.R. 56/77 e s.m.l.

## AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

- D1 AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO (ARTT.20 E 21 N.T.d'A. E RELATIVE SCHEDA P.E.)  
 D2 AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO (ARTT. 20 E 22 N.T.d'A.)  
● (ART. 22 N.T.d'A. comma 10)  
● (ART. 22 N.T.d'A. comma 10)  
▲ (ART. 22 N.T.d'A. comma 10)  
● (ART. 22 N.T.d'A. comma 10)  
 D2 AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO CON P.E.C. DEBUGATORIO (ARTT. 20 E 22 N.T.d'A. E RELATIVE SCHEDA P.E.)  
 D2 AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO CON SUE VIGENTI (ART. 23 N.T.d'A. E SCHEDA P.E. A, B, C e D)  
 D3 AREE COMMERCIALI DI RIORDINO E NUOVO IMPIANTO (ARTT. 24, 25 E 27 N.T.d'A.)  
◆ ◆ ◆ (ART. 25 N.T.d'A. comma 10)  
 D3 AREE COMMERCIALI DI RIORDINO E NUOVO IMPIANTO ATTUABILI TRAMITE P.E.C.  
 AREA DI INTERPORTO PREVISTO DAL P.T.P.  
 AREE OGGETTO DI BONIFICA AI SENSI DEL D.LGS 152/06 e s.m.l.

## VINCOLI E FASCE DI RISPETTO (ART. 10 N.T.d'A.)

- VINCOLO ARCHEOLOGICO D.M. 20/03/1924  
 VINCOLO ARCHEOLOGICO D.M. 20/05/1994  
 VINCOLO ARCHEOLOGICO D.M. 07/08/2001  
 INDIVIDUAZIONE ACQUEDOTTO ROMANO  
 INDIVIDUAZIONE RITROVAMENTO ARCHEOLOGICO - FRESTI CASTELLO MONTALDO  
 AMBITO DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC) "IT1180030. Calanchi di Rigorosa, Sottovale e Canosio"  
 VINCOLO IDROGEOLOGICO  
 VINCOLO CIMITERIALE  
 VINCOLO CIMITERIALE AI SENSI DELL'ART. 27 COMMA 6 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.  
 VINCOLO AMBIENTALE D.LGS. 22 GENNAIO 2004 N.42 e s.m.l.  
 FASCE DI RISPETTO SPONDE DEI FUMI ART. 29 L.R. 56/77 e s.m.l.  
 FASCE DI RISPETTO VIABILITA' EXTRAURBANA  
 VIABILITA' IN PREVISIONE  
 AREE A VERDE PRIVATO  
 ELETTRODOTTI A.T.  
 OLEODOTTI  
 FASCE RISPETTO F.S.  
 TRACCIATO LINEA A V/A.C. MILANO - GENOVA, TERZO VALICO DEI GIOVI  
 FASCE DI RISPETTO D.P.R. 753/80  
 CONFINE OPERA FERROVIARIA

## PRESCRIZIONI DEL PTP (ART. 3 N.T.d'A.)

- MARGINE DELLA CONFIGURAZIONE URBANA  
 ELEMENTI NATURALI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO  
 INGRESSI URBANI  
 DELIMITAZIONE CENTRO ABITATO AI SENSI DEL C.d.S. (ART.11 N.T.d'A.)  
 STABILIMENTI A RISCHIO DI INCENDIO RILEVANTE

## AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E VARI

- AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI (ART.29 N.T.d'A.)  
 AREE FERROVIARIE (ART.11 N.T.d'A.)  
 AREE PER DISTRIBUTORI CARBURANTI (ART.36 N.T.d'A.)  
 AREE PER SERVIZI CIMITERIALI  
 INDIVIDUAZIONE POZZO ACQUEDOTTO E DEPURATORI  
 FASCE DI RISPETTO DISCARICA ESISTENTE  
 PISTA CICLABILE  
 AREE BOSCADE  
 ALBERO MONUMENTALE

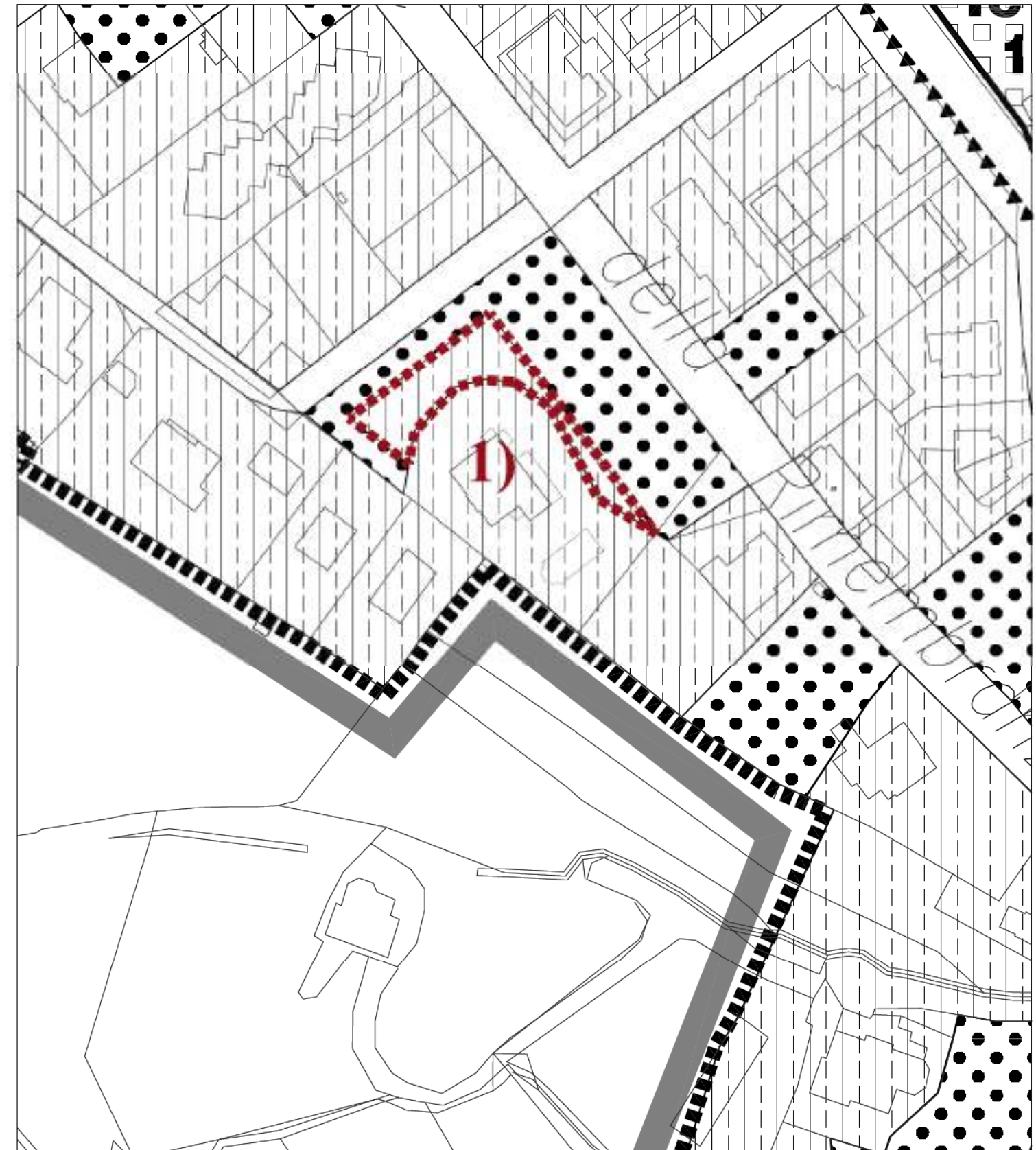


1) Modifica della destinazione urbanistica di una porzione d'area dall'attuale classificazione del PRG vigente di "*Aree vincolate a verde privato*", non corrispondente allo stato dei luoghi, ad "*Aree residenziali B2*" per consentire la costruzione di un'autorimessa privata. Il terreno, adiacente ad un'area residenziale "B2" esistente ed edificata, ha una superficie pari a mq 460, è ubicato all'interno del centro abitato di Arquata, tra Viale Rimembranza e Via Erta ed è catastalmente identificato al Fg.10 map.20 sub.1.

**MODIFICA 1)**  
**scala 1:1.000**



**ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE**

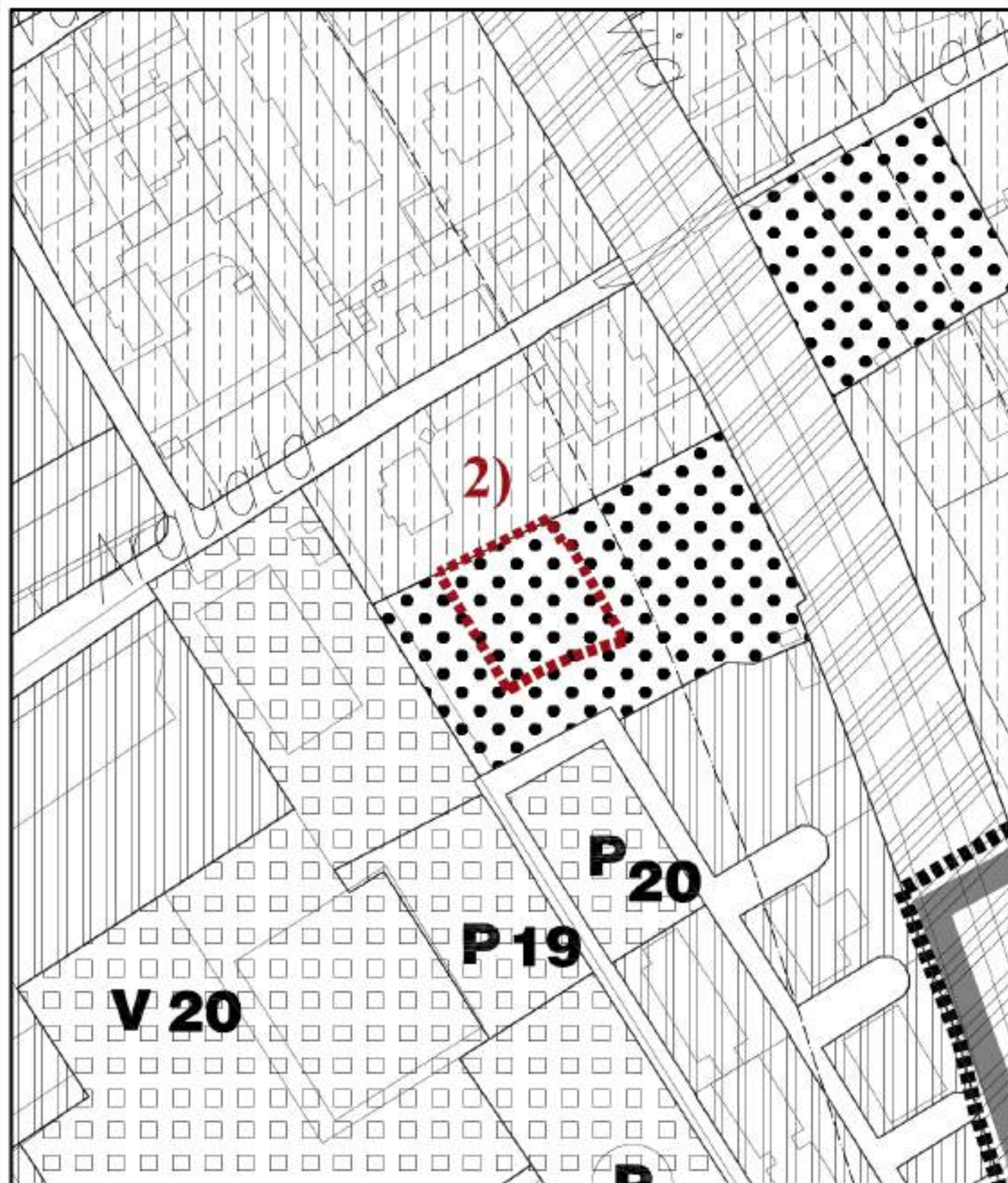


**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.**

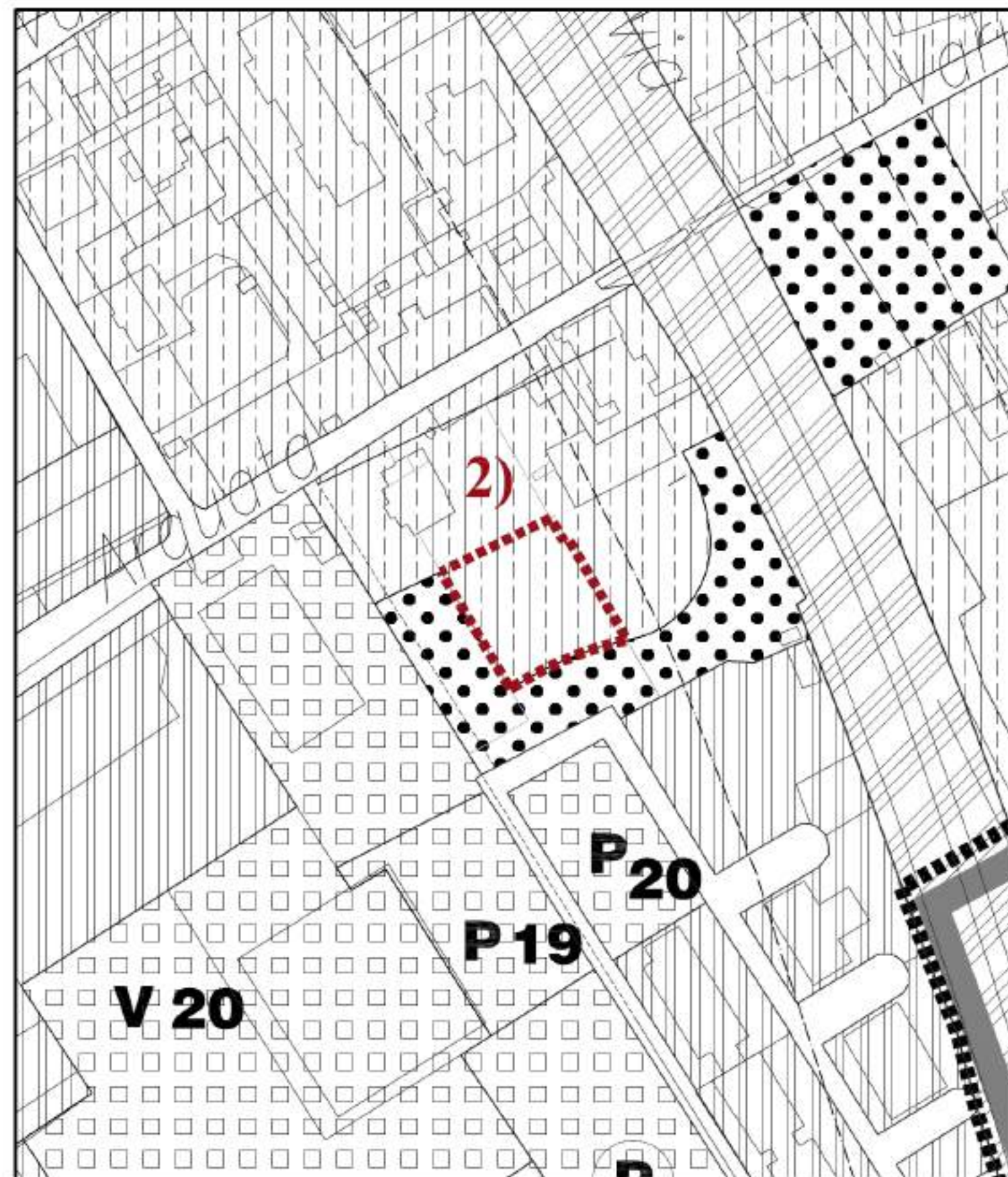


2) Ridelimitazione della destinazione di "Aree a verde privato" e cambio d'uso ad "Aree residenziali B2" di una porzione di terreno non interessata da vegetazione arborea con superficie pari a mq 660 catastalmente identificata al Fg.11 parte del sub.3 del mappale 136 e ubicata all'interno del centro abitato di Arquata in Via San Giovanni.

**MODIFICA 2)**  
**scala 1:1.000**



**ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE**

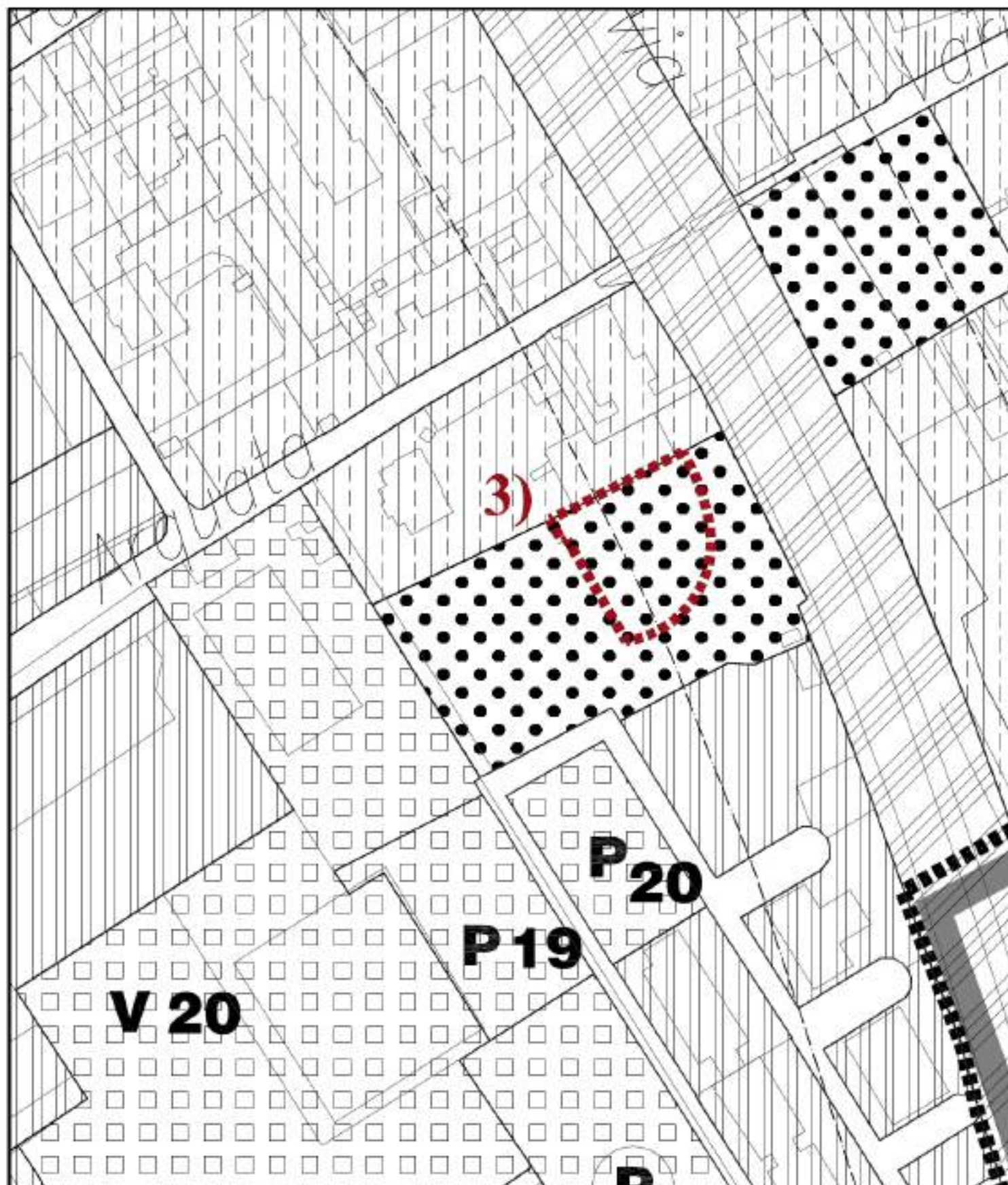


**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.**

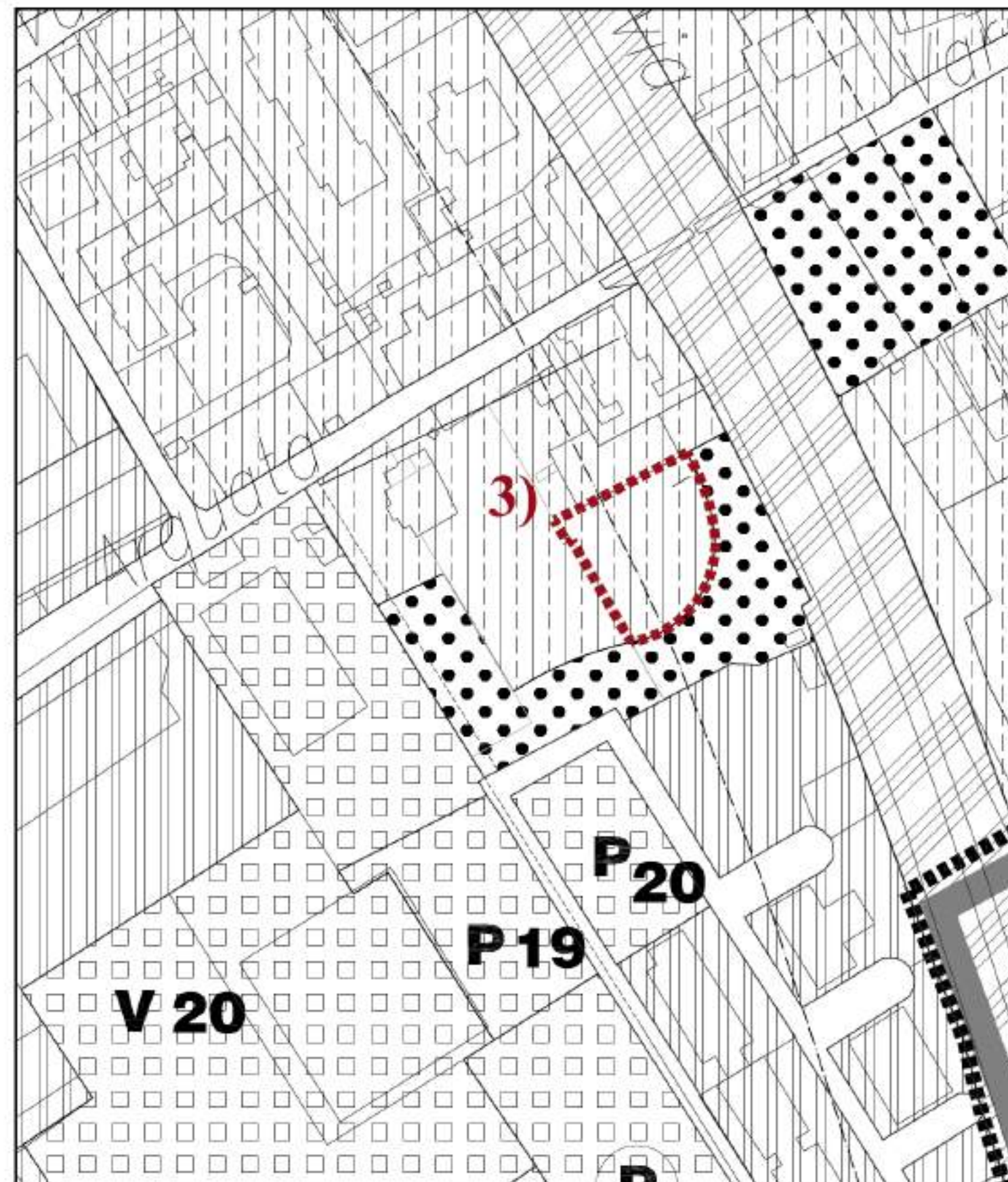


3) Ridelimitazione della destinazione di "Aree a verde privato" e cambio d'uso ad "Aree residenziali B2" di una porzione di terreno non interessata da vegetazione arborea con superficie pari a mq 690 catastalmente identificata al Fg.11 parte del subb.21 e 22 del mappale 136 e ubicato all'interno del centro abitato di Arquata in Via San Giovanni.

