



Regione Piemonte
Provincia di Alessandria

COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA

VARIANTE PARZIALE n. 6/2025 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, modificato con Variante Strutturale “per adeguamento Rir, microzonazione sismica, delimitazione fasce fluviali e adeguamento PAI...” approvata con DCC n.29 del 30/09/2022 e con modifica ai sensi dell’art.17, comma 12, lettera h approvata con DCC n.18 del 18/07/2024

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottata Preliminarmente con D.C.C. n. ____ del __/__/____

IL SINDACO
Dott. Alberto Basso

IL PROGETTISTA
Arch. Riccardo Bergaglio

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Monica Ubaldeschi

L’ASSESSORE ALL’URBANISTICA
Arch. Micaela Benvenuto

IL SEGRETARIO COMUNALE

COLLABORATRICE:
Paola Majorani

R	A	R.A.BERGAGLIO	BERGAGLIO Riccardo Agostino ARCHITETTO Via Novi 70/b - 15060 Basaluzzo (AL) Tel: 348-6132856 - P.IVA: 02770610067 E-mail: architettura@studioaisa.it urbanistica@studioaisa.it amministrazione@studioaisa.it PEC: riccardo.bergaglio@archiworldpec.it	A
A	B	ARCHITETTURA	URBANISTICA	RB

OTTOBRE 2025
U_URB_000482_2025



Regione Piemonte
Provincia di Alessandria

COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA

VARIANTE PARZIALE n. 6/2025 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, modificato con Variante Strutturale “per adeguamento Rir, microzonazione sismica, delimitazione fasce fluviali e adeguamento PAI...” approvata con DCC n.29 del 30/09/2022 e con modifica ai sensi dell’art.17, comma 12, lettera h approvata con DCC n.18 del 18/07/2024

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adottata Preliminarmente con D.C.C. n. ____ del ____/____/____

IL SINDACO
Dott. Alberto Basso

IL PROGETTISTA
Arch. Riccardo Bergaglio

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Monica Ubaldeschi

L’ASSESSORE ALL’URBANISTICA
Arch. Micaela Benvenuto

IL SEGRETARIO COMUNALE

COLLABORATRICE:
Paola Majorani

R	A	R.A.BERGAGLIO	BERGAGLIO Riccardo Agostino ARCHITETTO Via Novi 70/b - 15060 Basaluzzo (AL) Tel: 348-6132856 - P.IVA: 02770610067 E-mail: architettura@studioaisa.it urbanistica@studioaisa.it amministrazione@studioaisa.it PEC: riccardo.bergaglio@archiworldpec.it	A
A	B	ARCHITETTURA	URBANISTICA	RB

OTTOBRE 2025
U_URB_000482_2025

PREMESSA

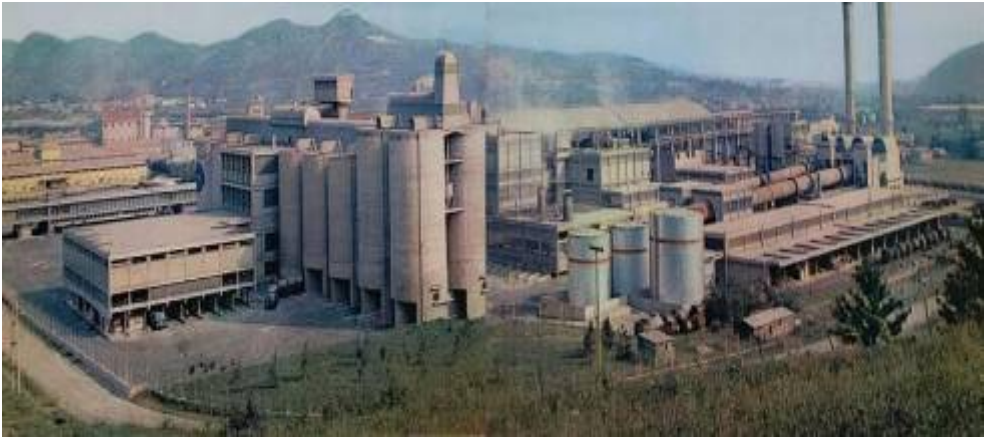
Il Comune di Arquata Scrivia è dotato di Piano Regolatore Generale redatto ai sensi del titolo III della L.r. 56/77 e s.m.i la cui ultima Variante Generale è stata approvata con DGR n. 22-8181 del 11.02.2008. Il PRGC è stato successivamente integrato e modificato dalle seguenti Varianti:

- *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;
- *VARIANTE PARZIALE n.4* approvata con DCC n.48 del 30/11/2021;
- *VARIANTE STRUTTURALE “per adeguamento RIR, microzonazione sismica, delimitazione fasce fluviali e adeguamento PAI a seguito evento alluvionale 2014”* approvata con DCC n.29 del 30/09/2022;
- *MODIFICA al P.R.G.C. vigente non costituente variante ai sensi dell'art.17 comma 12 lettere a) e b) LUR “asilo nido”* approvata con DCC n.07 del 28/04/2023;
- *MODIFICA al P.R.G.C. vigente non costituente variante ai sensi dell'art.17 comma 12 lettera g) LUR “spazio giovani”* approvata con DCC n.27 del 28/09/2023;
- *VARIANTE PARZIALE n.5* approvata con DCC n.34 del 30/11/2023;
- *MODIFICA al P.R.G.C. vigente non costituente variante ai sensi dell'art.17 comma 12 lettera a) LUR “correzione errore materiale occorso nella VP4/2020”* approvata con DCC n.15 del 13/06/2024;
- *MODIFICA al P.R.G.C. vigente non costituente variante ai sensi dell'art.17 comma 12 lettera h) LUR “aggiornamento elaborati del PRGC in recepimento di previsioni relative a varianti approvate e trasferimento degli elaborati urbanistici sui sistemi informatizzati”* approvata con DCC n.18 del 18/07/2024;
- *MODIFICA al P.R.G.C. vigente non costituente variante ai sensi dell'art.17 comma 12 lettera a) LUR “correzione di errori materiali presenti nella cartografia e nelle Norme di Attuazione”* approvata con DCC n.16 del 12/06/2025.

La presente Variante n.6/2025 si innesta sullo strumento urbanistico generale approvato e ha lo scopo di **apportare esclusivamente alcune modifiche che complessivamente riguardano la riqualificazione dell’area dismessa “ex Cementir” finalizzata al riuso produttivo del sito** anche tramite attività di logistica, per adeguare la pianificazione urbanistica alle esigenze di evoluzione del territorio.

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

Oggetto della presente Variante Parziale n.6/2025 è il necessario adeguamento, principalmente normativo, dell'area produttiva qualificata nel PRGC di Arquata Scrivia, come area produttiva D2 n.7 tra le *"aree esistenti e confermate di riordino e di completamento D2"* nota come “ex Cementir” alle nuove esigenze di riuso dell’area interessata dall’impianto produttivo. Si tratta, infatti di un'area industriale dismessa, ubicata in area propria, prossima all'ingresso del centro abitato di Arquata Scrivia.



Il cementificio è stato inaugurato nel 1959 ma l'inizio della sua costruzione, a preminente partecipazione statale, risale al 1957. Anche in allora l’attività industriale impiegava circa 250 operai e occupava la medesima area di circa



160.000 metri quadrati, poi qualificata nel PRGC vigente come *"confermata e di riordino"*. La materia prima necessaria veniva prelevata nel Comune di Voltaggio in località Lago Scuro e arrivava allo stabilimento attraverso la ferrovia, con costruzione di apposito binario collegato alla stazione attraverso un sottopasso stradale, e soprattutto su gomma. Si trattava di un insediamento importante non solo per