**MODIFICA 3)**  
scala 1:1.000



**ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE**



**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.**



4) Ridefinizione delle destinazioni urbanistiche di una porzione di territorio facente parte, nel PRG vigente, dell'area "PEC 1" con sup. territoriale complessiva di mq 10.235 ubicato in Fraz. Rigoroso e suddivisa nelle sottozone a1 e a2, con restituzione di parte dei terreni alla destinazione agricola e riclassificazione delle aree residue, come segue :

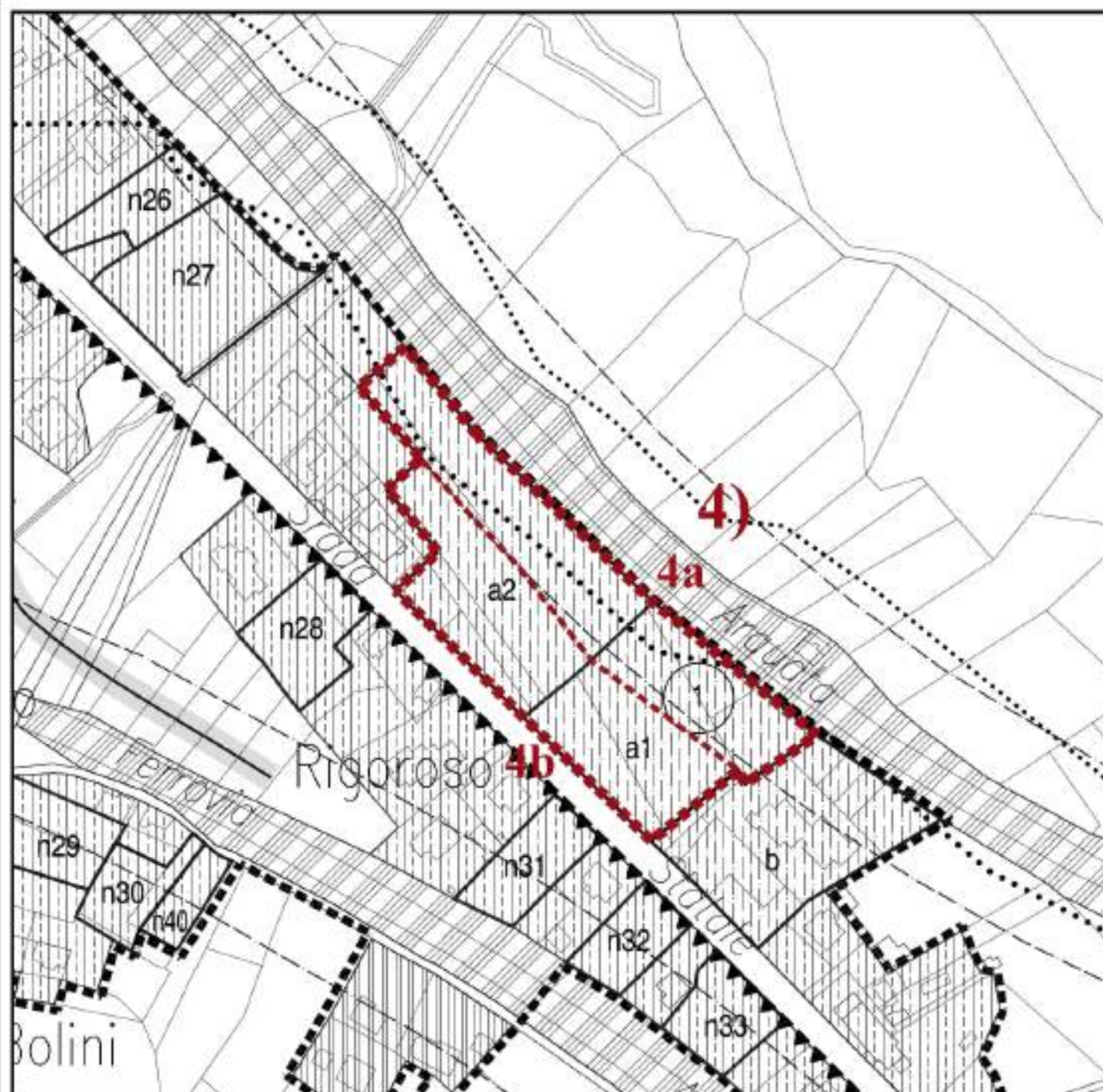
4a - trasformazione da aree residenziali "C di espansione" (PEC 1a - a1 e a2) ad "E1 Aree agricole" di una porzione di territorio di superficie pari a mq 5.165;

4b - trasformazione di una porzione di una superficie territoriale pari a mq 5.070 appartenente alla restante zona del PEC 1a da area residenziale "C di espansione" sottoposta a PEC ad aree residenziali "B2 esistenti e di completamento" e suddivisa in due aree distinte, individuate come "Pc" subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49, comma 5 LUR, "sottoposte a Permesso di Costruire" e rispettivamente Pc 39 di mq 2.280 e Pc 40 di mq 2.790.

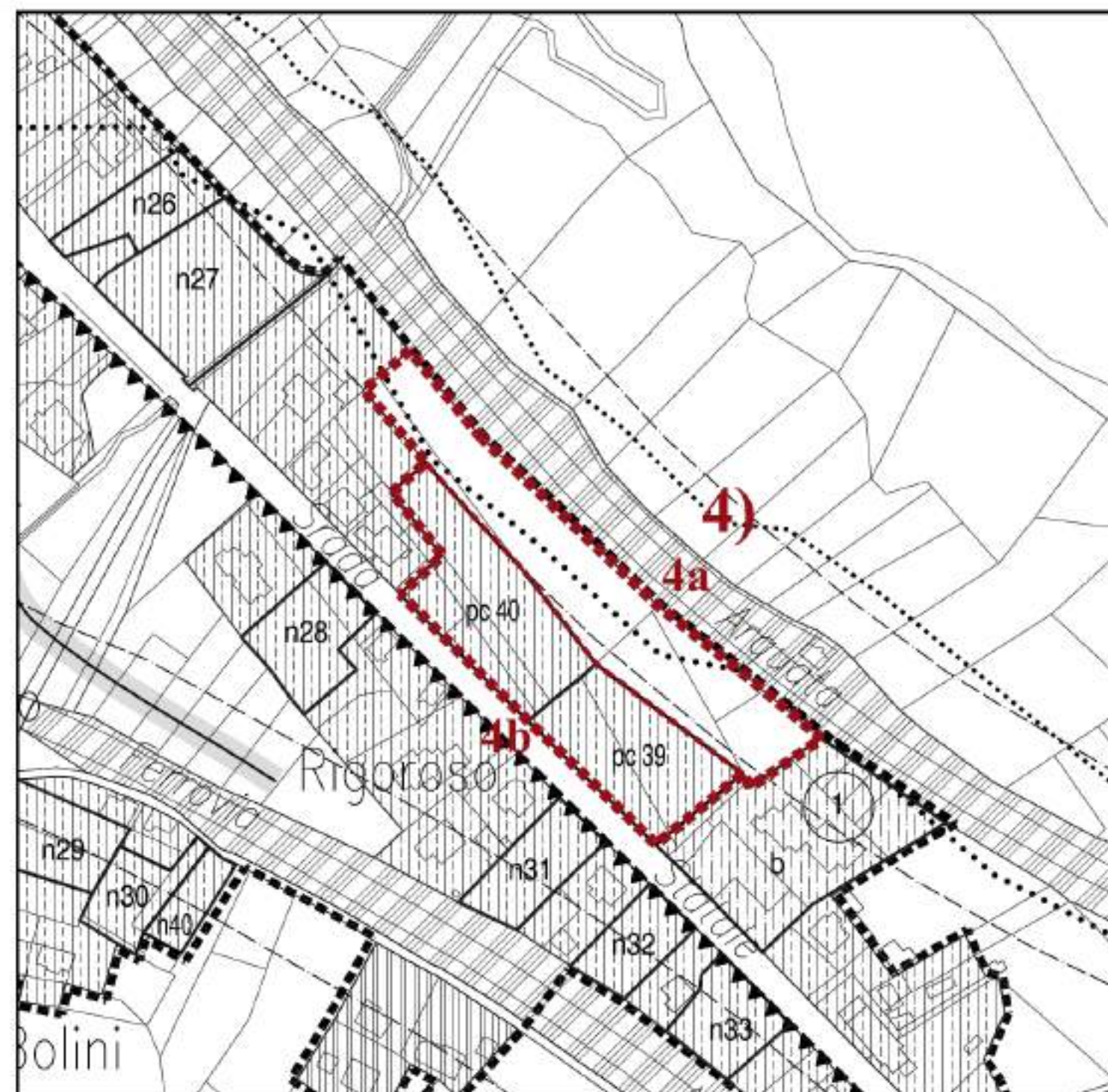
**MODIFICA 4)**

**4a - 4b**

**scala 1:2.000**



**ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE**



**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.**



5/6) Cambio di destinazione d'uso urbanitico di una porzione di territorio posizionata lungo il margine nord centro abitato di Frazione Varinella in zona limitrofa alla Via Principale Varinella e catastalmente distinta al Fg.n.8; l'area in questione classificata come residenziale nel PRG vigente, e attualmente identificata come "*B2 aree esistenti e di completamento*" (parte dei mapp.144, 148, 629, 687, 745), viene restituita alla originaria destinazione agricola; conseguentemente alla riduzione delle suddette aree residenziali vengono ridimensionate le superfici dei lotti n12 e n13.

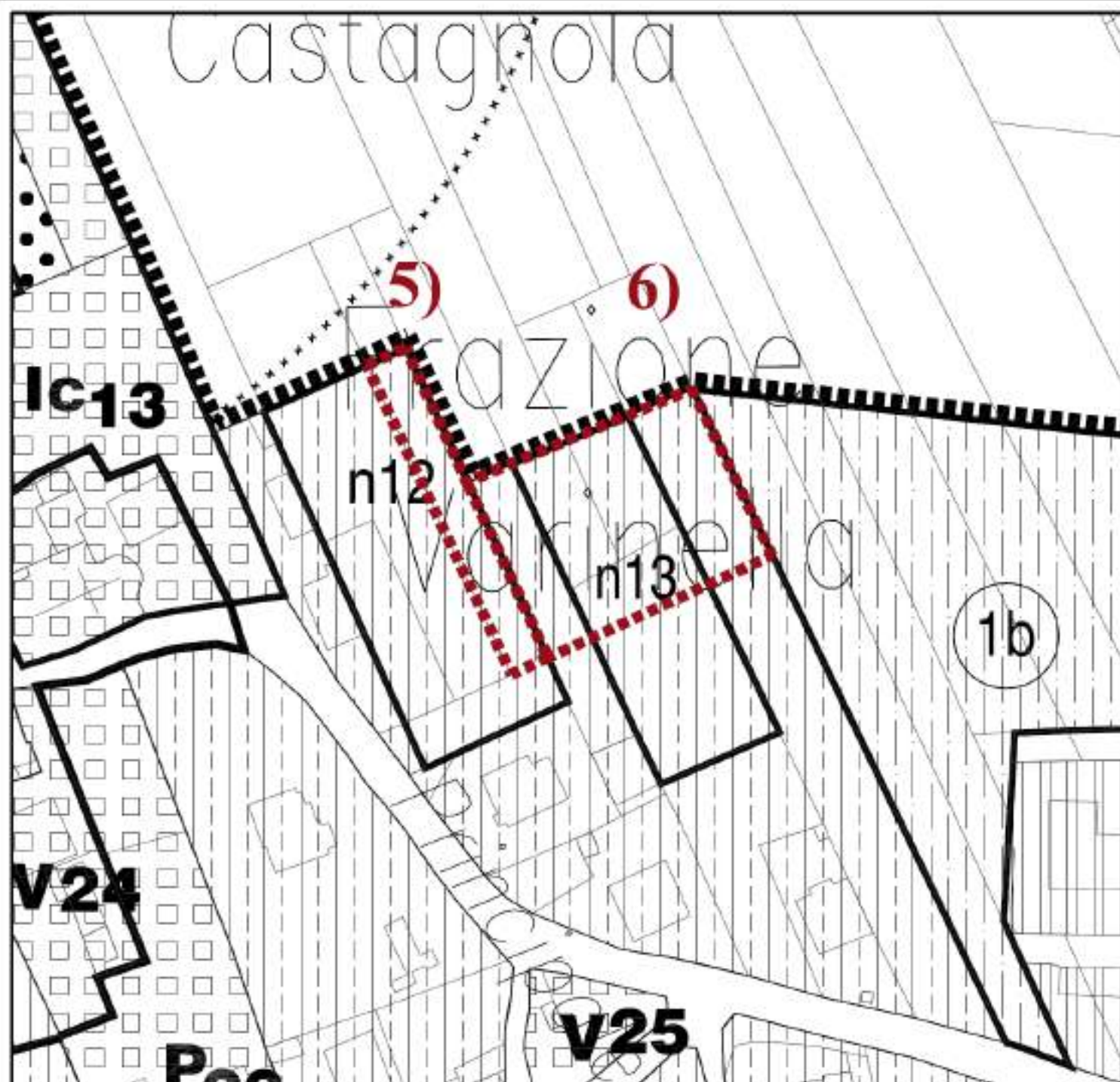
Per quanto ai cambi d'uso risulta la seguente trasformazione:

- 5) da aree residenziali "*B2 aree esistenti e di completamento*" ad "*E1 aree agricole*" di una sup. pari a mq 435; l'area n12 a seguito della modifica assume una superficie pari a mq1.465;
- 6) da aree residenziali "*B2 aree esistenti e di completamento*" ad "*E1 aree agricole*" di una sup. pari a mq 1.440; l'area n13 a seguito della modifica assume una superficie pari a mq 650.

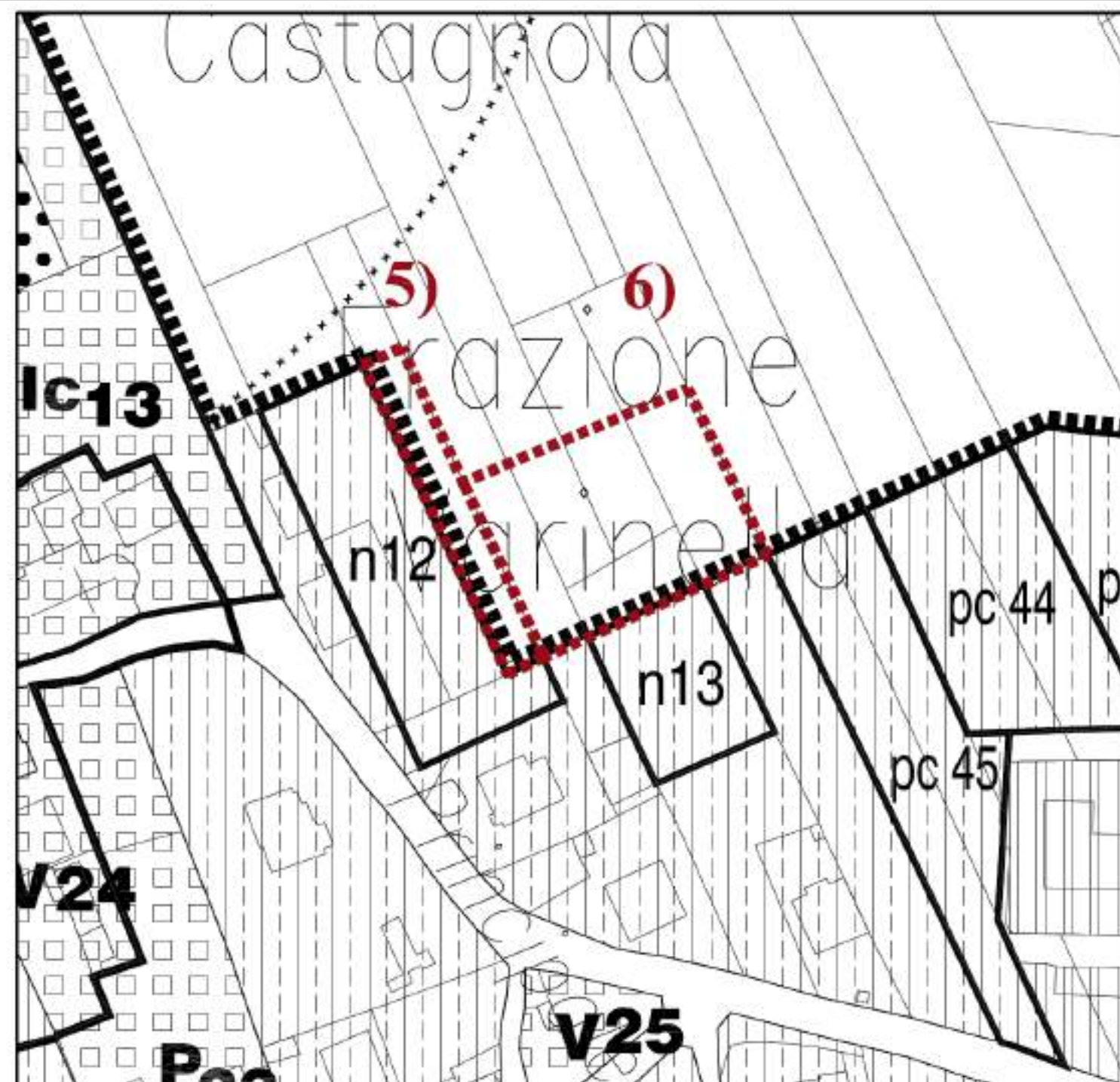
**MODIFICHE)**

**5) - 6)**

**scala 1:1.000**



**ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE**



**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.**



7)/8) Ridefinizione e riclassificazione di una porzione di territorio in Frazione Varinella identificata, nel PRG vigente, tra le aree "C di espansione" PEC 1 (suddiviso nei subcomparti 1a e 1b). L'area situata lungo il margine nord del centro abitato in fregio alla S.P. 144 e con accesso diretto da un'area adiacente già urbanizzata, è catastalmente distinta al Fg.n.8 con i mapp. 150p, 151p, 153p, 154p, 167p, 586p, 667p e risulta attualmente inedita in quanto appartenente ad una pluralità di proprietari. Con la presente modifica si elimina una porzione di area edificabile che viene restituita agli usi agricoli, si attribuisce alla superficie residua la categoria urbanistica "B2 aree esistenti e di completamento" e, con l'intento di agevolarne l'edificazione, la si suddivide in singoli lotti "Pc" subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49, comma 5 LUR.

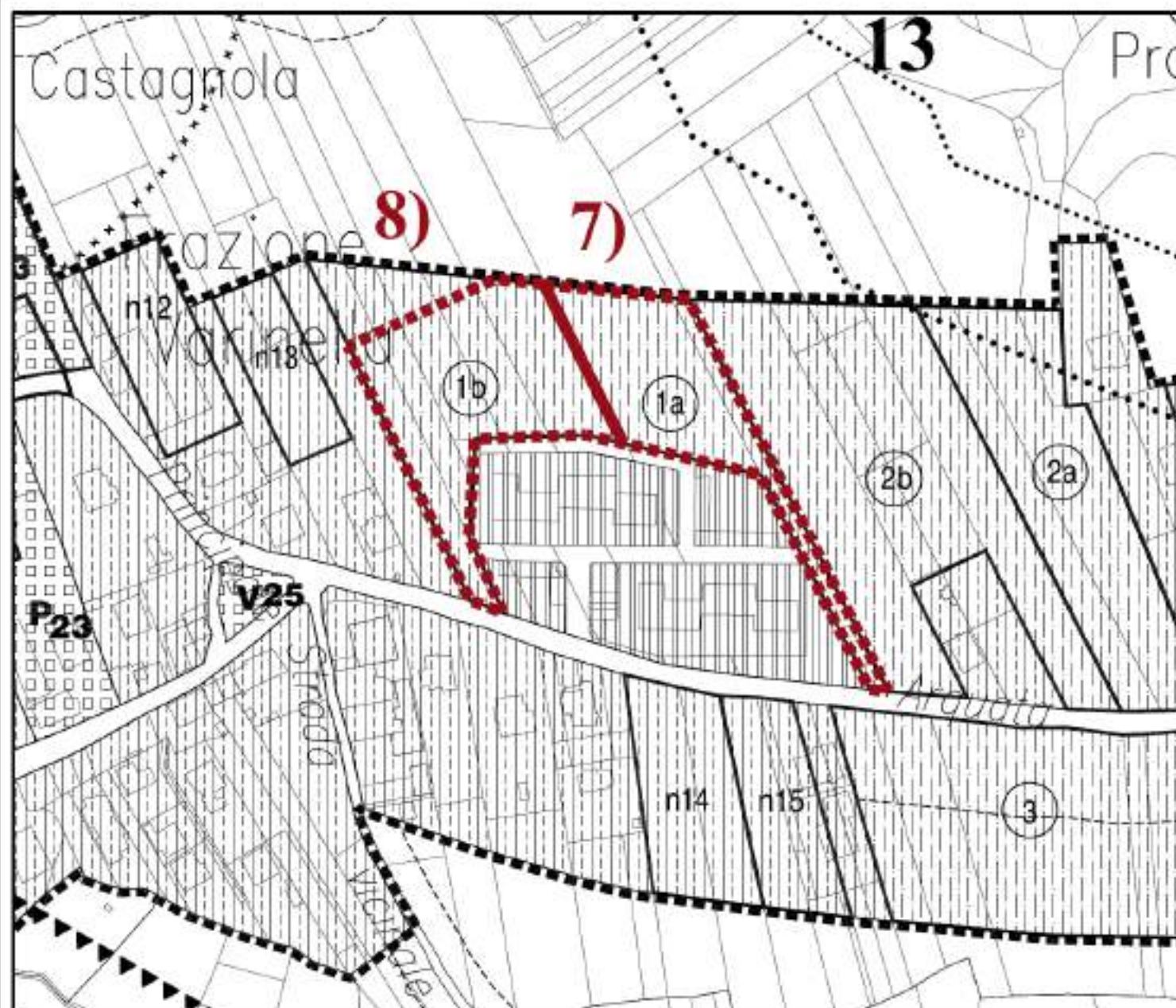
Per quanto alla trasformazione delle singole sottozone del PEC 1a e 1b risulta:

- 7) PEC 1a - trasformazione di una superficie pari a mq 3.067 da aree residenziali "C di espansione" ad "B2 aree esistenti e di completamento" con suddivisione in due lotti distinti, Pc 41 (mq 1.807) e Pc 42 (mq 1.260);
- 8) PEC 1b - trasformazione di una superficie pari a mq 896 da aree residenziali "C di espansione" ad "E1 aree agricole";
- trasformazione di una superficie pari a mq 4.230 da aree residenziali "C di espansione" a "B2 aree esistenti e di completamento" con suddivisione in tre lotti distinti Pc 43 (mq 1.270), Pc 44 (mq 1.406), Pc 45 (mq 1554);

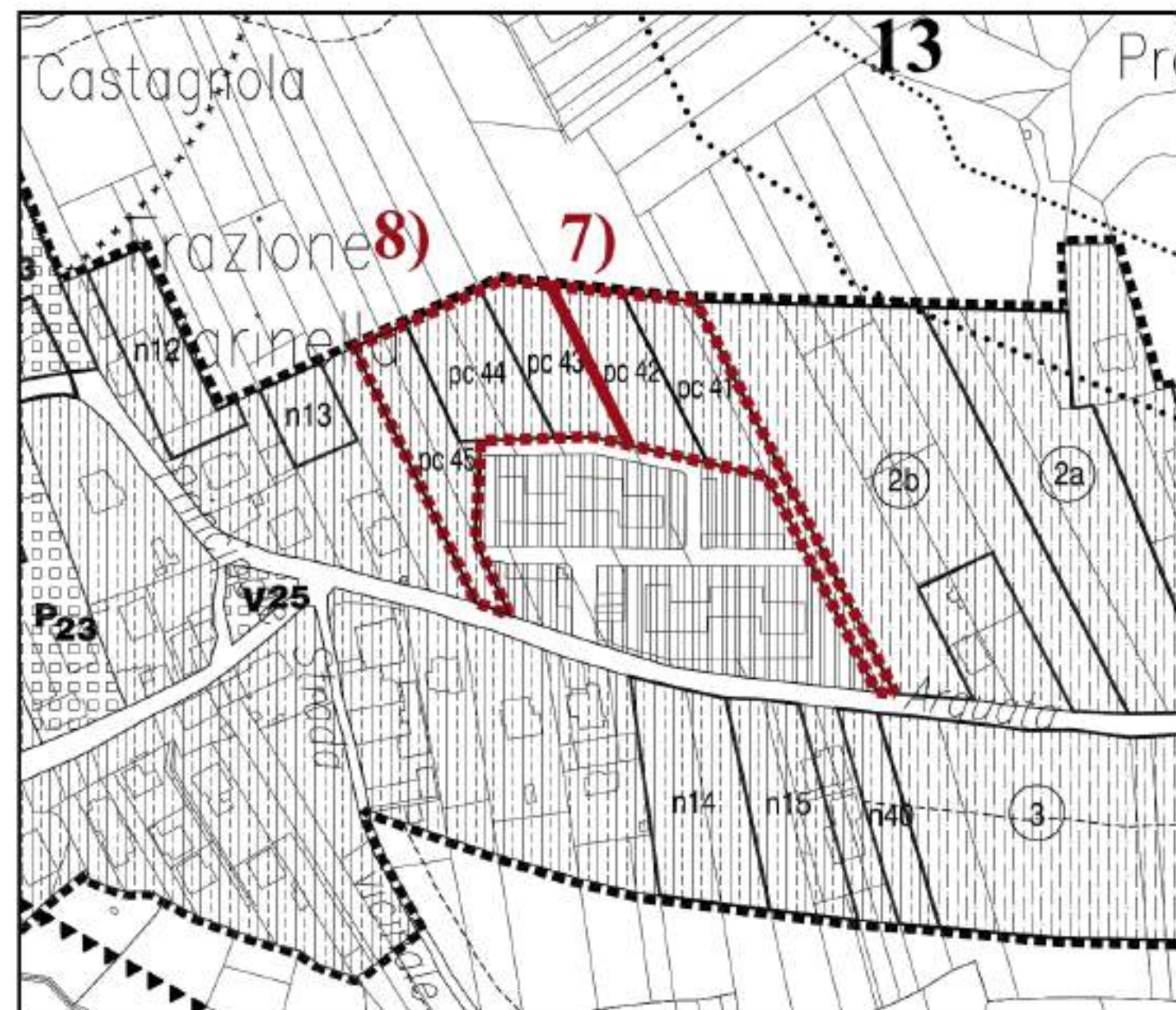
## MODIFICHE

7) - 8)

scala 1:2.000



ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE

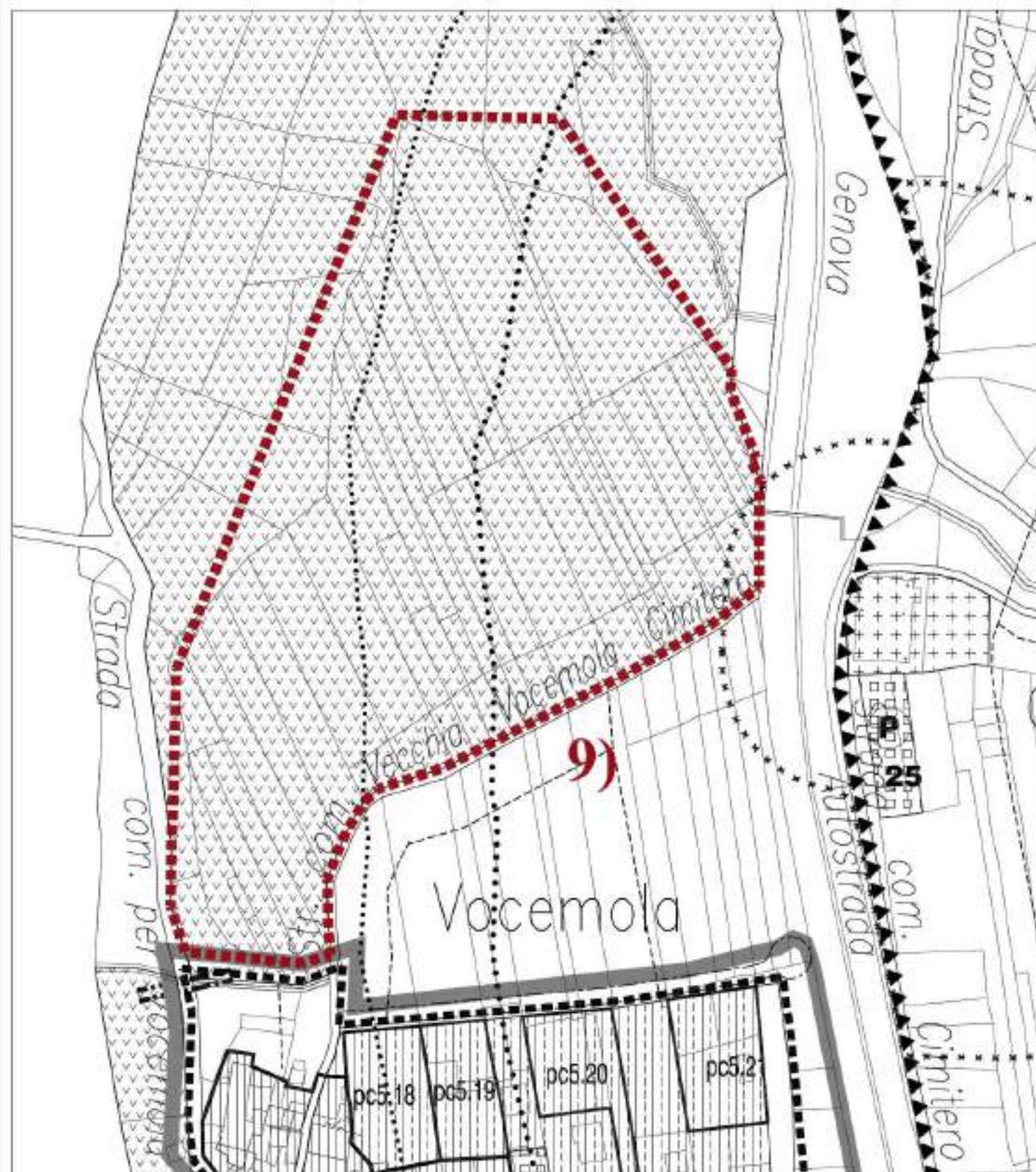


ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.

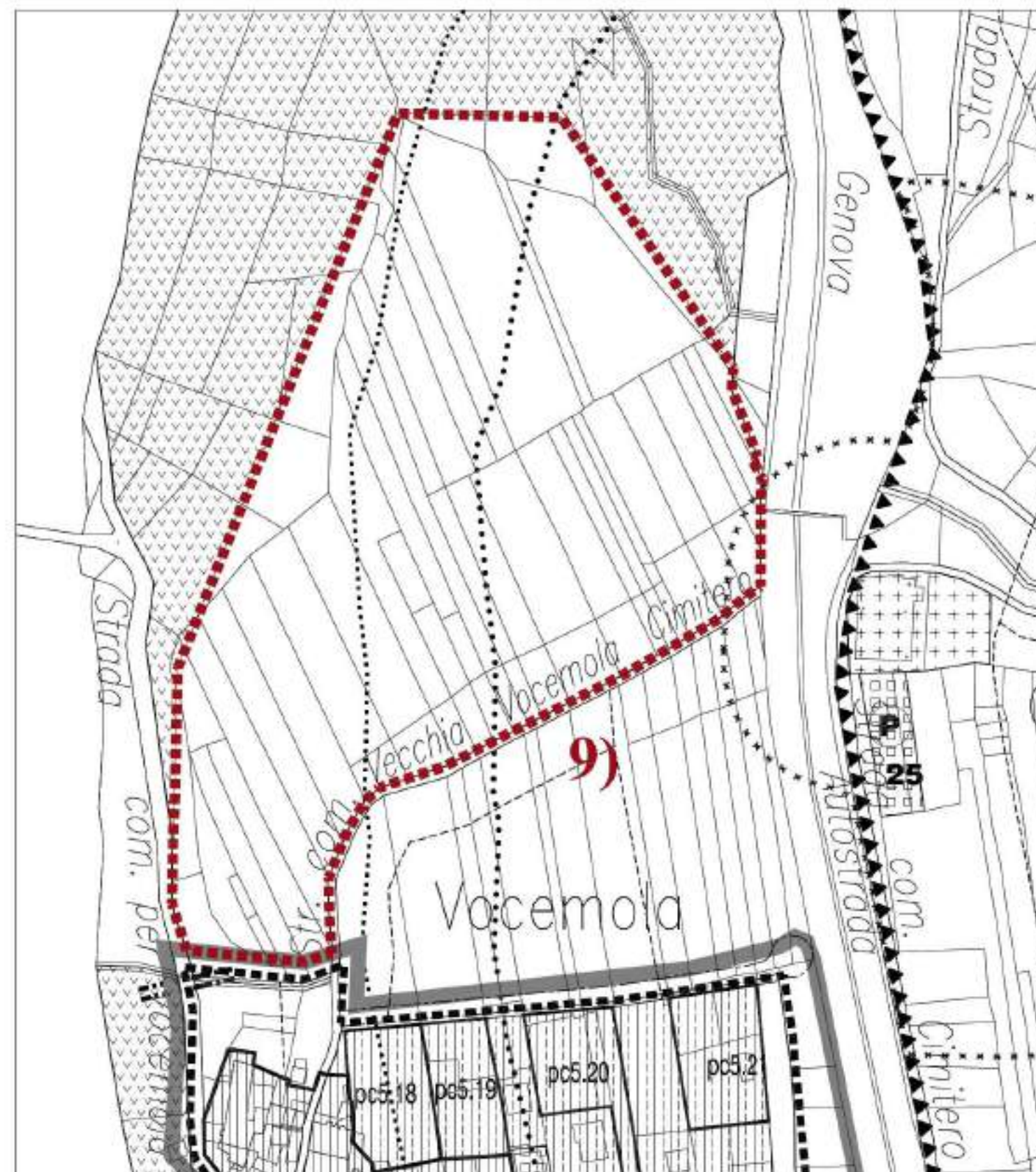


9) Revisione dell'individuazione cartografica delle "Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette" derivante dal PTP in una porzione di territorio posta tra l'autostrada A7 e il Torrente Scrivia situata geograficamente a nord della località Vocemola, con riduzione dell'area destinata a parco fluviale nel PRG vigente, riallineandola cartograficamente alla delimitazione delle "Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette" individuata nella Tav.1 del PTP "Governo del Territorio".

**MODIFICA 9)**  
scala 1:2.000



**ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE**



**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.**



10) Trasformazione di una porzione di una superficie territoriale pari a mq 860 dalla destinazione residenziale "B2" prevista dal PRG vigente ad aree a "Verde privato". L'appezzamento, situato in prossimità di Strada Rigoroso in adiacenza ad aree residenziali esistenti e già edificate è catastalmente censito al Fg. n.16 map.338 e ricade in zona di pericolosità geomorfologica IIIb.

**MODIFICA 10)**  
scala 1:1.000



**ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE**

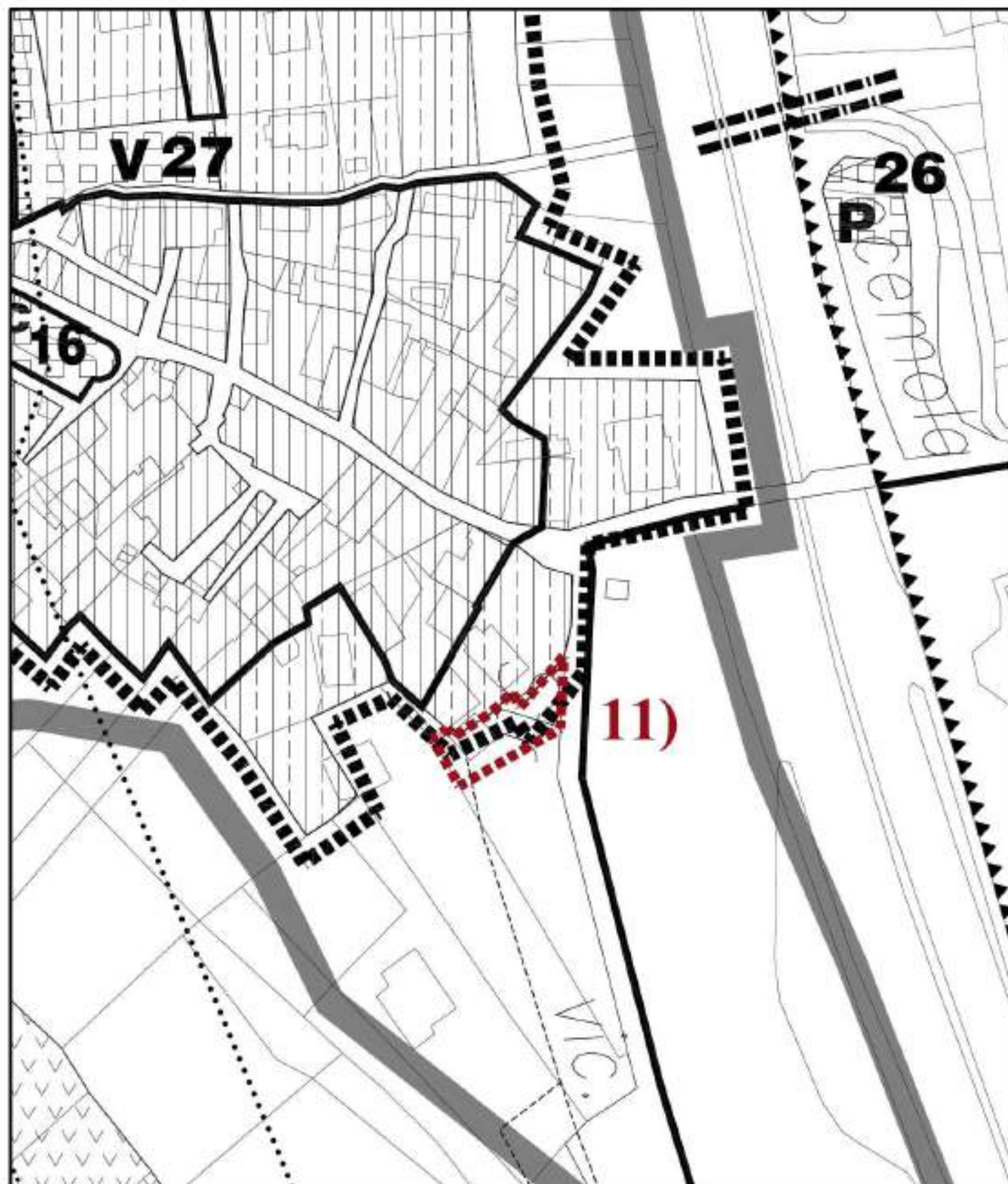


**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.**

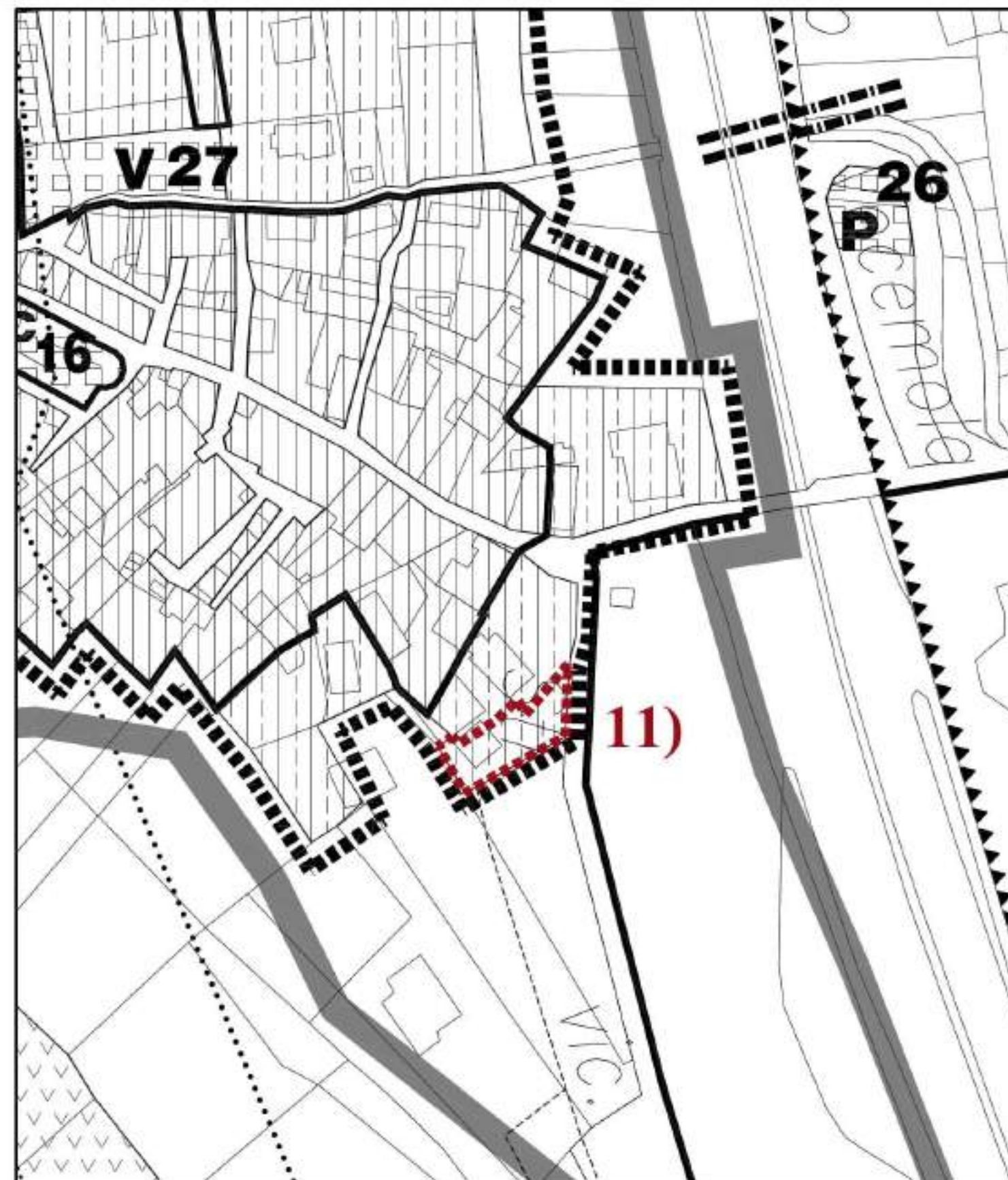


11) Regolarizzazione di una porzione di perimetro del centro abitato della Frazione di Vocemola in una zona adiacente alle "Aree agricole E1". Si trasforma la destinazione d'uso di mq 250 di superficie (catastralmente identificata come parte del map. 275 del foglio n.20), dall'attuale destinazione agricola "E1" ad aree residenziali "B2 esistenti e di completamento".

**MODIFICA 11)**  
scala 1:1.000



ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE

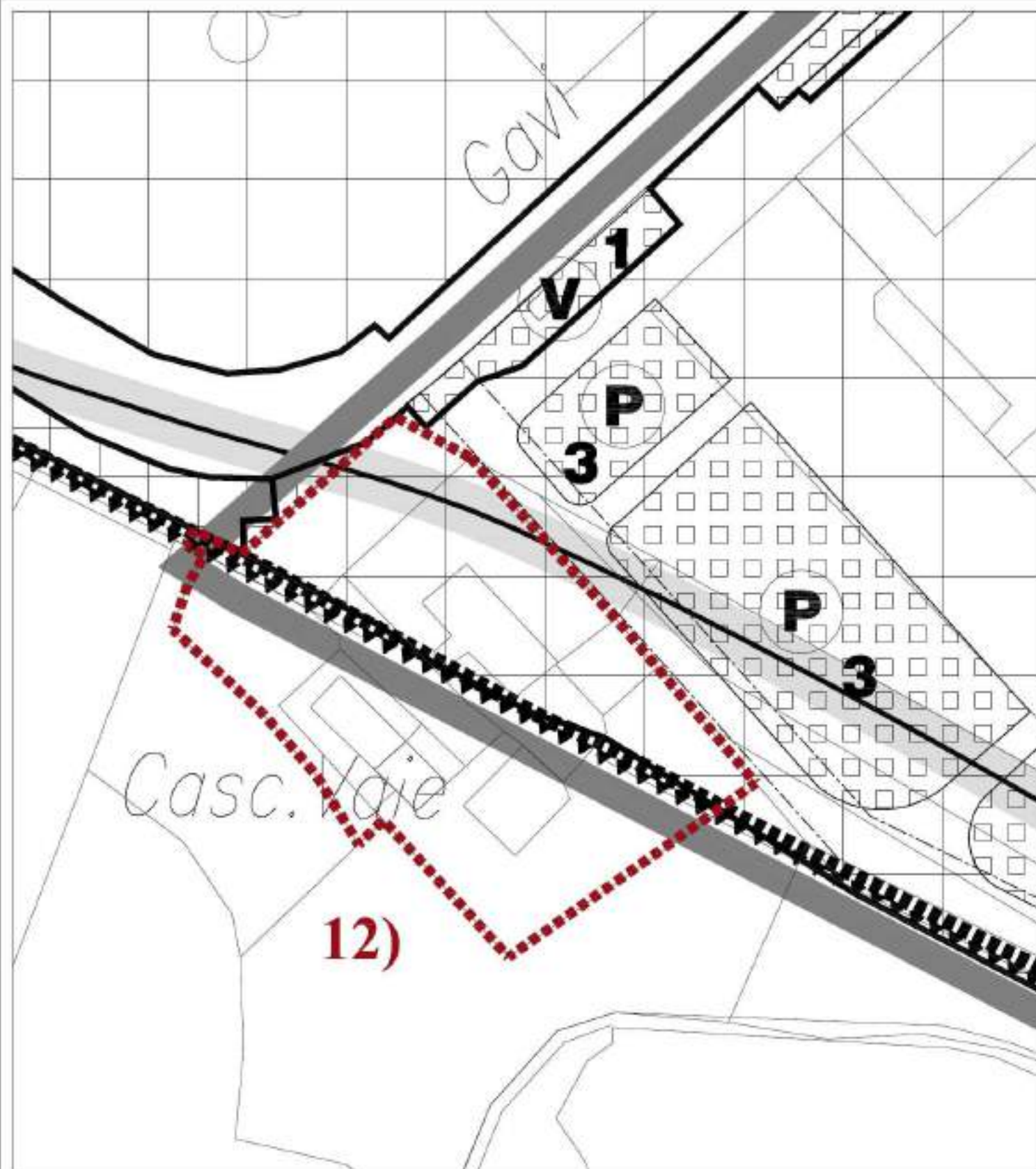


ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.

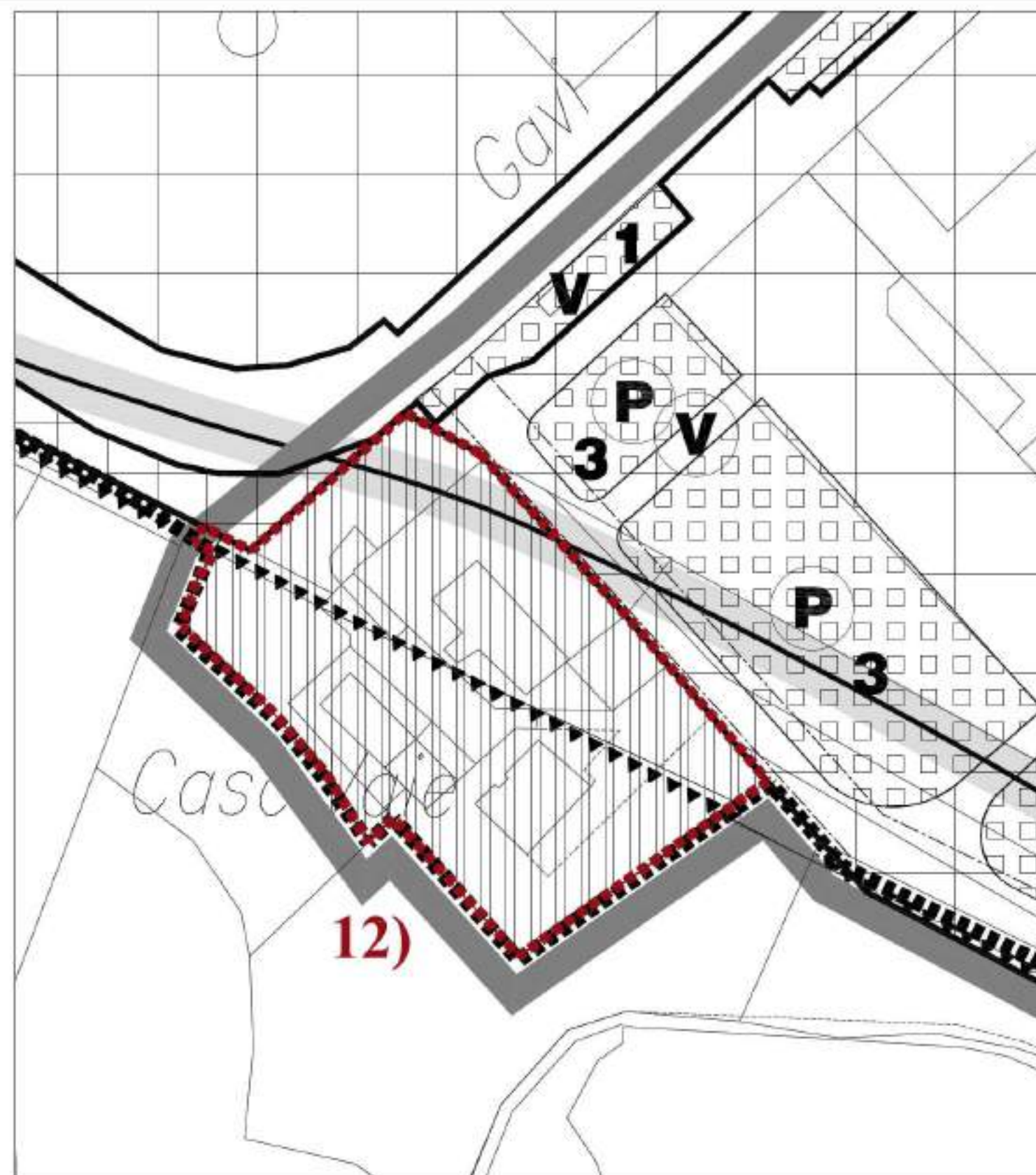


12) Riconoscimento di area edificata esistente a carattere residenziale. La modifica consiste nel cambio di destinazione urbanistica di due porzioni di territorio aventi superficie pari a mq 2.276 e a mq 3.200 rispettivamente da "D2 Aree produttive di riordino" e da "E1 aree agricole", per un totale di mq 5.476, ad aree residenziali "B1 a capacità insediativa esaurita". L'area è catastalmente identificata al Fg.11 con i mapp. 825, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 967, 1189, 1190, 1191 ed è ubicata in Via Cascina Vaie.

**MODIFICA 12)**  
scala 1:1.000



ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE

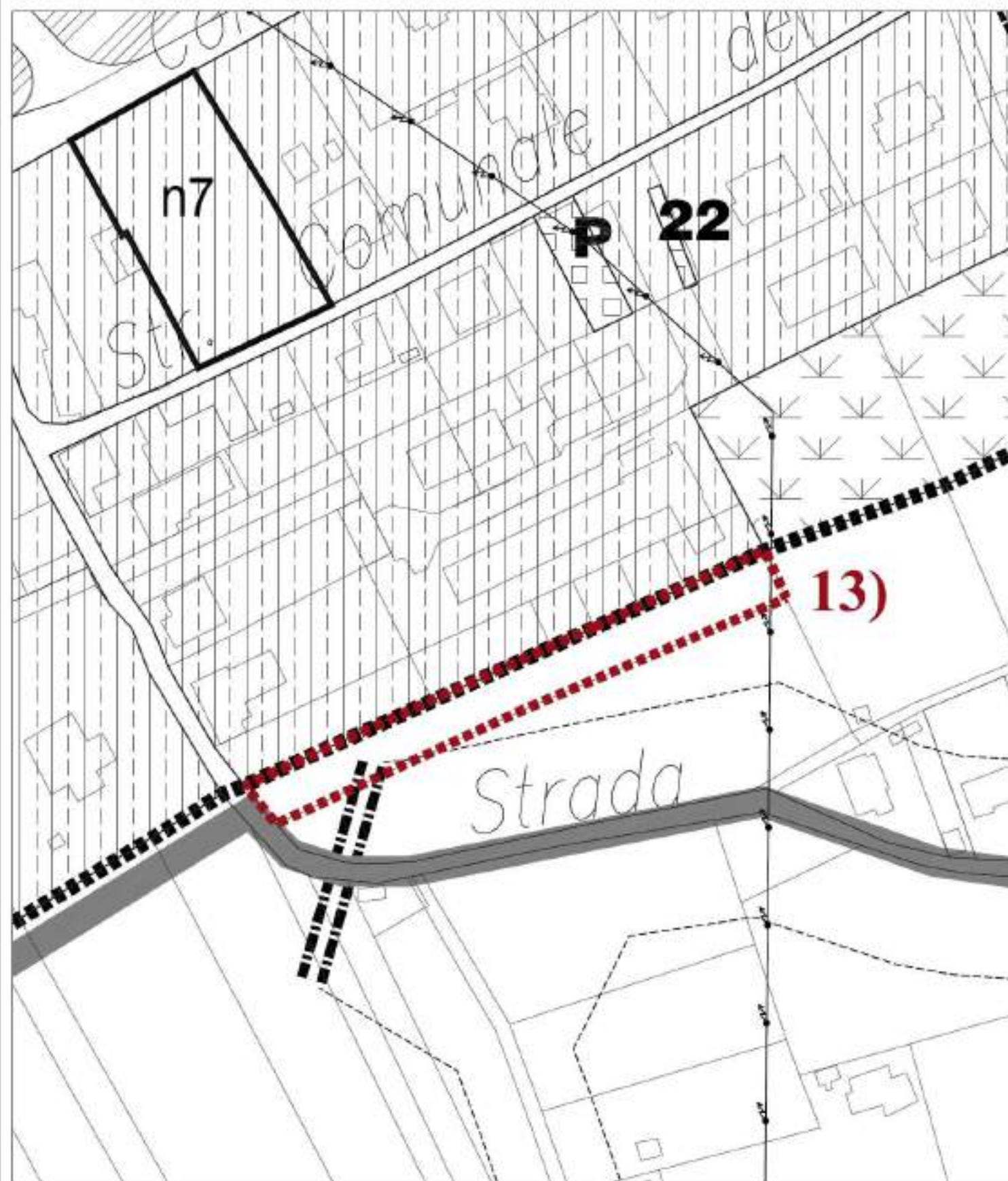


ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.