Arquata Scrivia ma per l'intero Oltregiogo e, in particolare, per la Val Lemme. L'entrata in funzione dello stabilimento risale a giugno del 1959: prima il reparto di macinazione poi il gigantesco forno di potenzialità inusitata e di grande efficienza produttiva. La Cementir ha dato lavoro a oltre 250 dipendenti, senza contare l'indotto, e ha assunto una importanza singolare nel tessuto produttivo e sociale nell'ambito di Arquata e della Val Lemme. Con la fabbrica si è sviluppato nel tessuto economico e sociale una sorta di “sistema Cementir” che ha riguardato la costruzione di alloggi per i lavoratori, la sistemazione di strade provinciali (circonvallazione di Carrosio e Voltaggio), iniziative di carattere culturale, sportivo e ricreativo rivolte ai dipendenti e alla cittadinanza. Con queste attività la Cementir si proponeva come azienda lungimirante e attenta alle esigenze del territorio e del contesto sociale. L'impianto è stato raddoppiato e, nel 1963, è entrato in funzione un secondo forno, contemporaneamente alla costruzione del nuovo grandioso stabilimento Italsider di Novi Ligure. Da subito si sono presentati rilevanti problemi ambientali di inquinamento atmosferico e di congestione del traffico sulla direttrice tra la Cava di Voltaggio e la fabbrica. Soprattutto le emanazioni di polvere e le esalazioni hanno assunto particolare gravità unitamente al problema del



traffico e dell'inquinamento conseguente che sono perdurati per lunghi decenni¹. L'attività del cementificio è proseguita fino al 2022, quando Italcementi ha venduto lo stabilimento alla lombarda Officine Mak, specializzata in rigenerazione urbana di aree dismesse. L'attività del cementificio è durata 64 anni: si è trattato una fabbrica costruita dall'IRI in un periodo di grande slancio economico del Paese, che ha dato lavoro, nei suoi periodi migliori, a quasi 700 persone, indotto compreso, quindi di grande rilievo malgrado le problematiche ambientali. Negli anni '90 é sopraggiunta la privatizzazione, con acquisizione da parte del gruppo Caltagirone, che ha perseguito l'apertura di una nuova cava nel Comune di Voltaggio sul monte Bruzeta (in corrispondenza con la localizzazione delle prese degli acquedotti di Voltaggio e Carrosio). Nel 2006 la coltivazione della nuova cava è sconfitta in Consiglio di Stato che ne ha annullato l'autorizzazione. Nel 2018 Caltagirone cedette gli impianti al gruppo

HcHeidelberg Cement e il centro di macinazione di Arquata venne acquisito dalla Italcementi già appartenente al gruppo Hc. Infine nel 2019 lo stabilimento di Arquata divenne di proprietà della Buzzi Unicem di Casale Monferrato. Malgrado vari tentativi di salvataggio, nel 2022 gli impianti cessano la loro attività e da allora il sito risulta dismesso. Attualmente per l'area della *ex Cementir*