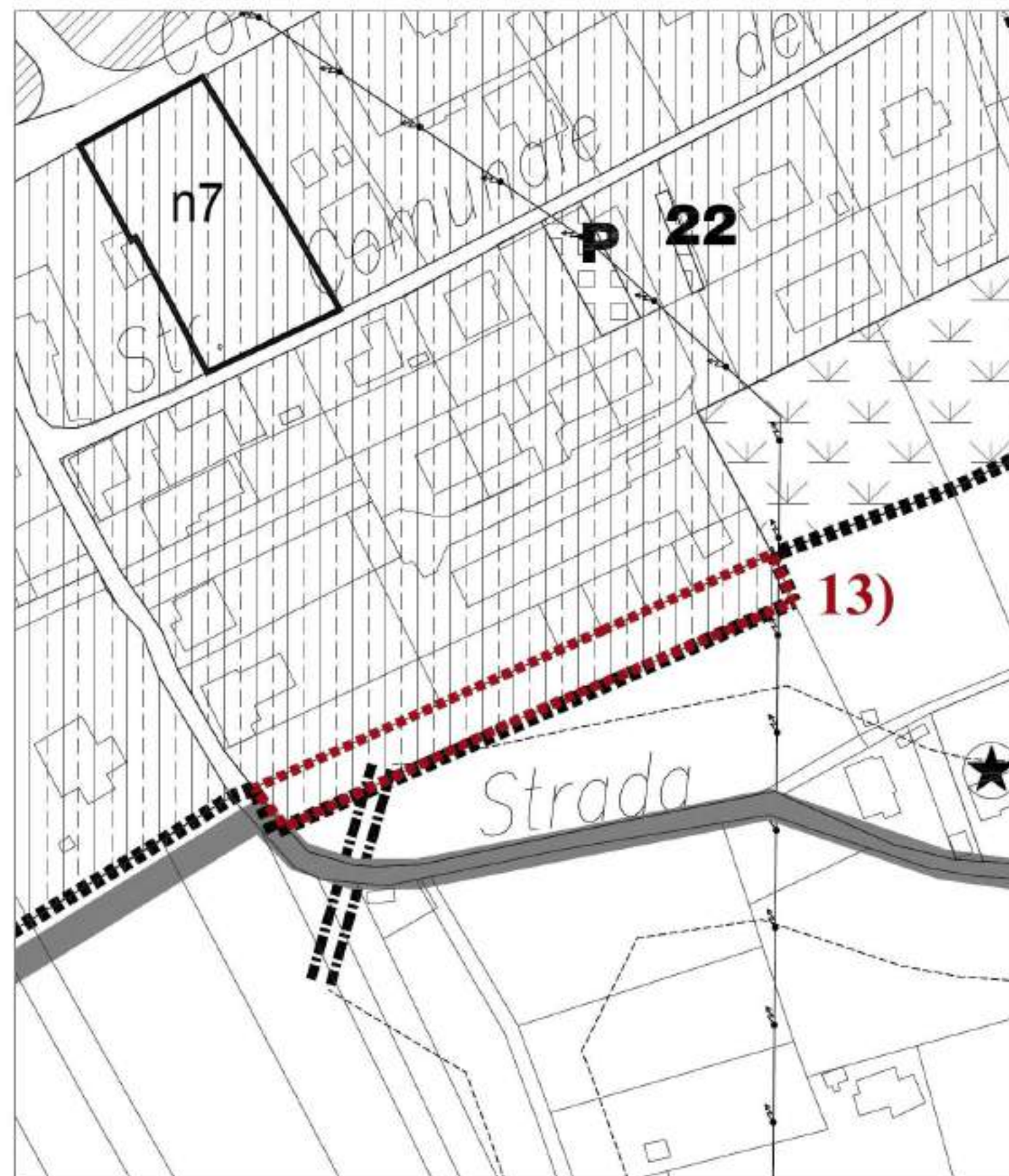


13) Modifica della destinazione urbanistica da "E1 Aree agricole" ad aree residenziali "B2 esistenti e di completamento" di un'area di mq 1.640 catastalmente identificato al Fg.12 map. 152 e ubicato in posizione adiacente al centro abitato in Via della Barca.

**MODIFICA 13)**  
scala 1:1.000



**ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE**

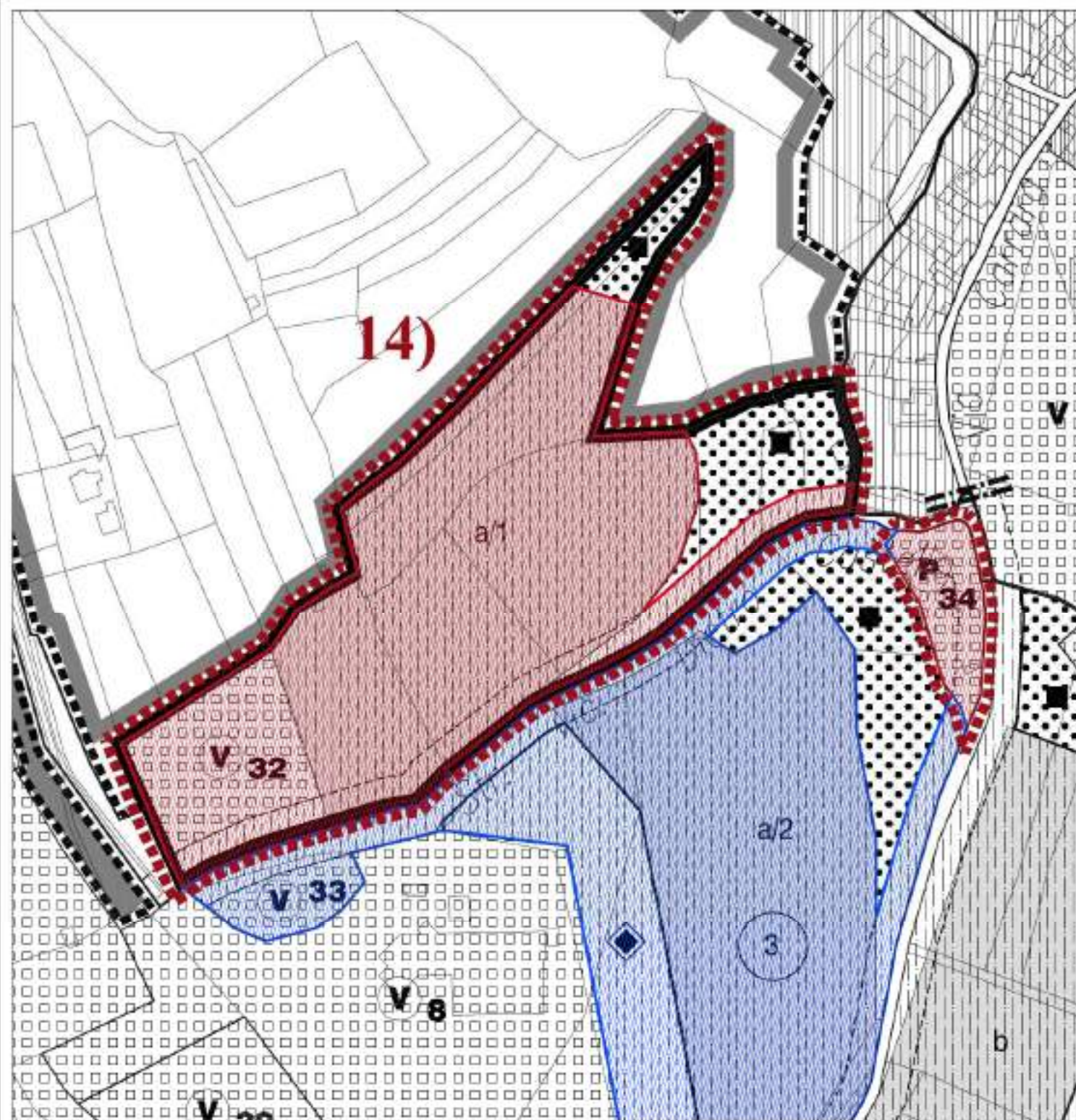


**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.**

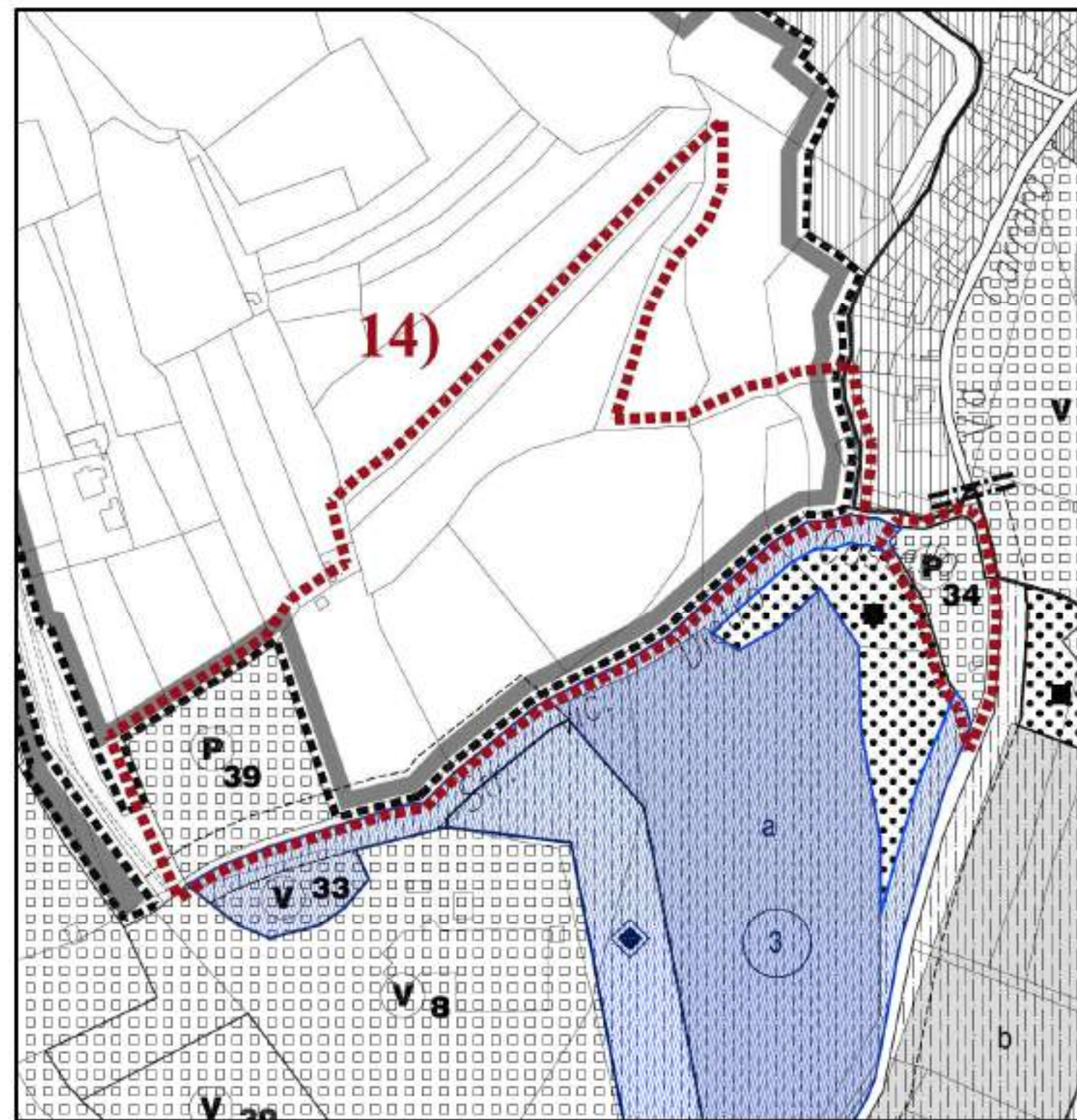


14) Eliminazione dell'intera area residenziale edificabile appartenente al comparto residenziale "a1" del PEC 3 in località Castello ad eccezione dello standard "P34" e dello standard "V32" dell'ex comparto "a1" di cui si varia la destinazione da Verde pubblico a Parcheggio pubblico identificandolo con la nuova sigla "P39". La trasformazione dell'area a standard da "V32" (coincidente con parte del map. 242 e avente superficie di mq 3.115) a "P39" avviene con un modesto aumento di 600 mq di superficie (per un totale di mq 3.715). Il comparto residenziale "a1", attualmente ineditato e catastalmente distinto nel C.T. al Fig.4 con i mappali 242, 256, 257, 258, 259, 262, 263, 334, 1047 e 1048 viene restituito agli usi agricoli, riclassificandolo da "Aree residenziali C di espansione", comprendendo anche le 2 "Aree a verde privato" presenti al suo interno, ad "Aree agricole EI".

**MODIFICA 14)**  
scala 1:2.000



**ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE**



**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.**



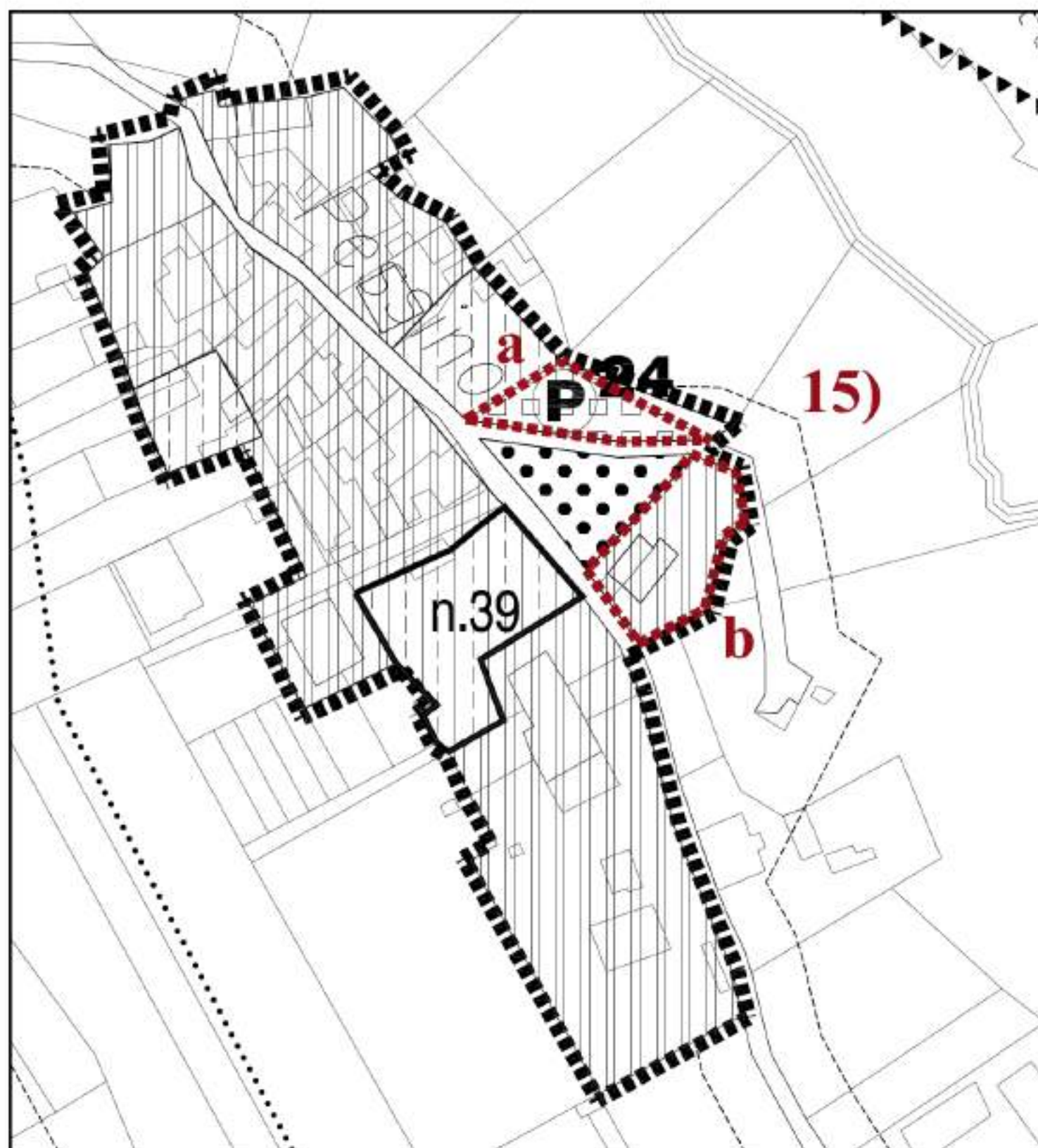
15) Eliminazione di un'area di mq 330 (a), situata in Loc. Pessino lungo la Via Borgata Pessino, attualmente destinata a standard (parcheggio "P24") nel PRG vigente. Individuazione con la sigla P24 di una nuova area per standard urbanistici coincidente con i mappali 97 e 572 (b), con superficie totale di mq 582 da destinare a parcheggio pubblico, trattandosi di localizzazione migliorativa rispetto al futuro utilizzo. La modifica prevede i seguenti cambi d'uso urbanistico:

a - da "Aree per standard urbanistici" parcheggio "P24" ad "Aree a verde privato";

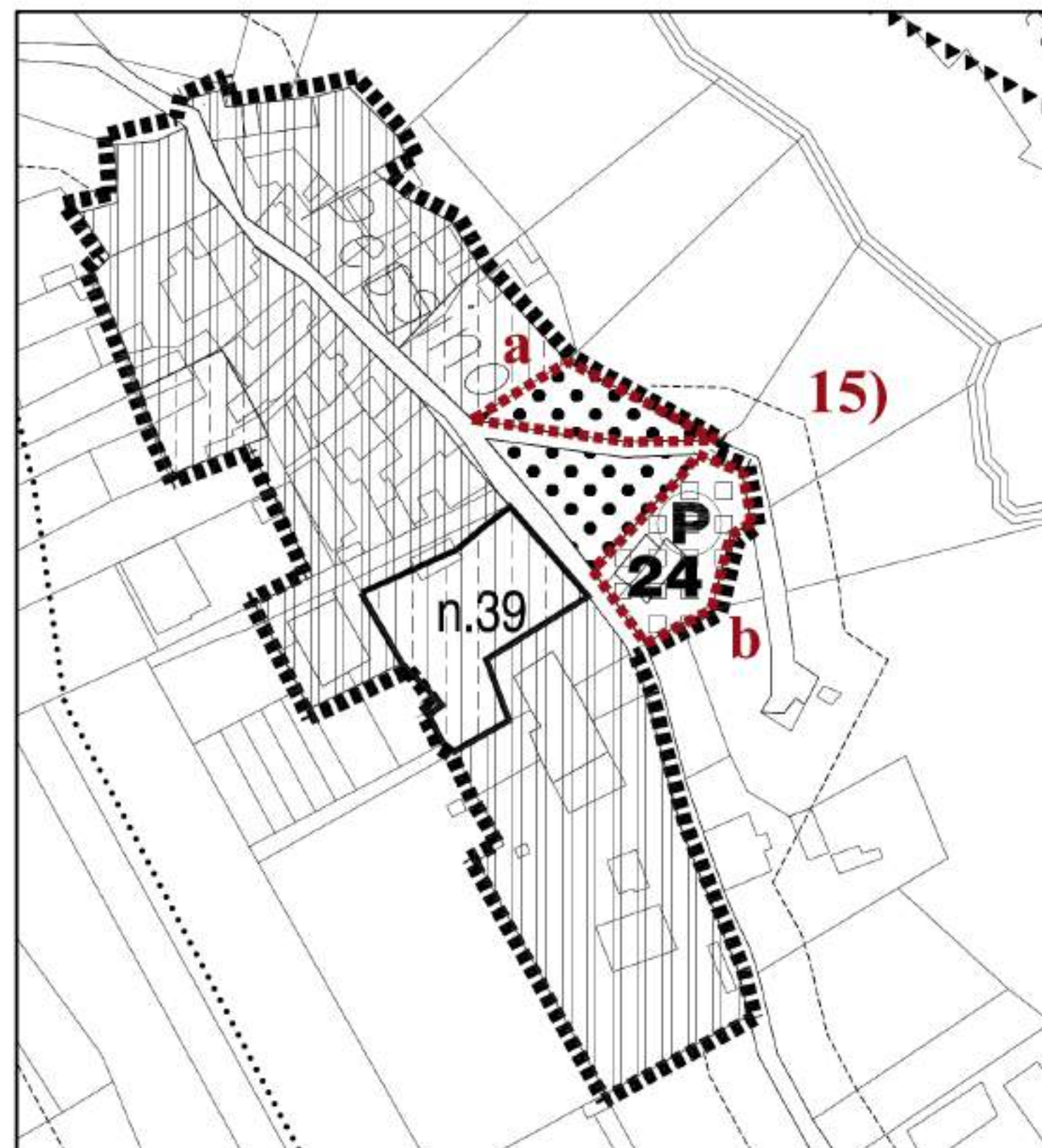
b - da "Aree B1 a capacità insediativa esaurita" ad "Aree per standard urbanistici" "P24".

**MODIFICA 15**

**scala 1:1.000**



**ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE**

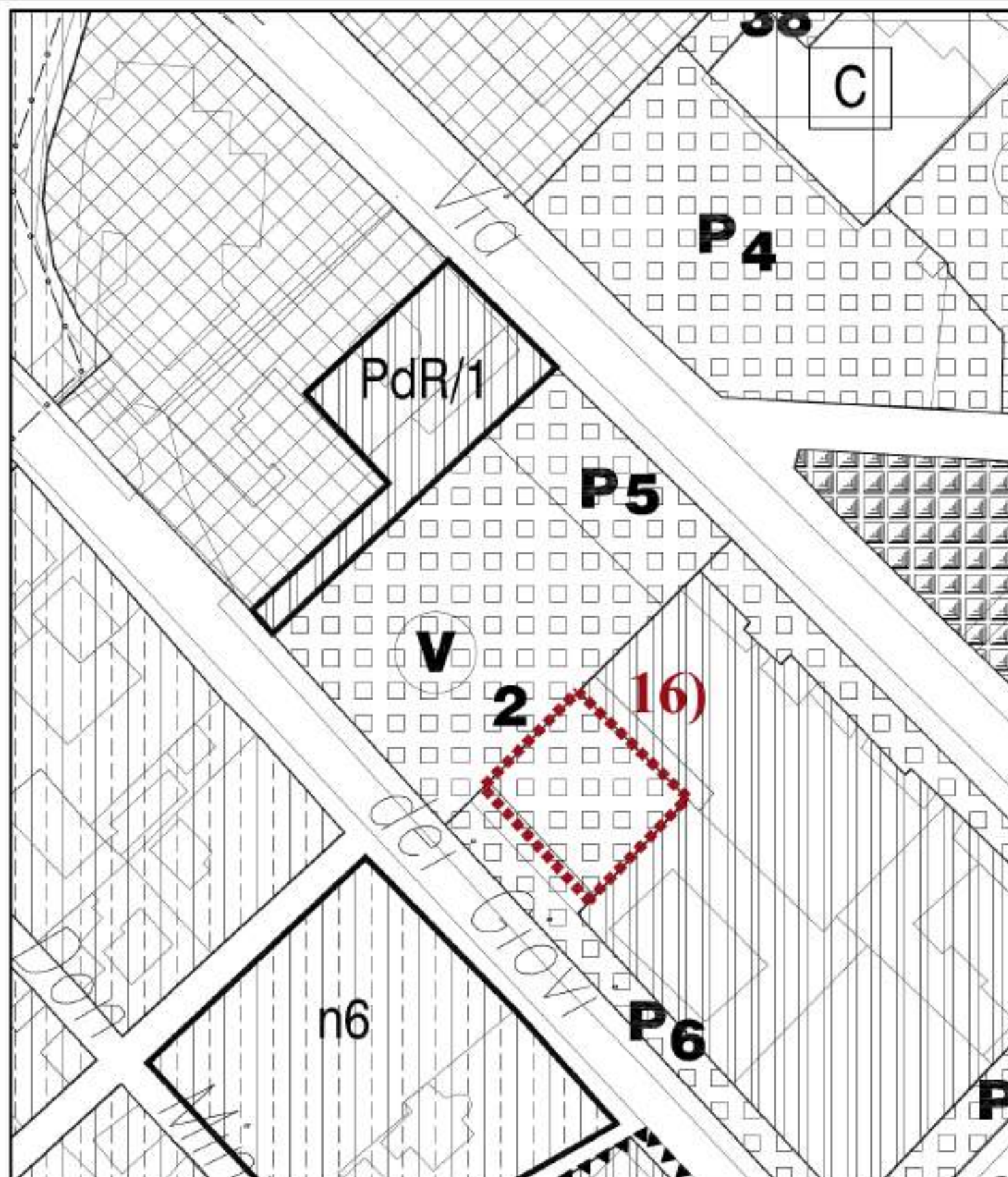


**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.**

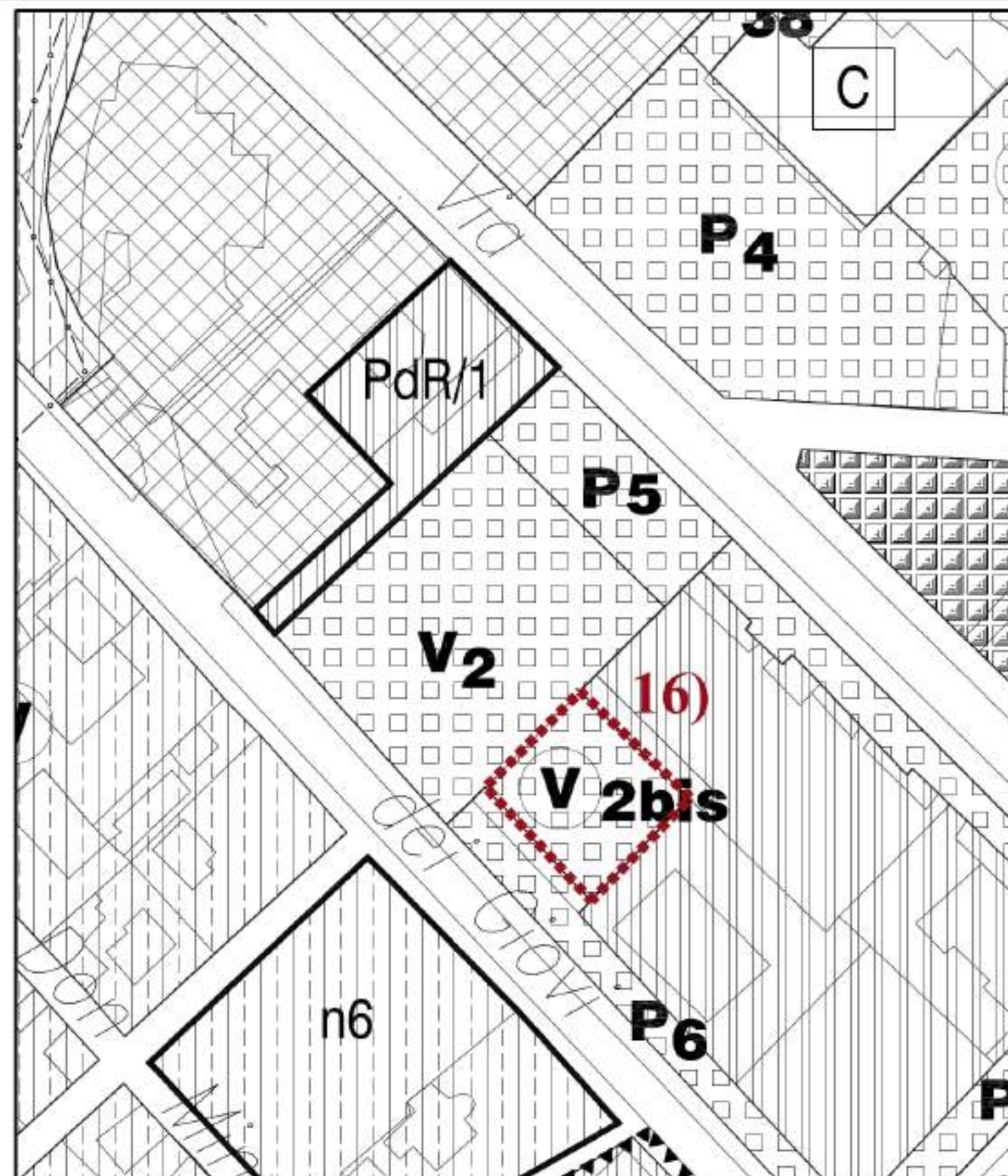


16) Individuazione a verde pubblico con la sigla V2bis di una porzione di standard già qualificati a verde pubblico, di superficie pari a mq 825. L'area, posta in adiacenza al "Parco Mairano" viene individuata al fine di accorparla al medesimo standard esistente senza alcun aumento complessivo delle superfici a standard urbanistici presenti nel PRGC vigente.

**MODIFICA 16**  
scala 1:1.000



**ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE**

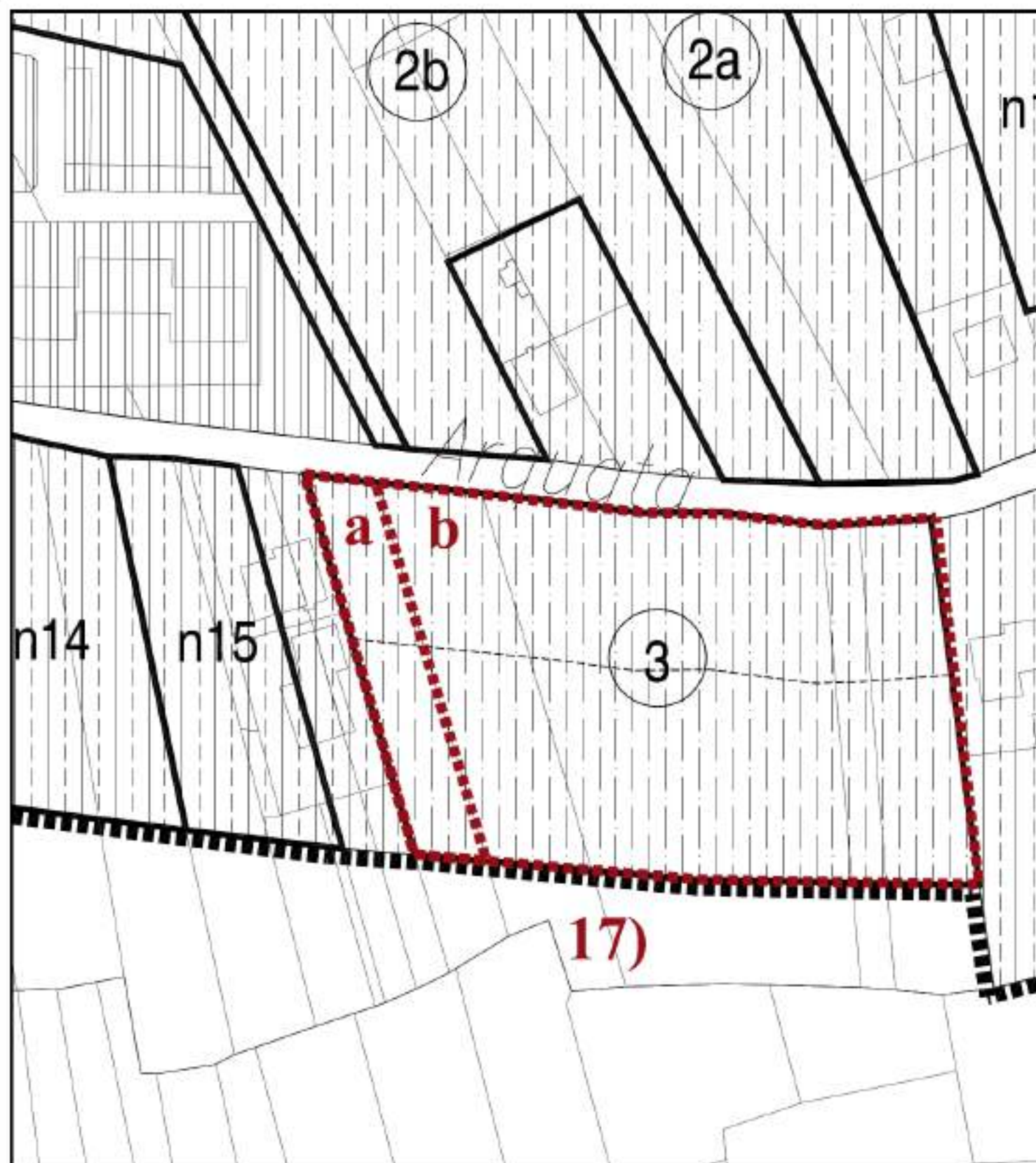


**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.**



17) Modifica, su richiesta di un privato, della destinazione urbanistica di una porzione di terreno edificabile (a) di mq 1.220, appartenente al PEC n.3 di Fraz Varinella, catastalmente censito al Fg. n.8 map.270, consistente nel cambio d'uso da residenziale di tipo "C di espansione" ad "Aree residenziali B2" con l'attribuzione dell'identificativo n.40.  
Contestuale riduzione del comparto edificabile del PEC 3 di Varinella (b) da una Superficie territoriale di mq 7.850 nel PRG vigente a una Superficie territoriale di mq6.630 nella presente Variante.

**MODIFICA 17**  
**scala 1:1.000**



ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE

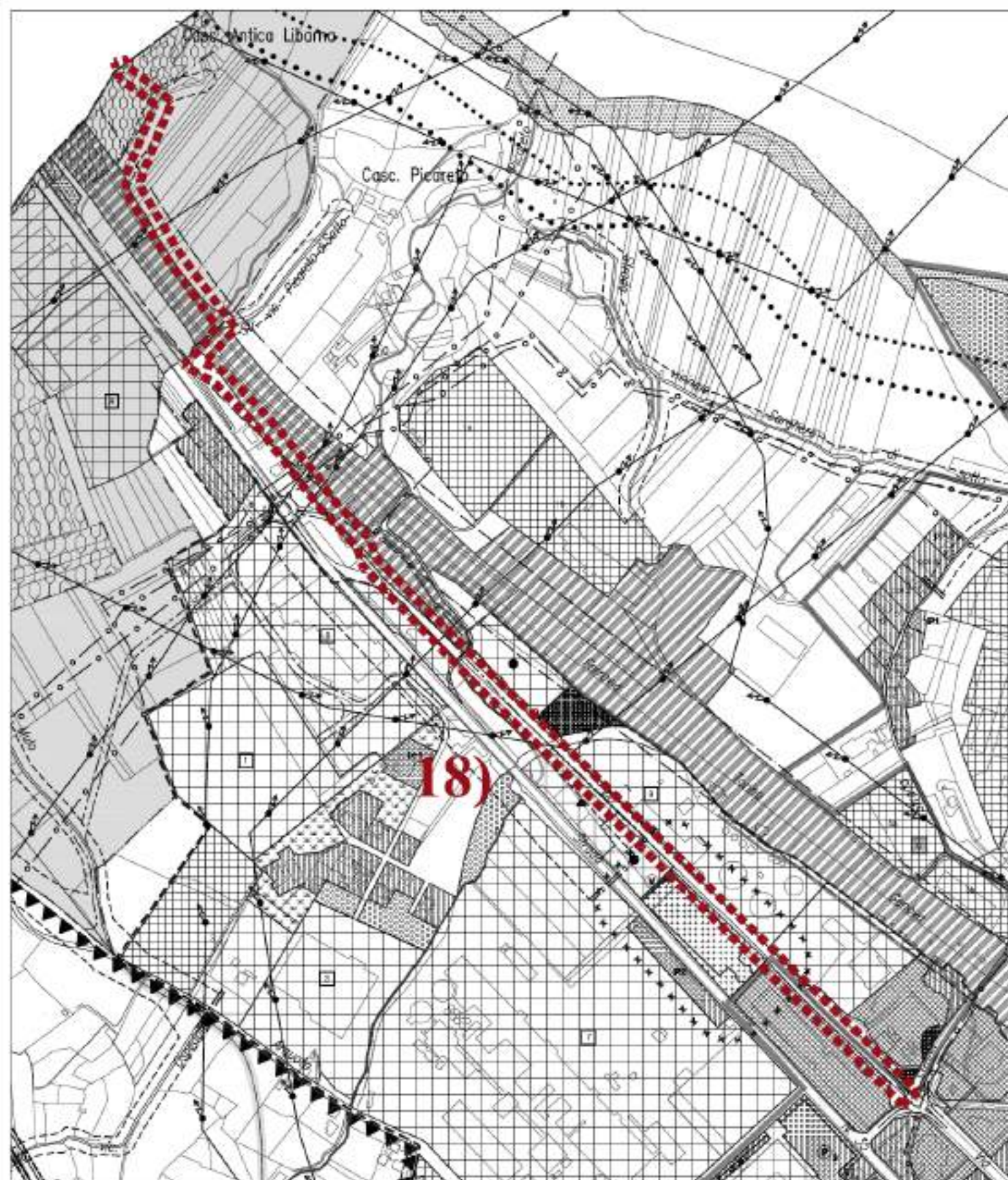


ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.

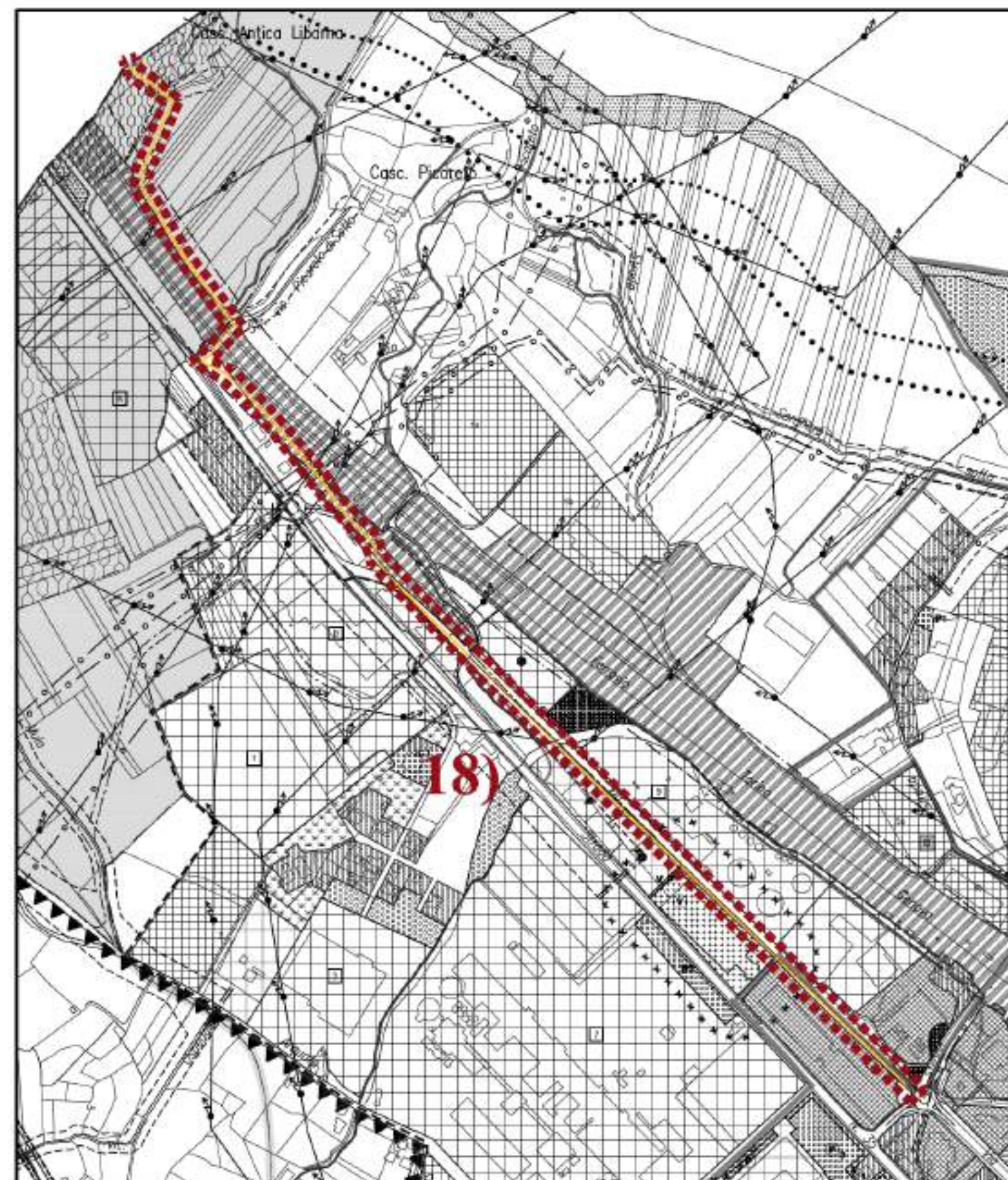


18) Trasposizione cartografica della previsione del percorso ciclabile denominato "*Pedalando nella storia*" localizzato lungo la Via del Vapore e che si estende dalla Stazione Ferroviaria del Comune di Arquata Scrivia al sito archeologico di Libarna

**MODIFICA 18**  
scala 1:6.000



**ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE**



**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.**



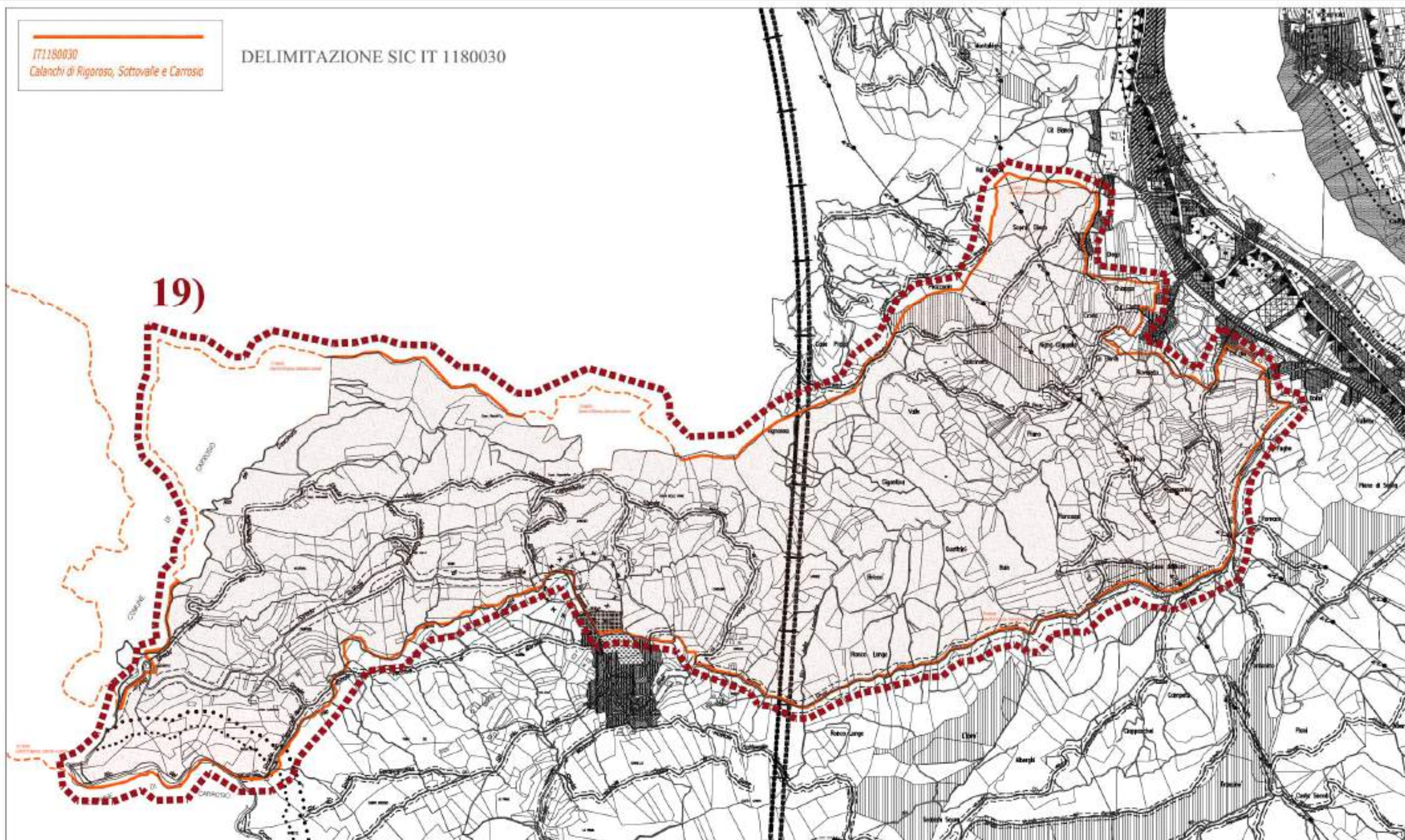
19) individuazione nella cartografia di PRGC dell'ambito del sito di interesse comunitario (SIC) denominato "IT1180030 - Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio".

**MODIFICA 19)**  
scala 1:12.000

IT1180030  
Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio


DELIMITAZIONE SIC IT 1180030

19)

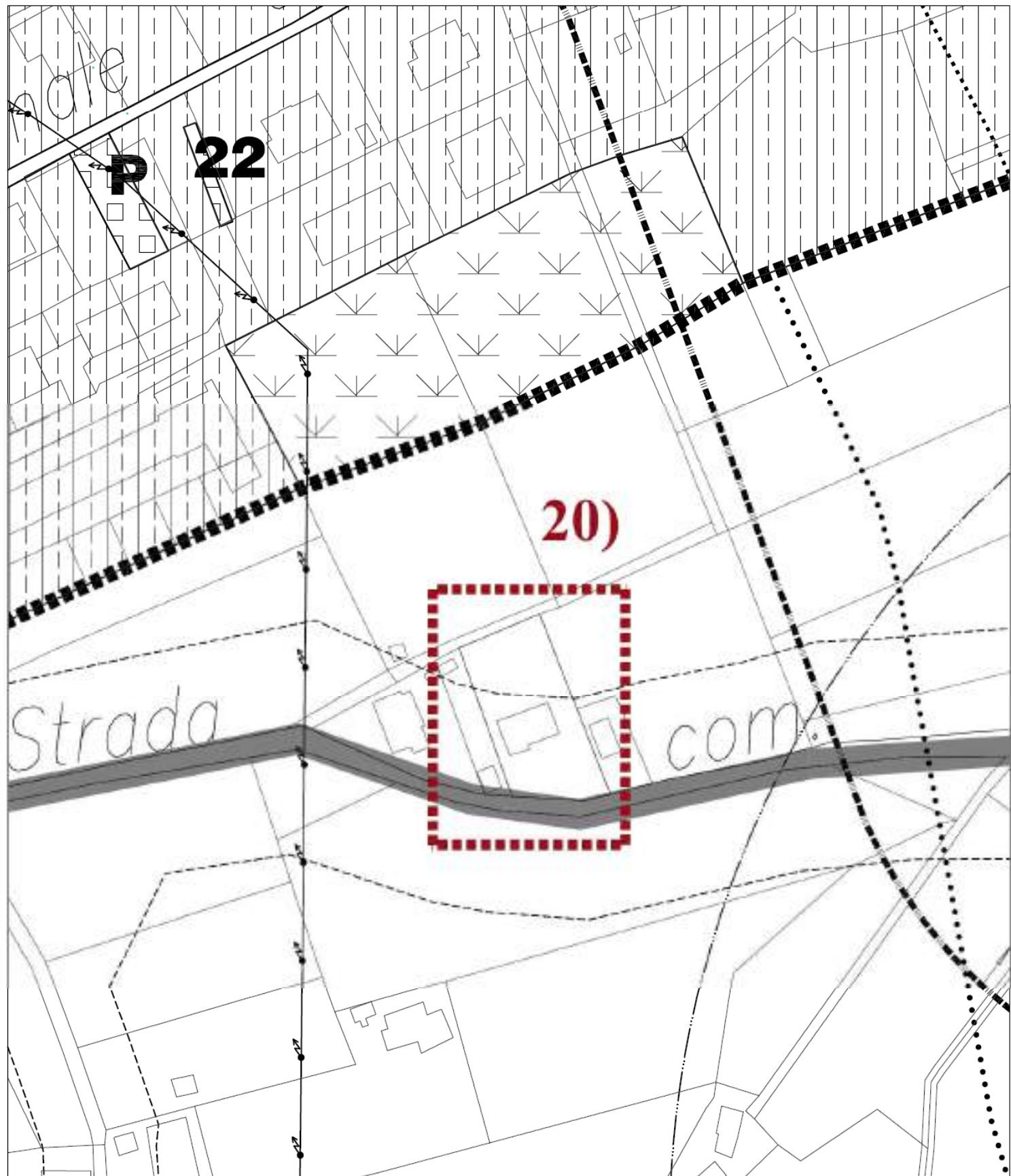


ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.