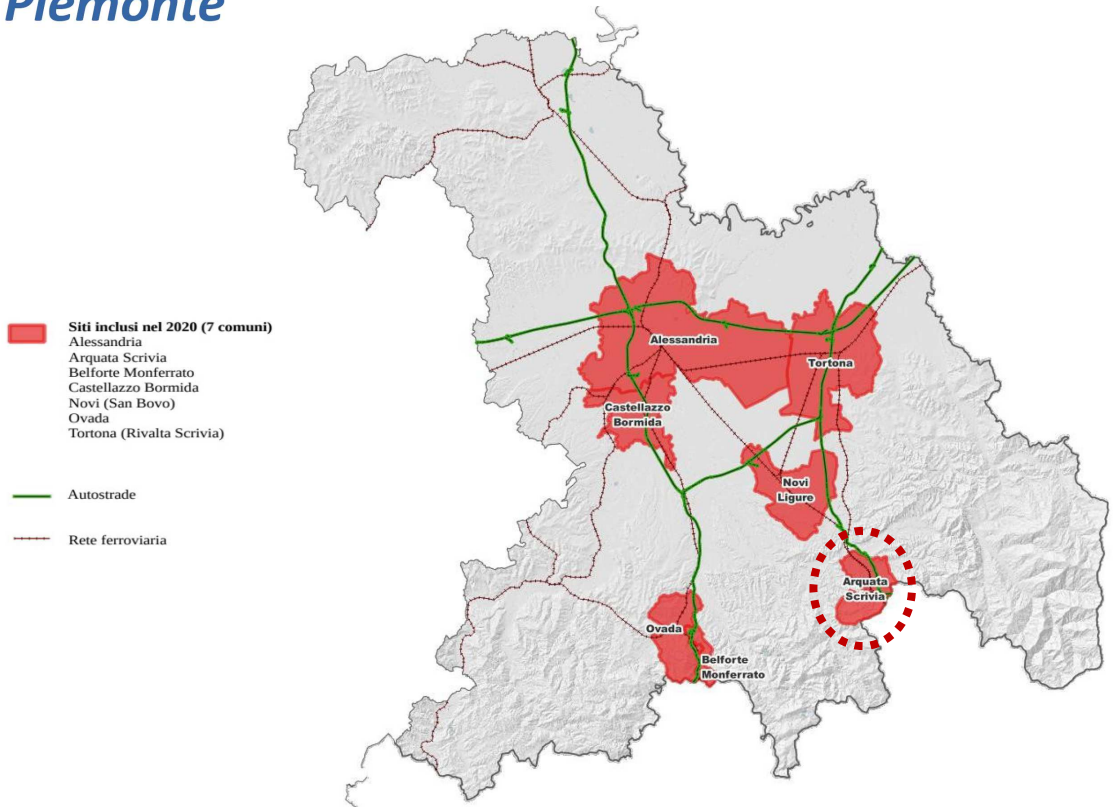
attraverso l'intervento **promosso dalle Officine Mak è prevista la riconversione in un nuovo impianto produttivo destinato alla logistica che dovrebbe vedere al suo interno oltre ai classici magazzini, anche locali per operazioni di assemblaggio e confezionamento dei prodotti.** La riqualificazione dell'area dismessa è resa possibile anche dalle importanti dimensioni del sito (153.800 mq) ed ha assunto una connotazione strategica per il territorio, essendo situata in un'area che costituisce uno snodo stradale e ferroviario importante (arteria stradale della SS35 dei Giovi) che connette i principali centri del nord Italia, da dove partono i collegamenti per Genova, Torino, Milano e Bologna e che è oltretutto servito dal limitrofo casello autostradale della A7-*autostrada dei Giovi* di Arquata S. - Vignole B. (vedi nota

1). Tale importante risultato è reso possibile anche grazie all'inserimento del territorio di Arquata Scrivia nel novero delle ZLS le **"Zone Logistiche Semplificate"** istituite con il cosiddetto "Decreto Genova". L'area in argomento ricompresa tra le ZLS è inoltre, come specificato in precedenza, già individuata come area produttiva dal PRGC vigente di Arquata Scrivia, che tra l'altro riconosce tra le destinazioni d'uso ammesse anche la quella della *"logistica"*.

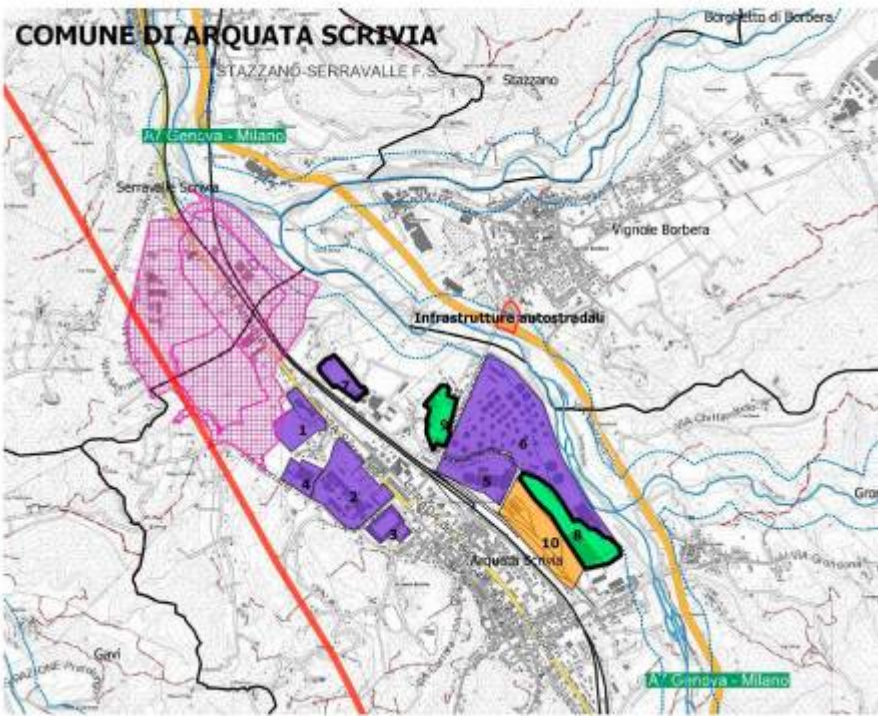
NOTA 1: Roberto Botta, Chieketè, "L'inaugurazione della Cementir di Arquata – 11 novembre 1959