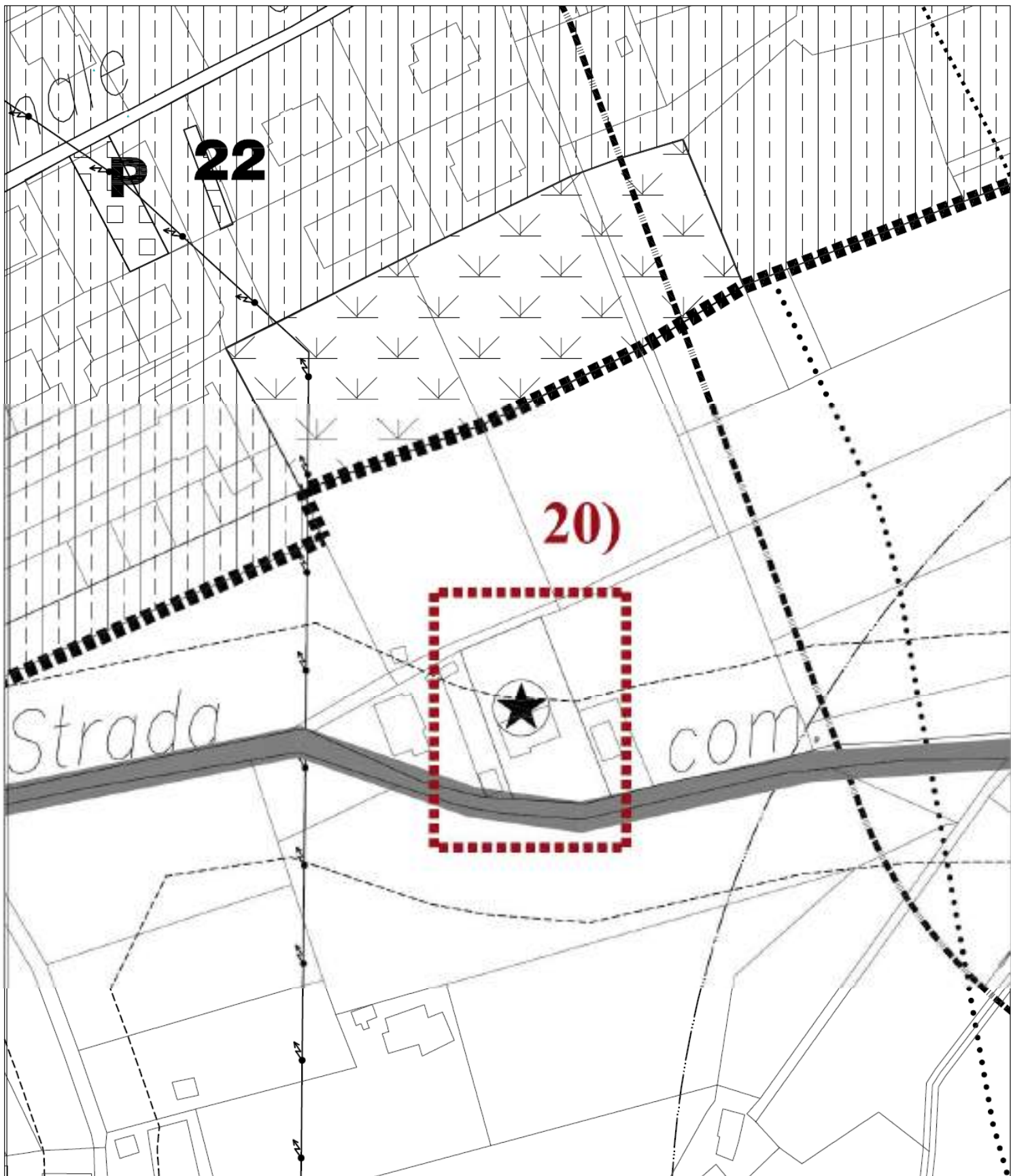


20) Individuazione sulla cartografia di PRGC con l'utilizzo del simbolo , dell'edificio esistente e attualmente censito al Catasto al Fg.12 map.259, posizionato, relativamente alla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica in un'area definita in classe IIIc, per il quale è ammesso un ampliamento delle superfici residenziali in applicazione della Legge 445/2008.

**MODIFICA 20)**  
**scala 1:1.000**



**ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE**

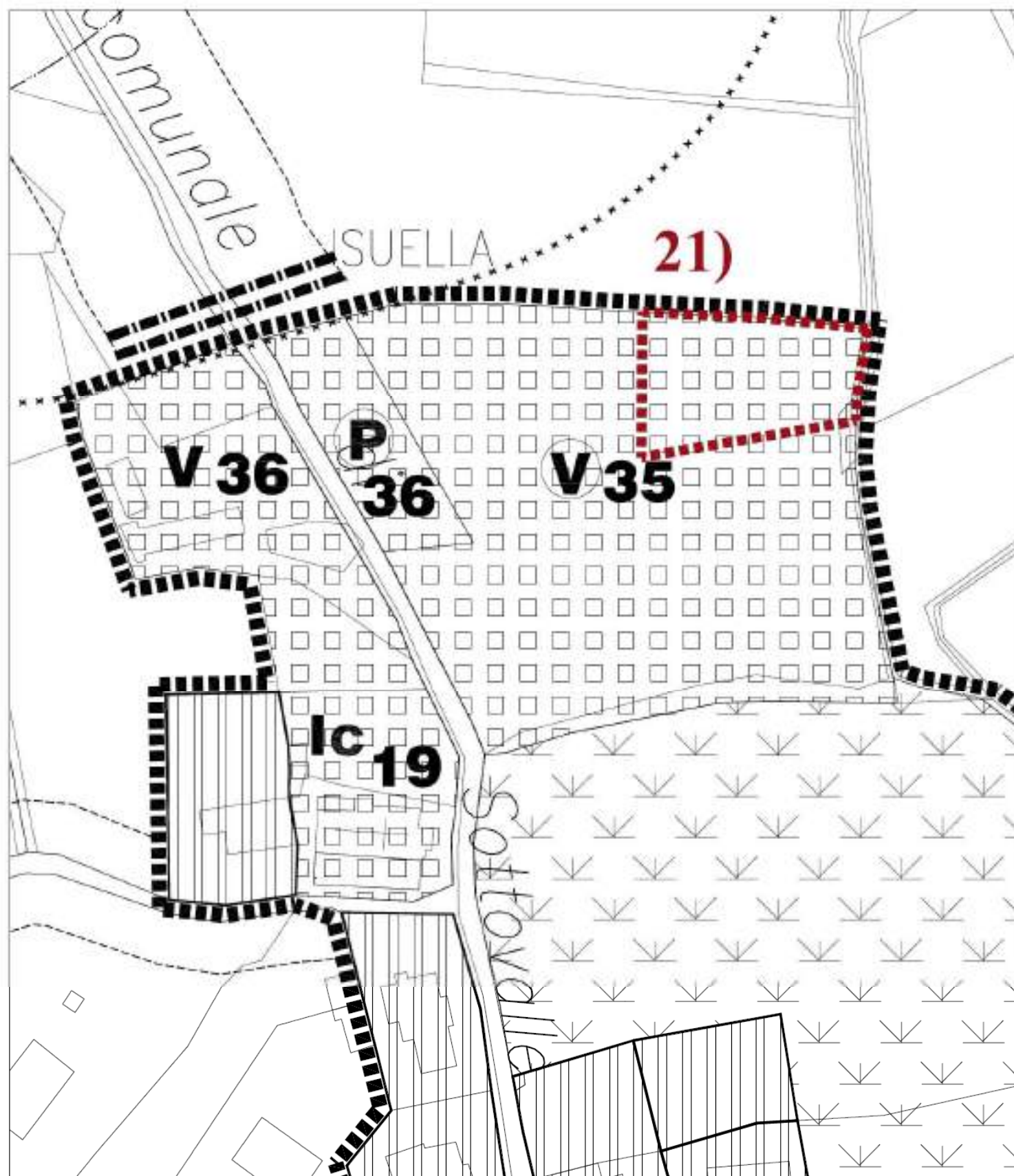


**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.**

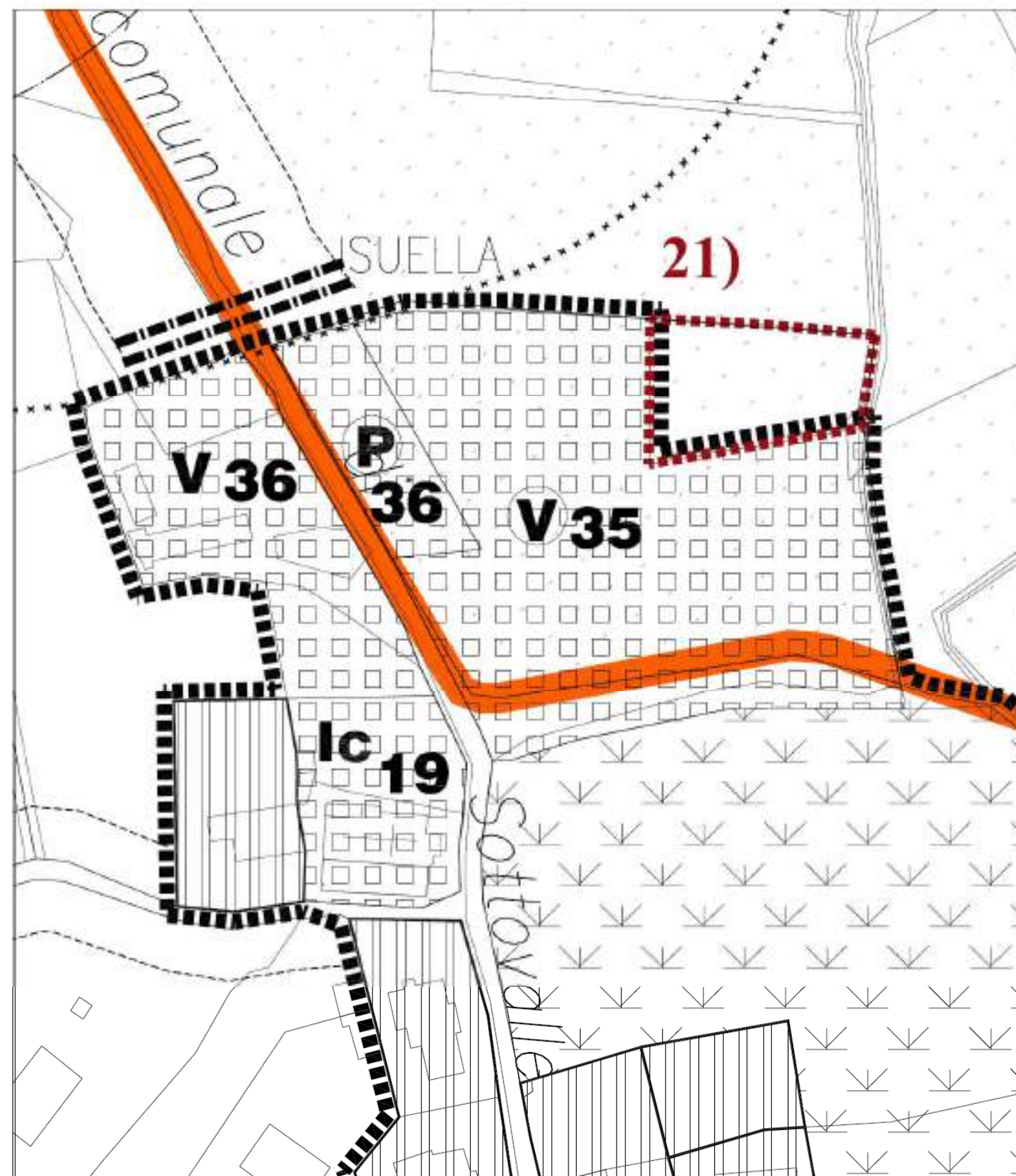


21) Eliminazione di una porzione pari a mq 1000 di standard a Verde Pubblico denominato V35 localizzata in Fraz. Sottovalle e catastalmente individuata al Fg.51 come porzione dei mappali 140 e 599. Tale superficie, situata in adiacenza ad un'area boscata, e coperta parzialmente da vegetazione arborea ad alto fusto, sarà restituita alla originaria destinazione agricola. Lo standard V35 così ridotto avrà una superficie pari a mq 5.998.

**MODIFICA 21)**  
**scala 1:1.000**



**ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE**



**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE 4/2020 AL P.R.G.C.**



## ***ALLEGATO 2***

*stralcio planimetrico della fase IV della zonizzazione acustica approvata  
con delibera di C.C. n. 3 del 17/03/2004*

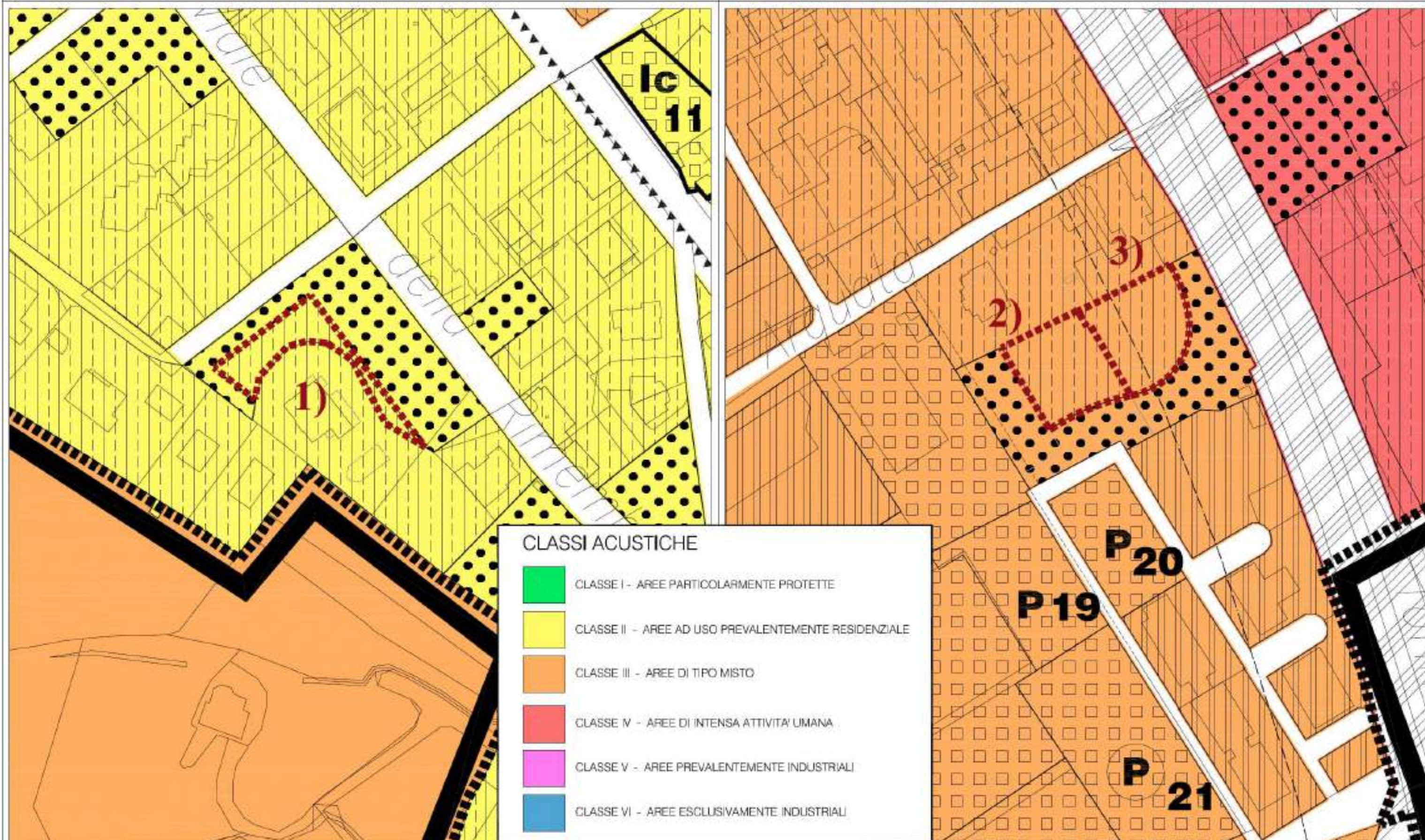
---



1) Modifica della destinazione urbanistica di una porzione d'area dall'attuale classificazione del PRG vigente di "Aree a vincolate a verde privato", non corrispondente allo stato dei luoghi, ad "Aree residenziali B2" per consentire la costruzione di un'autorimessa privata. Il terreno, adiacente ad un'area residenziale "B2" esistente ed edificata, è ubicato all'interno del centro abitato di Arquata, tra Viale Rimembranza e Via Ertà.

2) Ridelimitazione della destinazione di "Aree a verde privato" e cambio d'uso ad "Aree residenziali B2" di una porzione di terreno ubicata all'interno del centro abitato di Arquata in Via San Giovanni.

3) Ridelimitazione della destinazione di "Aree a verde privato" e cambio d'uso ad "Aree residenziali B2" di una porzione di terreno ubicato all'interno del centro abitato di Arquata in Via San Giovanni.

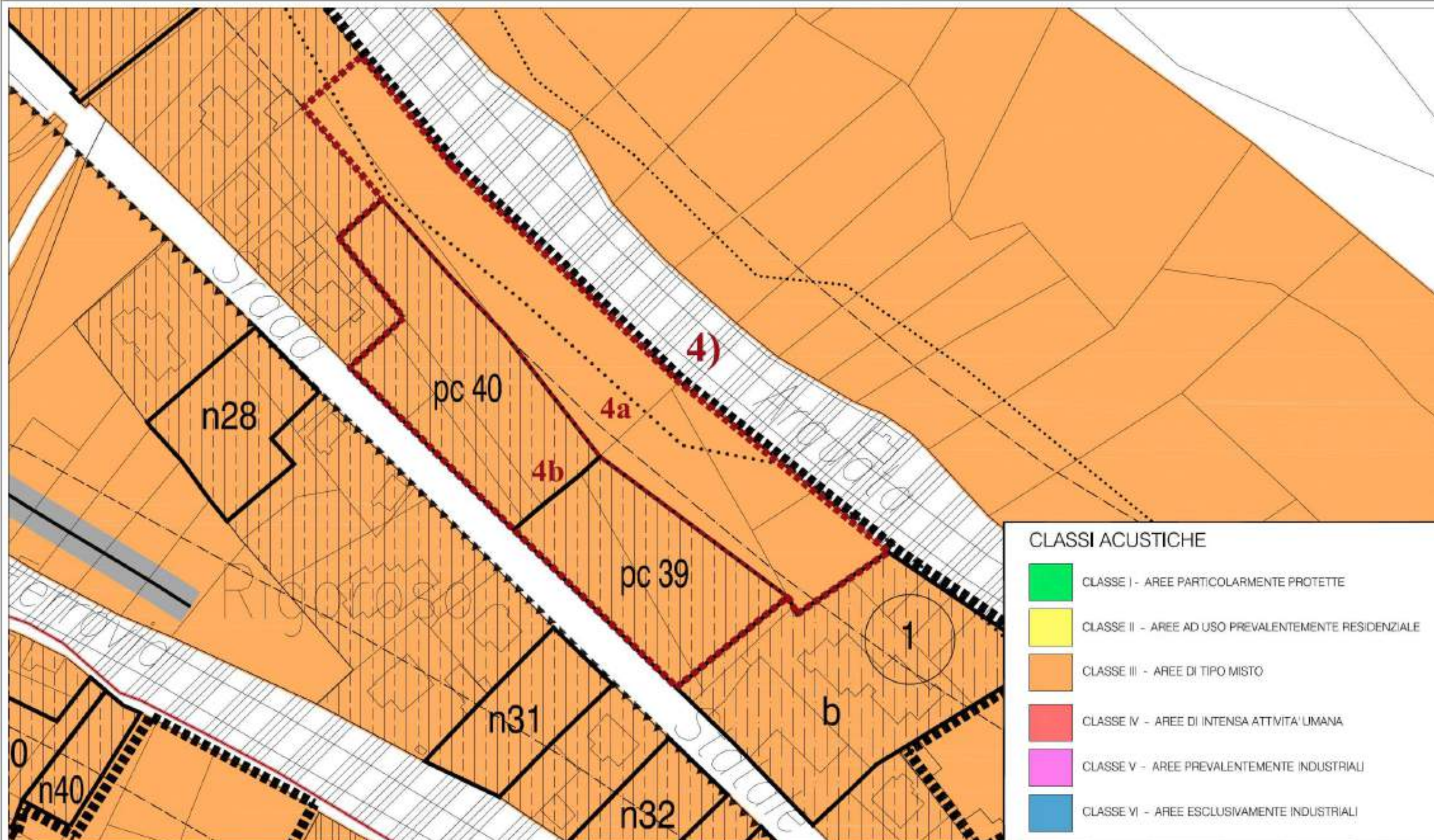


Scala 1:1000

Scala 1:1000

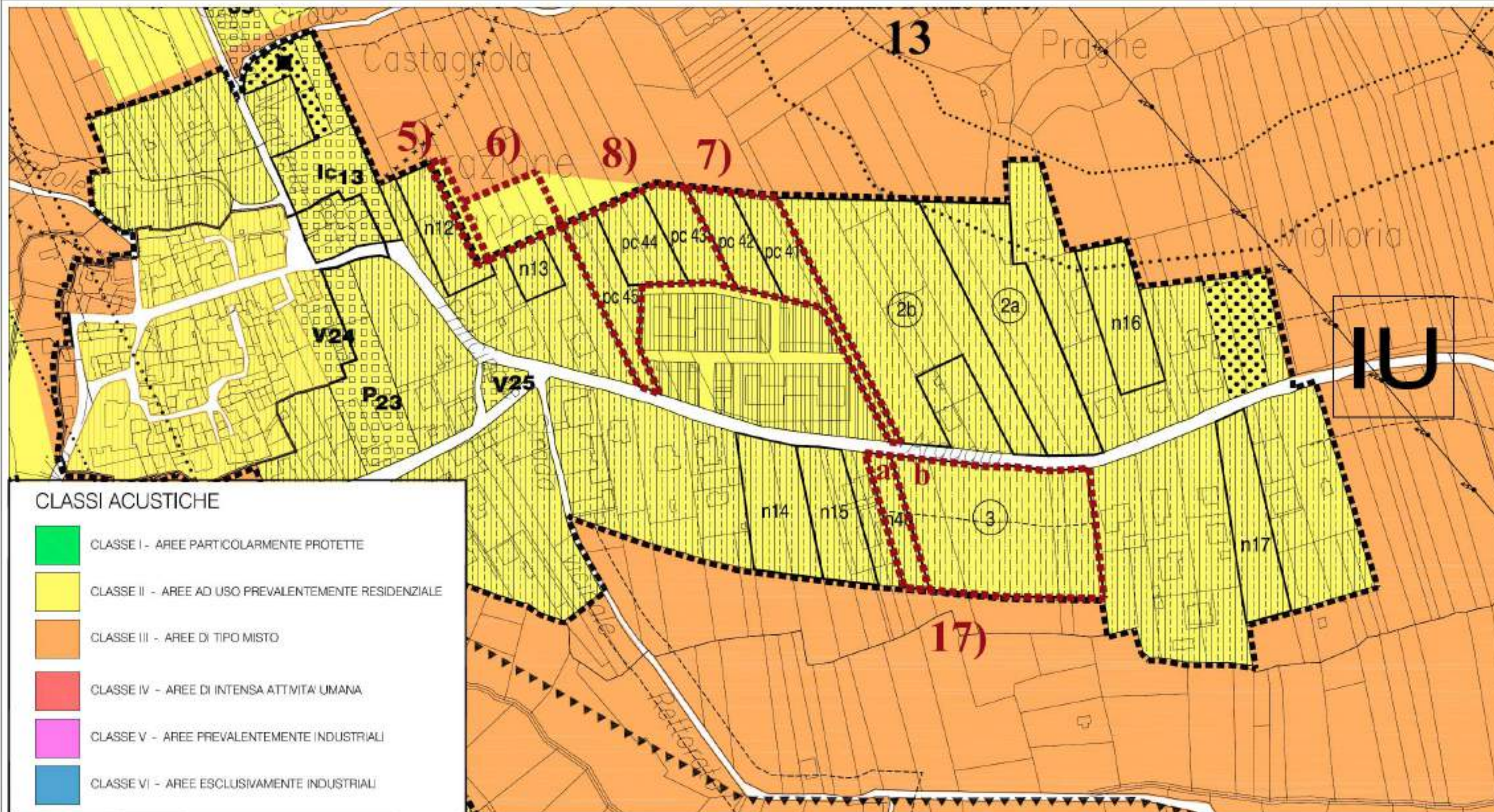


- 4) Ridefinizione delle destinazioni urbanistiche di una porzione di territorio facente parte, nel PRG vigente, dell'area "PEC 1" ubicato in Fraz. Rigoroso e suddivisa nelle sottozone a1 e a2, con restituzione di parte dei terreni alla destinazione agricola e riclassificazione delle aree residue, come segue:
- 4a - trasformazione da aree residenziali "C di espansione" ad "E1 Aree agricole";
- 4b - trasformazione di una porzione di una superficie territoriale appartenente alla restante zona del PEC 1a da area residenziale "C di espansione" sottoposta a PEC ad aree residenziali "B2 esistenti e di completamento" e suddivisa in due aree distinte, individuate come "Pc39" e "Pc40" subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49, comma 5 LUR.





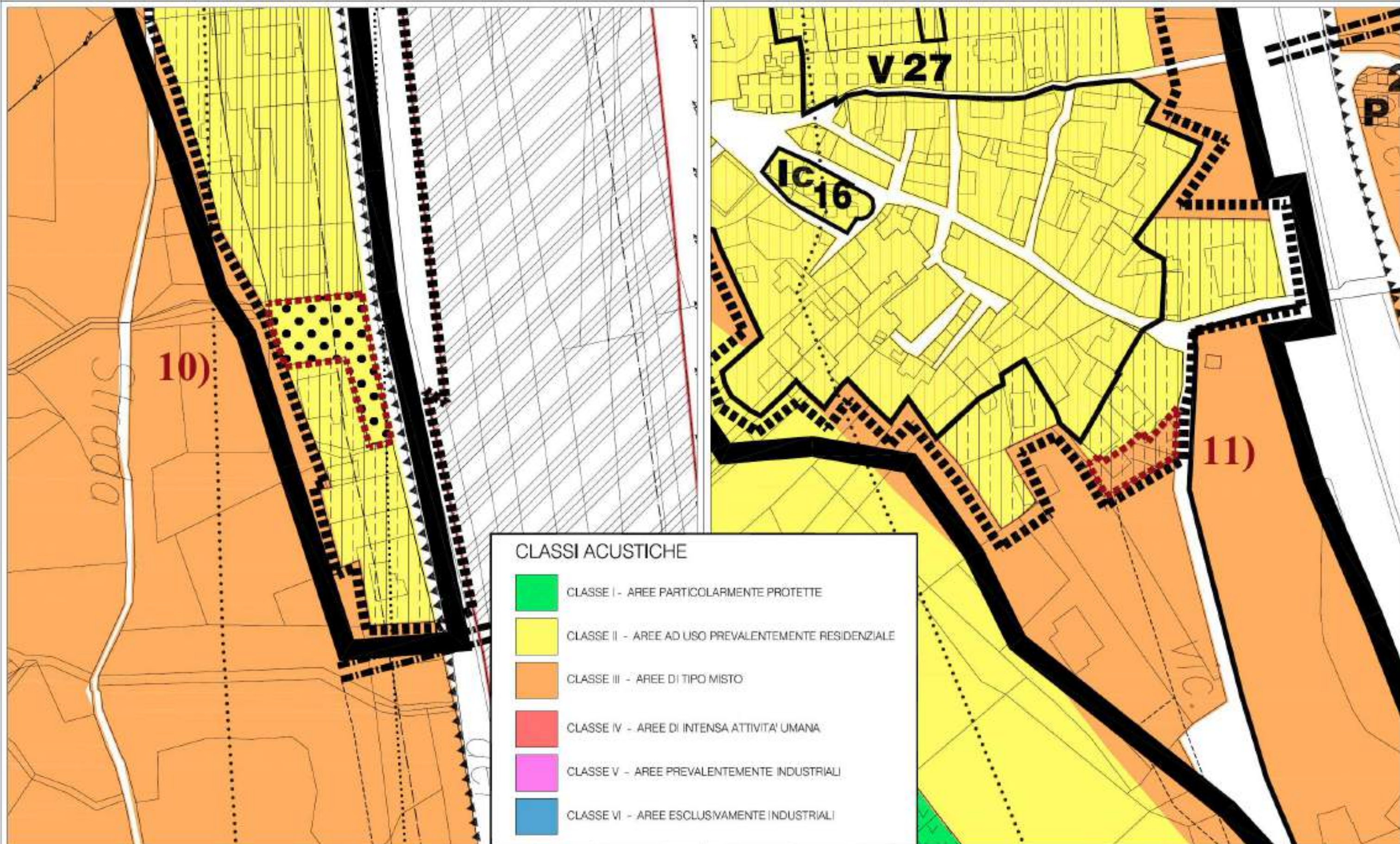
- 5/6) Cambio di destinazione d'uso urbanistico di una porzione di territorio nel centro abitato di Frazione Varinella dall'attuale classificazione residenziale del PRG vigente, (aree "B2 aree esistenti e di completamento") alla originaria destinazione agricola (aree "E1 aree agricole"); conseguentemente alla riduzione delle suddette aree residenziali vengono ridimensionate le superfici dei lotti n12 (mod.5) e n13 (mod.6)).
- 7/8) Ridefinizione e riclassificazione di una porzione di territorio in Frazione Varinella identificata, nel PRG vigente, tra le aree "C di espansione" PEC 1 (suddiviso nei subcomparti 1a e 1b) con eliminazione di una porzione di area edificabile che viene restituita agli usi agricoli, l'attribuzione alla superficie residua della categoria urbanistica "B2 aree esistenti e di completamento" e la si suddivide della stessa in singoli lotti "Pc" (pc41, Pc42, Pc43, Pc44, Pc45) subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49, comma 5 LUR.
- 17) Modifica della destinazione urbanistica di una porzione di terreno edificabile (a), appartenente al PEC n.3 di Fraz Varinella, consistente nel cambio d'uso da residenziale di tipo "C di espansione" ad "Aree residenziali B2" con l'attribuzione dell'identificativo n.40 e contestuale riduzione del comparto edificabile del PEC 3 di Varinella (b).





10) Trasformazione di una porzione di area residenziale "B2" in aree a "Verde privato". L'appezzamento, situato in prossimità di Strada Rigoroso ricade in zona di pericolosità geomorfologica IIIb.

11) Regularizzazione di una porzione di perimetro del centro abitato della Frazione di Vocemola in una zona adiacente alle "Aree agricole E1". Si trasforma la destinazione di una piccola superficie dall'attuale destinazione agricola "E1" ad aree residenziali "B2 esistenti e di completamento".



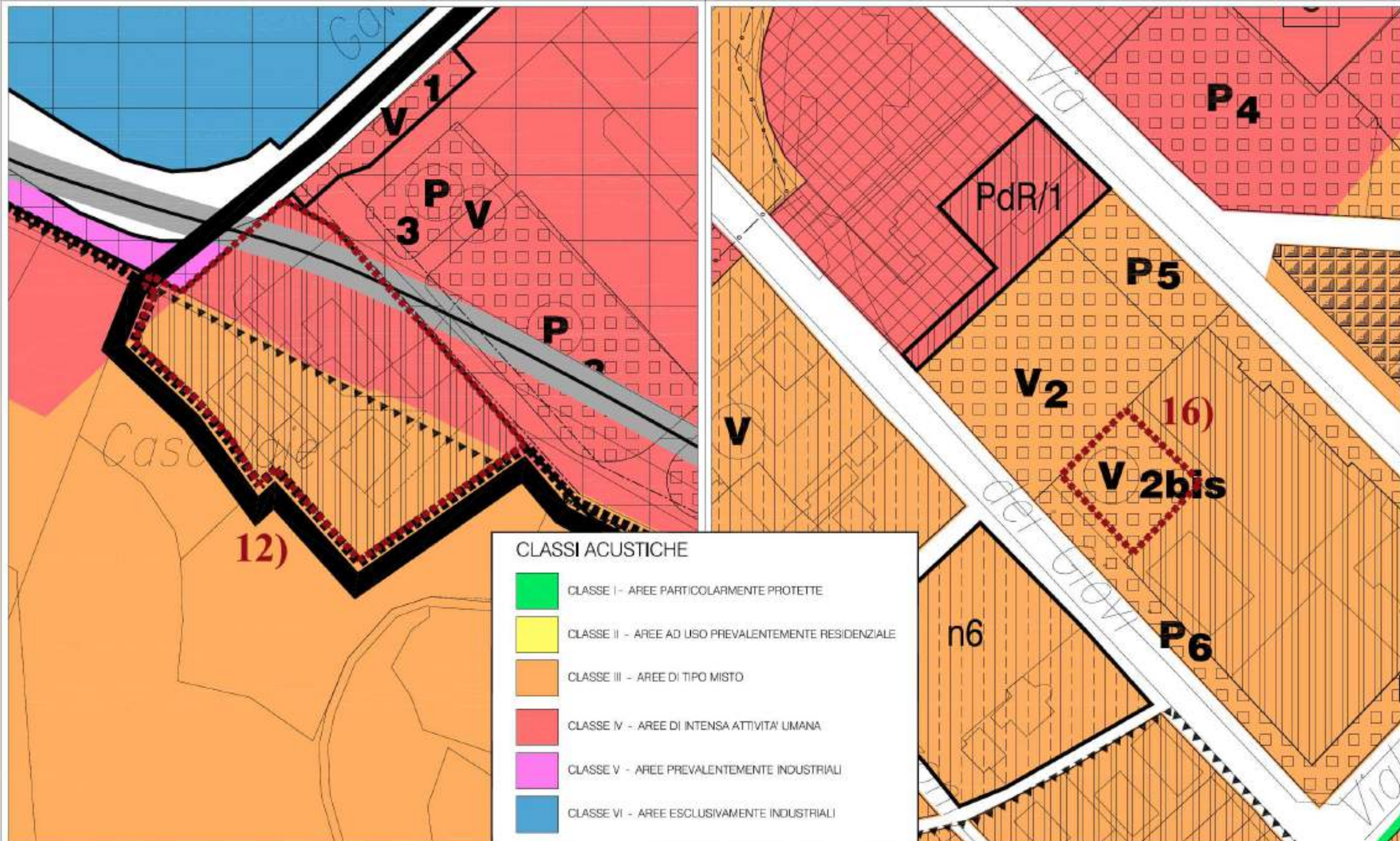
Scala 1:1000

Scala 1:1000



12) Riconoscimento di un'area edificata esistente a carattere residenziale (Cascina Vaie). La modifica consiste nel cambio di destinazione urbanistica di due porzioni di territorio da "D2 Aree produttive di riordino" e da "E1 aree agricole" ad aree residenziali "B1 a capacità insediativa esaurita".

16) Individuazione a verde pubblico con la sigla V2bis di una porzione di standard già qualificati a verde pubblico, in adiacenza al "Parco Mairano" al fine di accorparlo allo standard esistente senza alcun aumento complessivo delle superfici a standard urbanistici presenti nel PRGC vigente.



Scala 1:1000

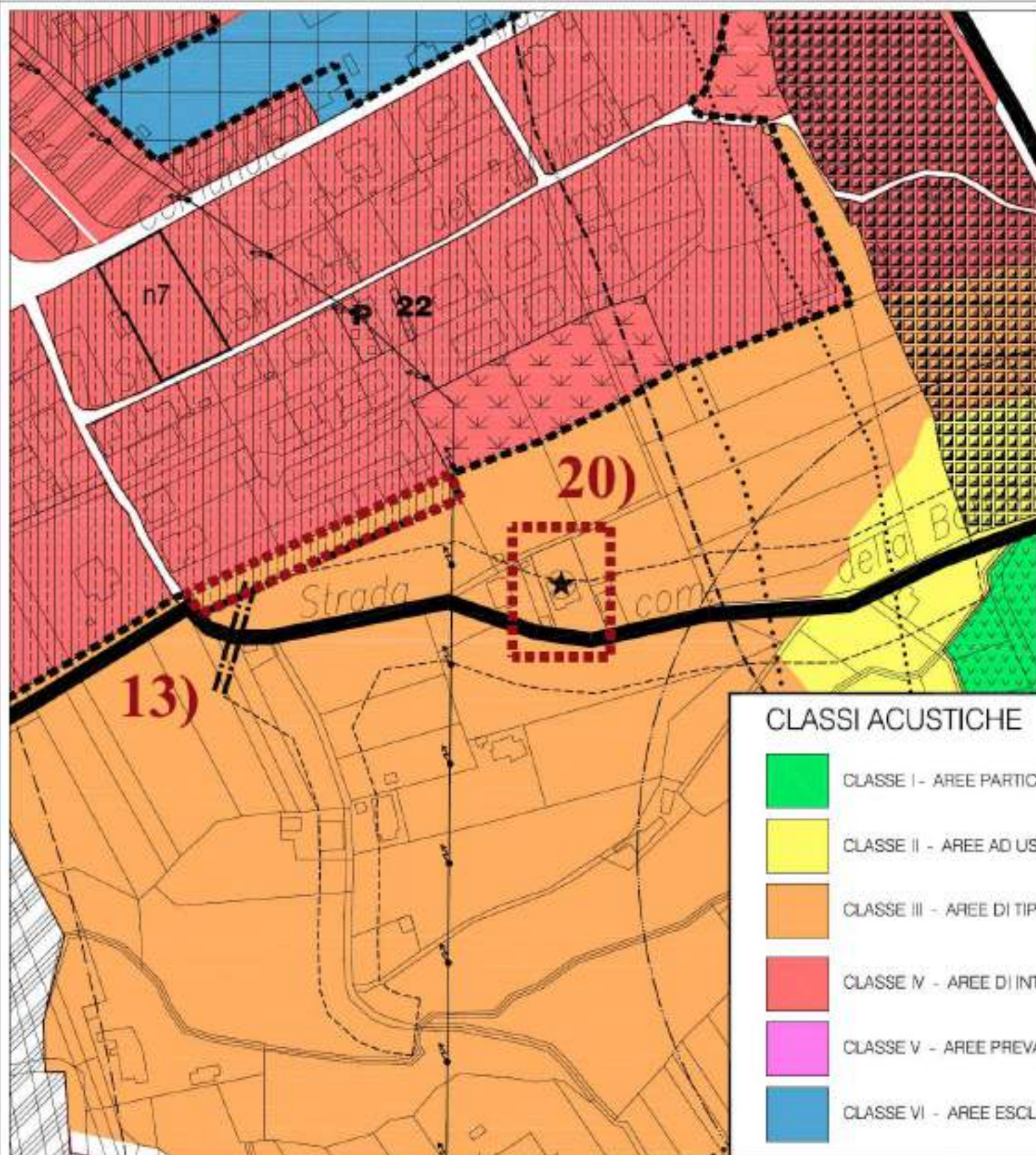
Scala 1:1000



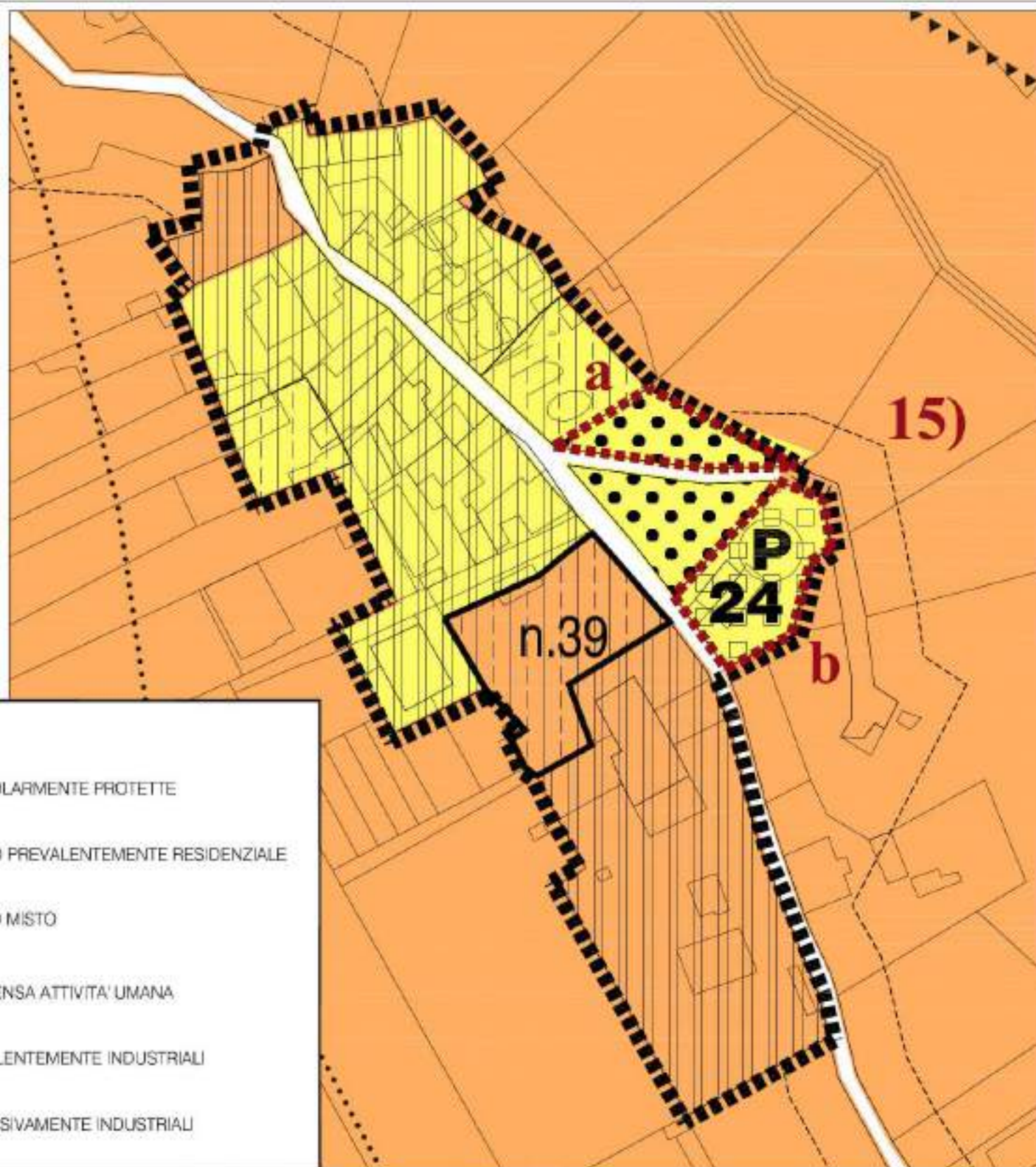
13) Modifica della destinazione urbanistica da "El Aree agricole" ad aree residenziali "B2 esistenti e di completamento" di un'area ubicata in posizione adiacente al centro abitato in Via della Barca.

20) Individuazione sulla cartografia di PRGC con l'utilizzo del simbolo ★, di un edificio esistente, posizionato, nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica in classe IIIc, per il quale è ammesso un ampliamento delle superfici residenziali in applicazione della Legge 445/2008.

15) Eliminazione di un'area (a), situata in Loc. Pessino lungo la Via Borgata Pessino, attualmente destinata a standard (parcheggio "P24") nel PRG vigente. Individuazione con la sigla P24 di una nuova area per standard urbanistici da destinare a parcheggio pubblico, trattandosi di localizzazione migliorativa rispetto al futuro utilizzo. La modifica prevede i seguenti cambi d'uso urbanistico:  
a - da "Aree per standard urbanistici" parcheggio "P24" ad "Aree a verde privato";  
b - da "Aree B1 a capacità insediativa esaurita" ad "Aree per standard urbanistici" "P24".



Scala 1:2000



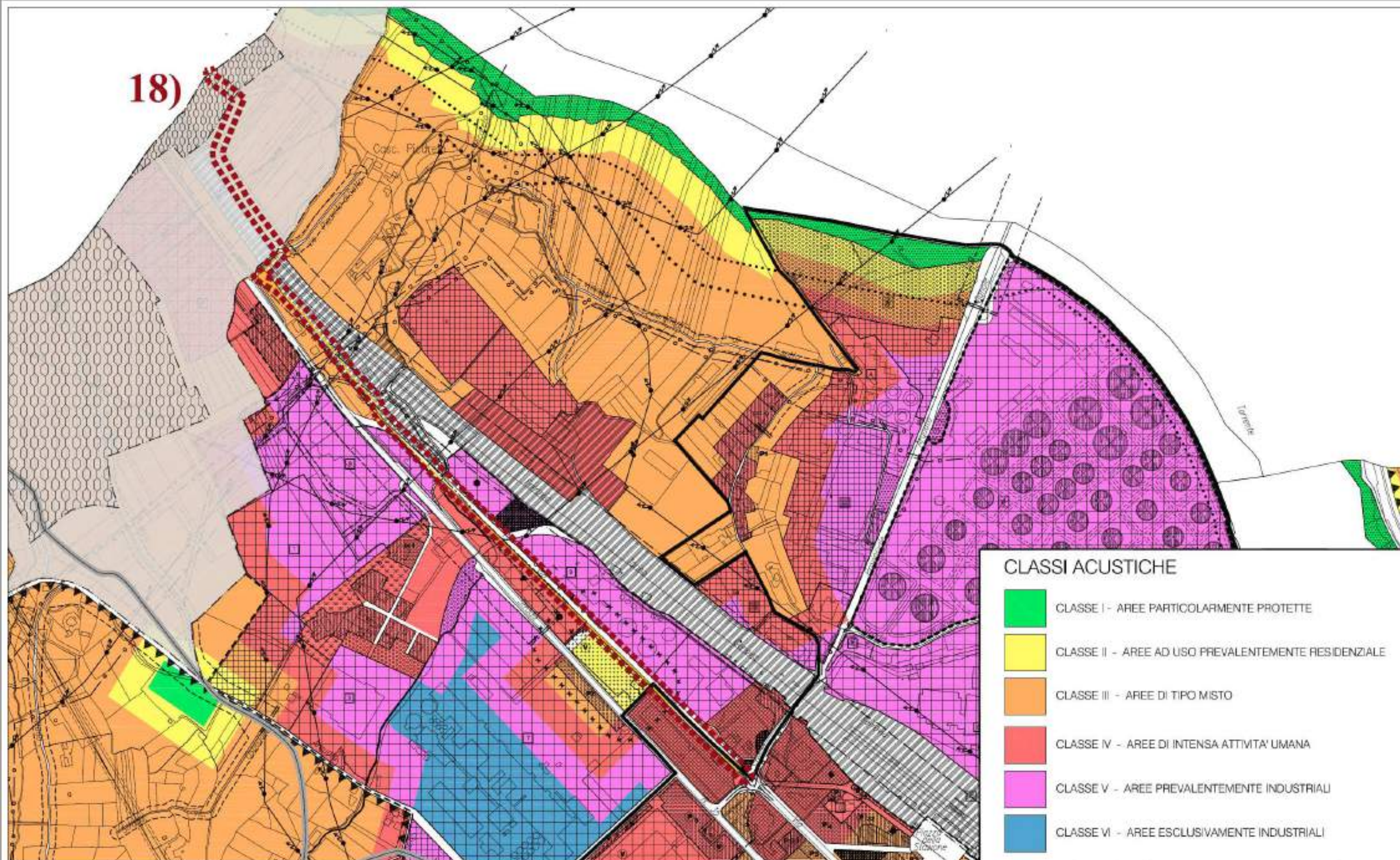
Scala 1:1000



**Scala 1:2000**



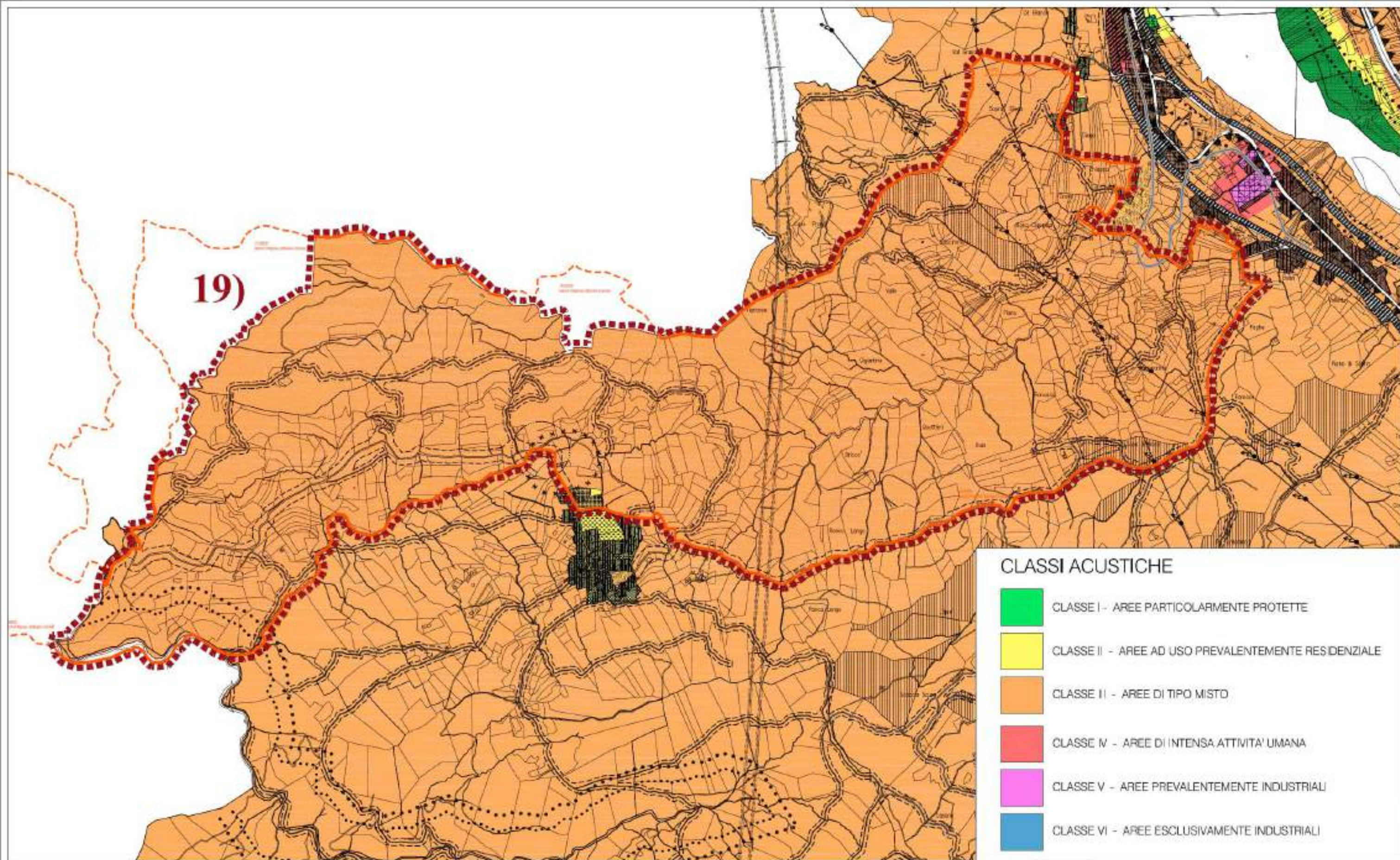
18) Trasposizione cartografica della previsione del percorso ciclabile denominato "*Pedalando nella storia*" localizzato lungo la Via del Vapore e che si estende da Via del Vapore fino a raggiungere il sito archeologico di Libarna.