IMMAGINI TRATTE DA: Zona Logistica Semplificata (ZLS) "Porto e Retroporto di Genova" in Piemonte: prime perimetrazioni – documento di presentazione – con individuazione del Comune di Arquata Scrivia
La Regione Piemonte, a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica del 2 Aprile 2024 del Regolamento di istituzione delle Zone Logistiche Semplificate (DPCM n.40/2024 del 4 Marzo 2024), ha provveduto, con DGR n. 15-8749 del 10 Giugno 2024, alla prima individuazione dei perimetri delle aree piemontesi ricadenti nell'ambito della Zona Logistica Semplificata (ZLS) "Porto e Retroporto di Genova", in attuazione del Decreto Legge n.109/2018 (cd "Decreto Genova"), convertito in Legge n.130/2018

La ZLS riconosciuta dal Decreto Genova in Piemonte



REGIONE PIEMONTE Zona Logistica Semplificata ZLS



I territori comunali piemontesi coinvolti ai sensi del D.L. n.109/2018 previsti dal Decreto Genova sono quelli di Rivalta Scrivia, Arquata Scrivia, Novi Ligure, Alessandria, Castellazzo Bormida, Ovada e Belforte Monferrato, tutti ricadenti geograficamente nel territorio retroportuale della Città di Genova, in provincia di Alessandria.

PRG
N. area produttivo PRG
N. area ferroviario PRG
N. area produttivo logistico PRG
Aree vuote
Limiti amministrativi
Tracciato terzo valico
Poli logistici Ppr
Infrastrutture autostradali
Corpi idrici tutelati per legge
Fascia 150 metri Corpi idrici tutelati per legge
Zone di interesse archeologico
BDTRE - Edizione 2019
BDTRE - Viabilità, mobilità e trasporti

La classificazione urbanistica produttiva del PRGC vigente ha comunque già permesso di partire con l'**operazione di bonifica del sito, attualmente in corso, che prevede tra l'altro la demolizione pressoché totale degli impianti esistenti**. La presente Variante Parziale si avvia prendendo le mosse dalla scheda di Piano Esecutivo Convenzionato D2 n.7, che oltre a prevedere i parametri per la pianificazione di dettaglio dell'area, impone in caso di dismissione dell'attività in atto, che il riuso dell'area interessata dall'impianto produttivo *ex Cementir* sia preceduto da una specifica variante al PRGC secondo le procedure previste dall'Ar. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. vigenti. La presente Variante Parziale si rende necessaria, tra l'altro, per adeguare l'indice di utilizzazione territoriale dell'area ai nuovi insediamenti produttivi previsti (attività di logistica) e **persegue un unico obiettivo di chiaro interesse pubblico di riqualificazione urbanistica dell'area *ex Cementir*, che risulta imprescindibile oltre che dal punto di vista ambientale, anche e soprattutto dal punto di vista della sintesi storica, sociale ed economica accennata nella presente premessa. L'incremento dell'indice viene effettuato tramite riduzione dello stesso e trasferimenti di edificabilità da alcune aree produttive ubicate nello stesso ambito e concertate tendenzialmente con le proprietà e l'area sottoposta a pianificazione di dettaglio D2 n.7 senza alcun aumento della edificabilità complessiva delle aree produttive del PRGC vigente e senza alcuna modifica della perimetrazione del sito in questione.**

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 con individuazione dell'area di intervento



LOCALIZZAZIONI DEGLI AMBITI PRODUTTIVI RELATIVI AL TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITA' PREVISTO DALLA PRESENTE VARIANTE PARZIALE

Mappa base tratta da GisMaster - Geoportale Sportello Unico Digitale Comune di Arquata Scrivia - Sovrapposizione zonizzazione PRGC Arquata Scrivia su Immagine ibrida satellitare Google con individuazione delle modifiche 2) - 6) "ambiti di decollo" e della modifica 1) area ex Cementir "ambito di atterraggio" relativi al trasferimento della edificabilità effettuato nell'ambito della presente Variante Parziale.