Scala 1:6000

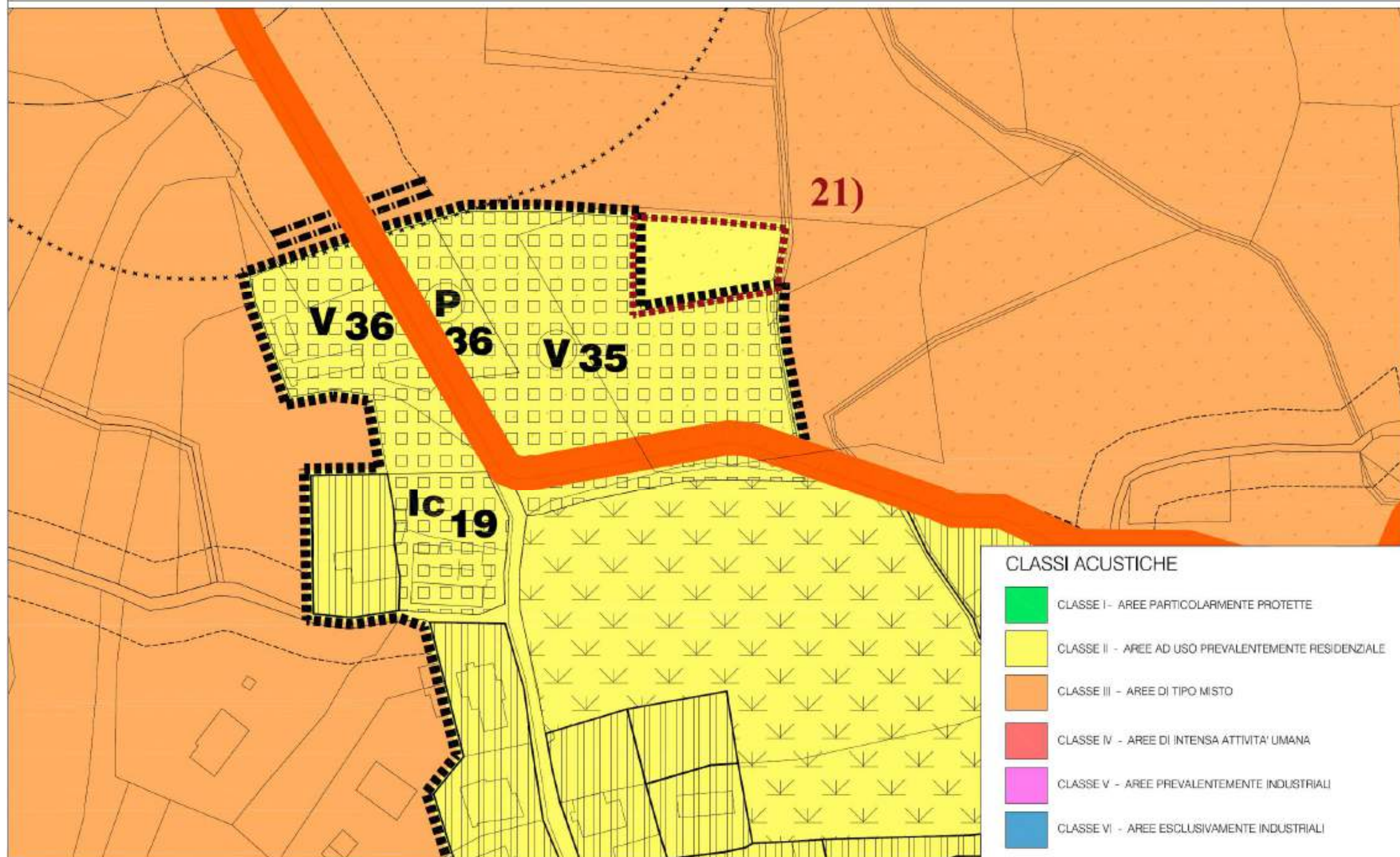


19) Trasposizione cartografica della perimetrazione dell'ambito del Sito di Interesse Comunitario (SIC) denominato "IT 180030 - Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio"





21) Eliminazione di una porzione di standard a Verde Pubblico denominato V35 localizzata in Fraz. Sottovalle. Tale superficie, situata in adiacenza ad un'area boscata, e coperta parzialmente da vegetazione arborea ad alto fusto, sarà restituita alla originaria destinazione agricola. Lo standard V35 così ridotto avrà una superficie pari a mq 5.998.



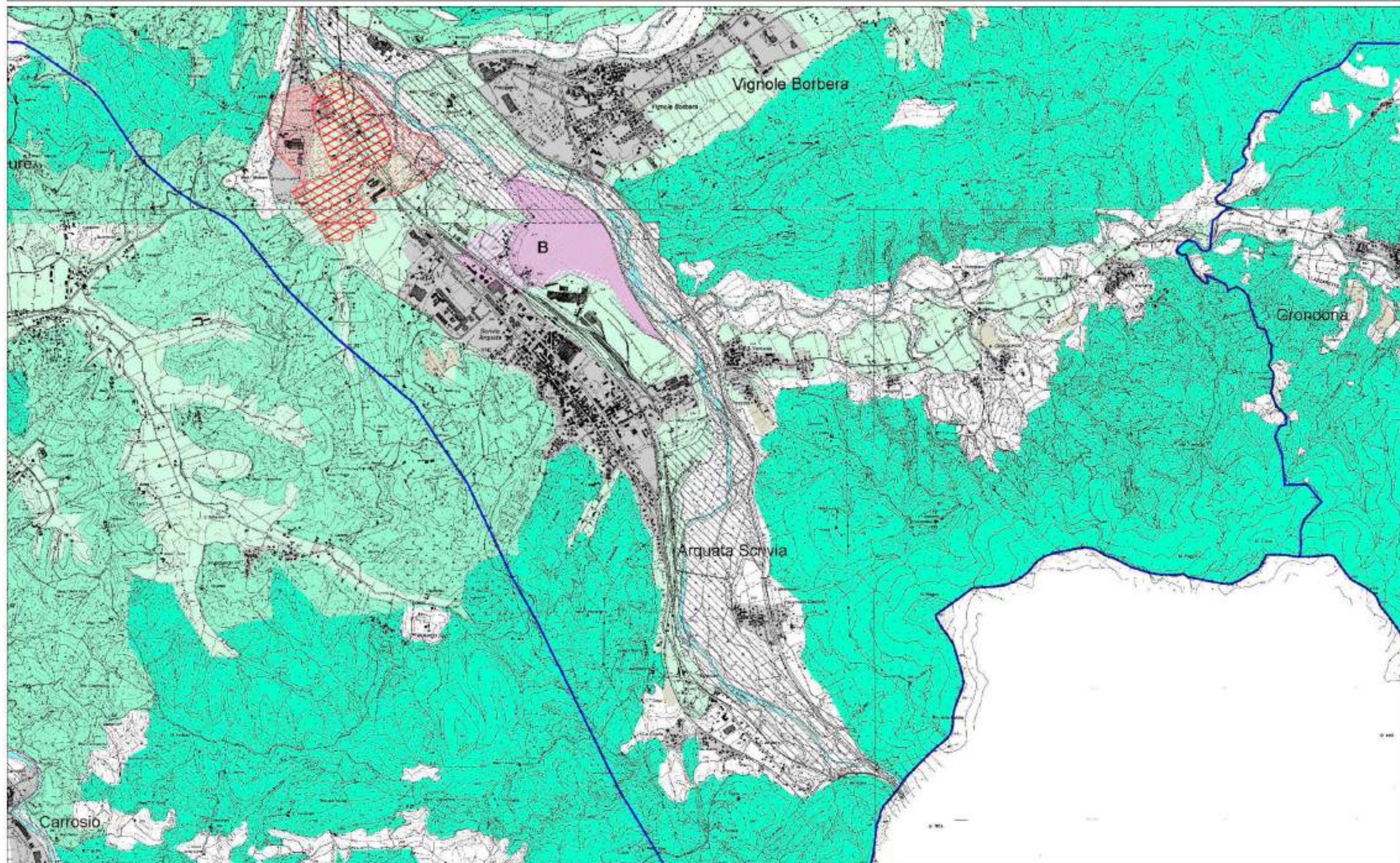


## ***ALLEGATO 3***

*Estratti del Piano Territoriale Provinciale (PTP) relativi al Comune di Arquata Scrivia (195 NE-SE)*

---









# 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

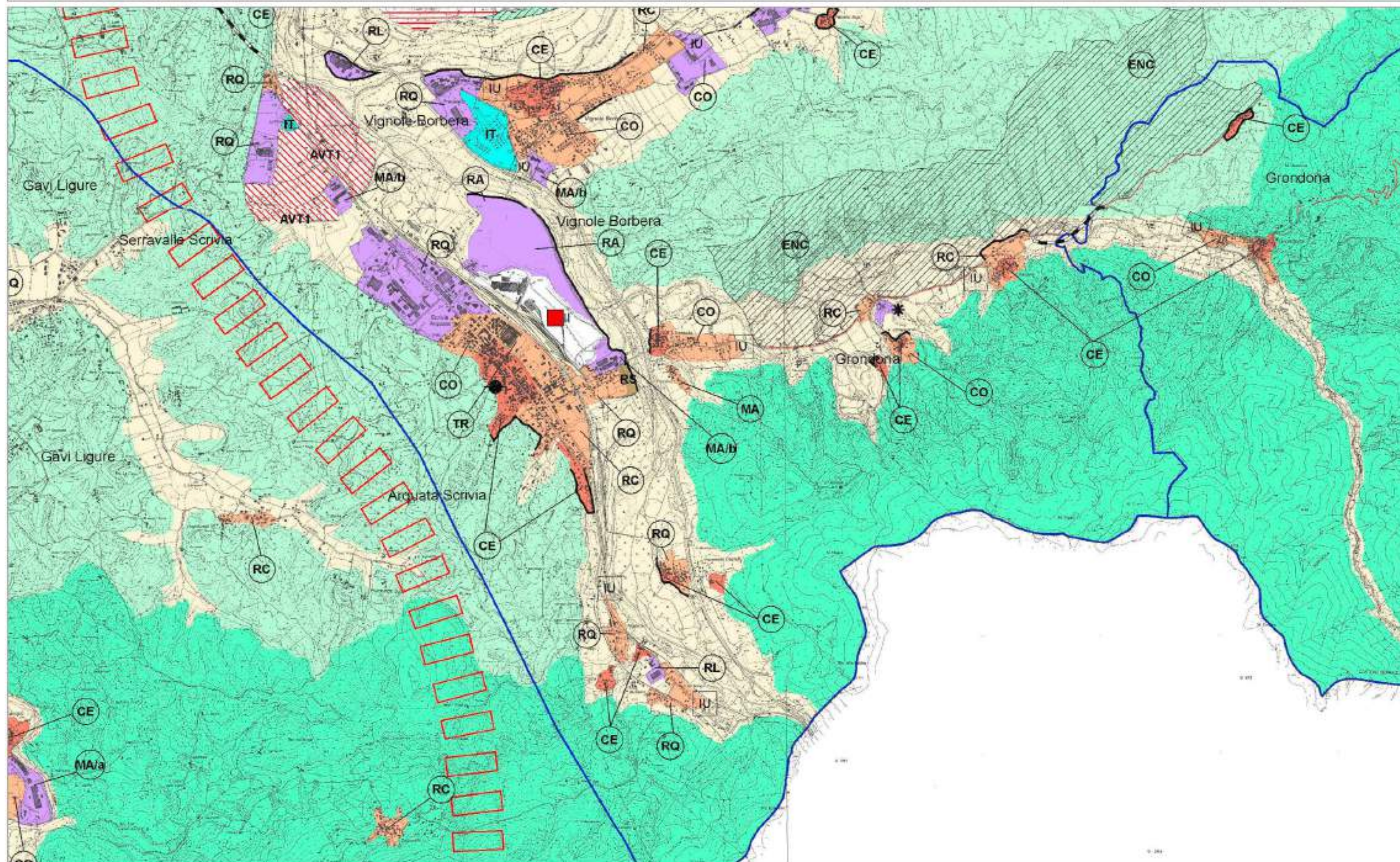
DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
<i>Titolo I - Disposizioni generali e finalità</i>		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	~
<i>Titolo II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio</i>		
<i>Parte I - I vincoli storico-artistici, paesistici e ambientali</i>		
Aree vincolate 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	
<i>Piano stralcio delle fasce fluviali:</i>		
- 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		~

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
<i>Parte II - L'ambiente</i>		
Aree di approfondimento paesistico di competenza regionale	Art. 14.1	PTA
Aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale	Art. 14.2	PTPA /PPP
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. 21.6	
<i>Parte II - Sistema insediativo</i>		
Territorio urbanizzato	Art. 22	



**ESTRATTO PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE - "Governo del territorio - Tavola n.3 Indirizzi di sviluppo"**  
con individuazione dell'area interessata dalle modifiche

**195 NE**  
**Fuori scala**







Provincia di Alessandria  
Assessorato alla pianificazione territoriale

## PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

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

### LEGENDA



Approvato con Delibera del Consiglio Regionale  
n. 223-5714 del 19/05/2002

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
<b>Tavola I - Disposizioni generali e finalità del piano</b>		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	N
Ambiti assegnati a progettazione ambientale di dettaglio	Art. 7 comma 7 e schede normative allegate A della N.d.A.	AD AD AD
- relative al sottosistema della residenza		
- relative al sottosistema delle attività		
- relative a più sottosistemi		
* Area soggetta a specifiche di scheda normativa	Vedi schede normative allegate A alla N.d.A.	*
<b>Tavola II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio</b>		
<b>Parte IV - I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio</b>		
Paesaggi naturali	Art. 10.1	
- appenninici		
- collinari		
- di pianura e fondovalle		
Elementi materiali caratterizzanti il paesaggio	Art. 10.2	SK
- Architetture e Manufatti oggetto di tutela vincolata	Art. 10.3	
Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio	Art. 10.4	RCE
Parco panoramico	Art. 10.5	N
Margini della configurazione urbana	Art. 20.1	N
Ingressi urbani	Art. 20.2	I.U.
<b>Tavola III - Il sistema territoriale</b>		
<b>Parte II - Il sistema produttivo</b>		
<b>Sottosistema della residenza</b> Aree normative		
- aree di conservazione	Art. 23 comma 6	CE
- aree di mantenimento	Art. 23 comma 11	MA
- aree di riqualificazione	Art. 23 comma 14	RQ
- aree di completamento	Art. 23 comma 18	CO
- aree di rimessa	Art. 23 comma 21	RC
- aree di trasformazione	Art. 23 comma 25	TR
- aree di riqualificazione	Art. 23 comma 29	RL
<b>Sottosistema delle attività</b> Aree normative		
- aree di mantenimento di tipo a)	Art. 24 comma 4	MA/a
- aree di mantenimento di tipo b)	Art. 24 comma 4	MA/b
- aree di riqualificazione	Art. 24 comma 8	RQ
- aree di completamento	Art. 24 comma 12	CO
- aree di riqualificazione ambientale	Art. 24 comma 16	RA
- aree di trasformazione	Art. 24 comma 20	TR
- aree di riqualificazione	Art. 24 comma 23	RL

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
<b>Parte IV - Il sistema infrastrutturale</b>		
<b>Sottosistema dei servizi di area vasta</b> Aree normative		
- aree per attrezzature sanitarie sovraprovinciale di rilievo		H
- aree per attrezzature di livello superiore		I
- aree per attrezzature sportive di rilevanza territoriale		S
- parchi di rilevanza territoriale		P
- impianti tecnologici		IT
- centri congressi e fieri		CF
<b>Sottosistema dei servizi ambientali</b>		
- discariche controllate per rifiuti solidi urbani		RSU
- discariche controllate per rifiuti speciali		RS
- impianti e piattaforme di trattamento rifiuti		ITR
- impianti di trattamento delle acque reflue		D
<b>Sottosistema dei servizi per la protezione civile</b>		
- aree di ammassamento		
<b>Sottosistema della grande distribuzione</b>		
<b>Sottosistema del tempo libero</b>		
- locali di pubblico spettacolo localizzati al di fuori dei centri abitati		S
- aree per piscine e parchi giochi		G
- impianti di golf		GLF
- impianti per sport motoristici		SM
- aree sportive		AVS
<b>Parte IV - Il sistema infrastrutturale</b>		
<b>Sottosistema delle infrastrutture ferroviarie</b>		
<b>Rete ferroviaria</b>		
- tronchi esistenti da potenziare	Art. 32.1 e schede normative allegate A della N.d.A.	N
<b>Stadi merci</b>		
Art. 32.2		
<b>Centri intermediali</b>		
- centro intermediale di I livello	Art. 32.3	
- centro intermediale di II livello		
- centro intermediale di nuova impianto		
<b>Aree attrezzate con possibilità di interscambio ferroviario- stradale</b>		
Art. 32.4		
<b>Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture ferroviarie</b>		
Art. 32.5		
<b>Tetto valido ferroviario</b>		
Art. 32.6		
<b>Sottosistema delle infrastrutture stradali</b>		
<b>Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza provinciale</b>		
Art. 33.1		
<b>Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza locale</b>		
Art. 33.2		
<b>Infrastrutture stradali da potenziare</b>		
Art. 33.3		
<b>Canali autostradali</b>		
Art. 33.4		
- nuovi canali autostradali		
- canali autostradali esistenti da riqualificare		
<b>Sottosistema delle infrastrutture aeroportuali</b>		
Art. 34		
<b>Tavola VI - La valorizzazione turistica del territorio</b>		
Ambiti di valorizzazione turistica	Art. 38	AVT
<b>Luoghi con status speciale</b>		
Art. 39		



## ***ALLEGATO 4***

*Tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante*

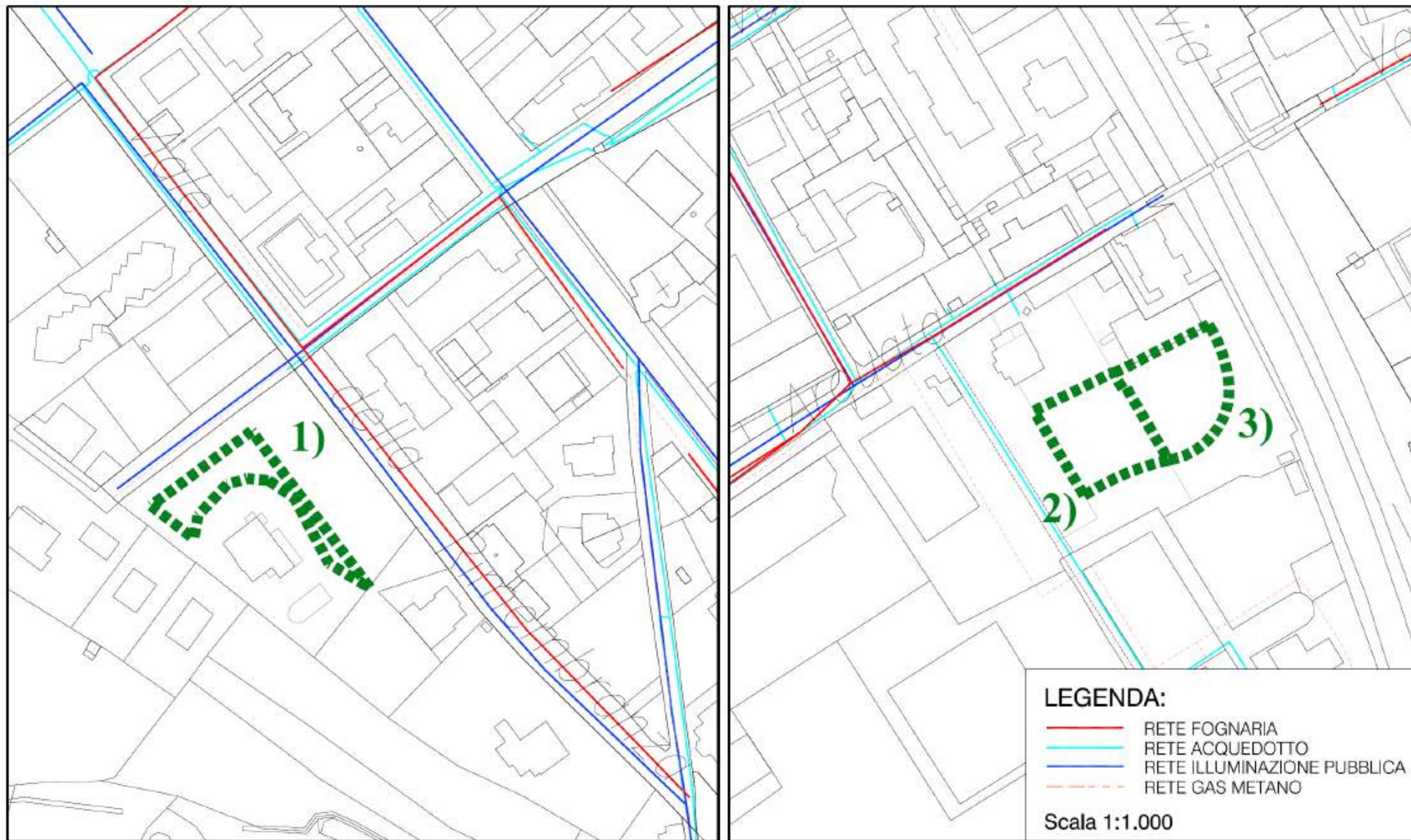
---



**TAVOLA SCHEMATICA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI NEGLI AMBITI OGGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE N.4/2020**

**1) Modifica della destinazione urbanistica di una porzione d'area da "Aree a vincolate a verde privato", ad "Aree residenziali B2".**

**2) e 3) Ridelimitazione della destinazione di "Aree a verde privato" e cambio d'uso ad "Aree residenziali B2".**





**TAVOLA SCHEMATICA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI NEGLI AMBITI OGGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE N.4/2020**

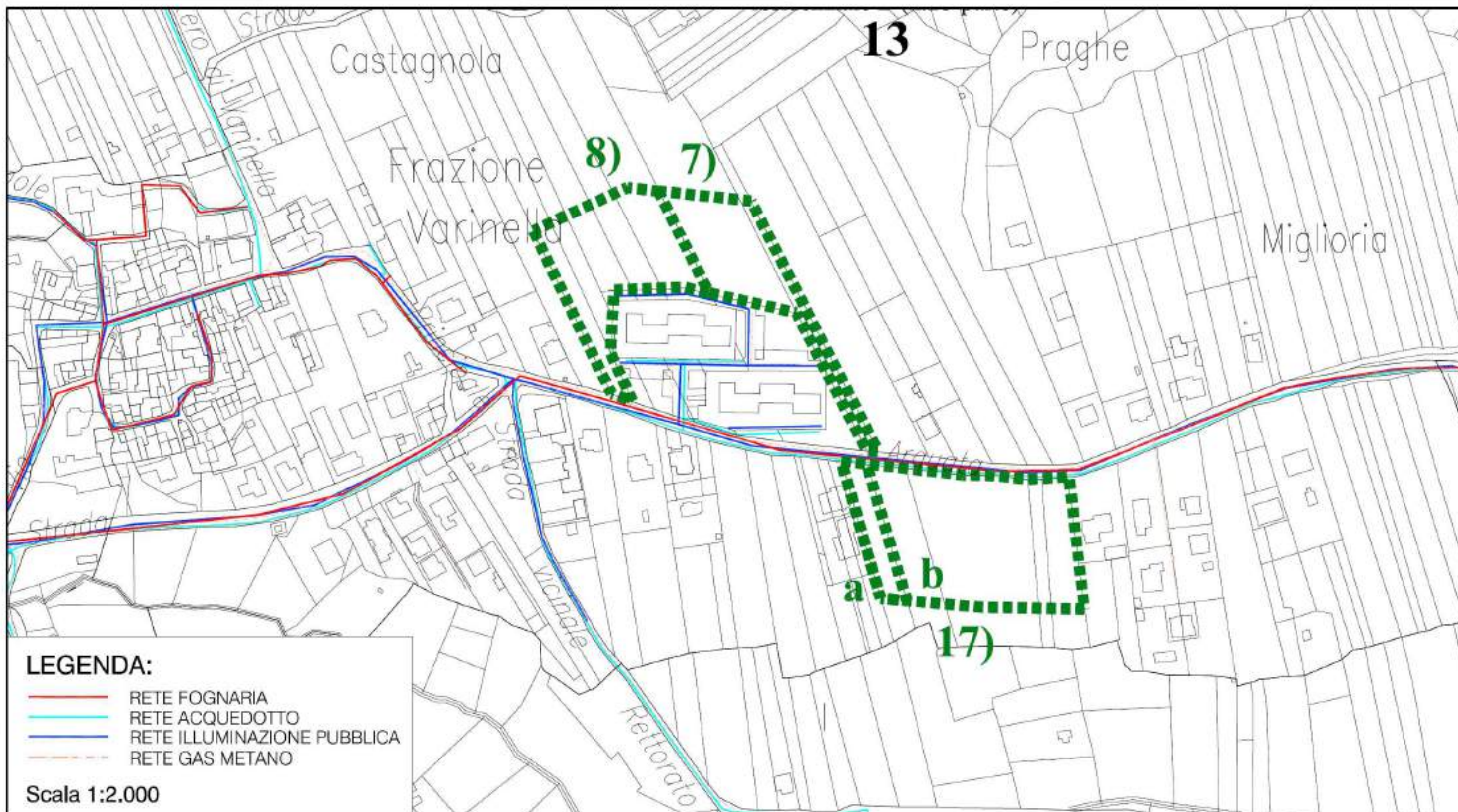
- 4) Ridefinizione delle destinazioni urbanistiche di una porzione di territorio facente parte, nel PRG vigente, dell'area "PEC 1" ubicato in Fraz. Rigoroso e suddivisa nelle sottozone a1 e a2, con restituzione di parte dei terreni alla destinazione agricola (4a) e riclassificazione delle aree residue (4b) da residenziali "C di espansione" a residenziali "B2 esistenti e di completamento" in due singoli "Pc" (Pc39 e Pc40).





**TAVOLA SCHEMATICA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI NEGLI AMBITI OGGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE N.4/2020**

- 7)/8) Ridefinizione e riclassificazione di una porzione di territorio in Frazione Varinella identificata, da aree "*C di espansione*" PEC 1 "*B2 aree esistenti e di completamento*" e la si suddivide della stessa in singoli lotti "*Pc*" subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49, comma 5 LUR.
- 17) Modifica della destinazione urbanistica di una porzione di terreno edificabile (a), appartenente al PEC n.3 di Fraz Varinella, con cambio d'uso da residenziale di tipo "*C di espansione*" ad "*Aree residenziali B2*"





**TAVOLA SCHEMATICA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI NEGLI AMBITI OGGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE N.4/2020**

- 11) Regolarizzazione di una porzione di perimetro del centro abitato della Frazione di Vocemola in una zona adiacente alle "Aree agricole E1". Si trasforma la destinazione di una piccola superficie dall'attuale destinazione agricola "E1" ad aree residenziali "B2 esistenti e di completamento".
- 13) Modifica della destinazione urbanistica da "E1 Aree agricole" ad aree residenziali "B2 esistenti e di completamento".