MODIFICHE

La Variante Parziale n.6/2025 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 dell'indice urbanistico di utilizzazione territoriale da $Ut=0,24$ mq/mq a $Ut=0,526$ mq/mq e della relativa della SUL edificabile dell'area produttiva D2 n.7, sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo e urbanisticamente classificata nel PRGC come "Aree esistenti e confermate, di riordino, di completamento D2" senza modifica alcuna della attuale classificazione urbanistica attribuita dal PRGC vigente e del perimetro cartograficamente individuato. L'incremento di edificabilità è bilanciato operando contestualmente il trasferimento di una quota globalmente equivalente di edificabilità (SUL) proveniente da alcune aree produttive esistenti, appositamente individuate per le loro peculiarità nell'ambito della presente Variante Parziale 6. Il sito della "ex Cementir", occupa una superficie territoriale pari a mq 153.800 (scheda di SUE "Piano esecutivo convenzionato n.7") che rimarrà invariata ed è attualmente in fase di bonifica dopo la cessazione dell'attività industriale dell'ex cementificio. L'incremento di edificabilità previsto ha lo scopo di finalizzare l'attuazione dei necessari interventi riqualificazione urbana e urbanistica dell'area dismessa e consentire l'insediamento di una nuova attività produttiva tra quelle previste dal PRGC incluse le attività di logistica, come consentito nelle Norme di Attuazione del PRGC vigente, che sarà strutturata con l'edificazione di un polo produttivo comprensivo delle relative infrastrutture, servizi e sistemazioni esterne.

L’area in oggetto è ubicata in Comune di Arquata Scrivia in Via Serravalle n.49 sulla Strada Statale 35 dei Giovi e in fregio allo snodo ferroviario e autostradale Genova – Milano, dunque posizionata in fregio a infrastrutture stradali e ferroviarie tra le più importanti della Provincia di Alessandria ed è catastalmente censita al Fg. n.4 mappali 62 (parte), 65, 66, 116, 511 e 689.

L’insediamento produttivo *si trova inserito nell’ampia area produttiva* sita a nord-ovest del centro abitato di Arquata Scrivia. Si tratta di una zona a vocazione produttiva posta lungo la Strada Statale 35 dei Giovi e nei pressi di un importante snodo stradale (a 2 km dal casello autostradale di Vignole Borbera) e ferroviario sulla direttrice Milano - Genova, da dove partono collegamenti per Genova, Torino, Milano e Bologna.



La presente modifica riguarda l’impianto dismesso della “ex Cementir” nella sua storica localizzazione di cui si è ampiamente trattato in *Premessa* sottolineando, oltre agli aspetti localizzativi, l’importanza strategica connessa alla riqualificazione di un sito di fondamentale rilevanza per la storia economica e sociale del tessuto produttivo arquatese e che avviene nell’ambito di un generale processo di trasformazione economica dell’assetto territoriale di tutta la zona del *basso alessandrino*.



La strategia di riuso di aree produttive dismesse, perdurata per decenni (in Arquata) e ancora in corso ha riguardato la radicale trasformazione di un tessuto produttivo obsoleto e periferico, ma ricco di infrastrutture viarie, avente una posizione geografica favorevole ai collegamenti con il sistema portuale ligure, che consente di addivenire ad una concreta **riqualificazione dei siti produttivi dismessi** con il fine di rilanciare l’economia del territorio, migliorando l’efficienza energetica dei processi produttivi, e puntando a una maggior tutela ambientale attraverso la riduzione degli impatti indotti dalle attività insediate e **senza ulteriore consumo di suolo**.

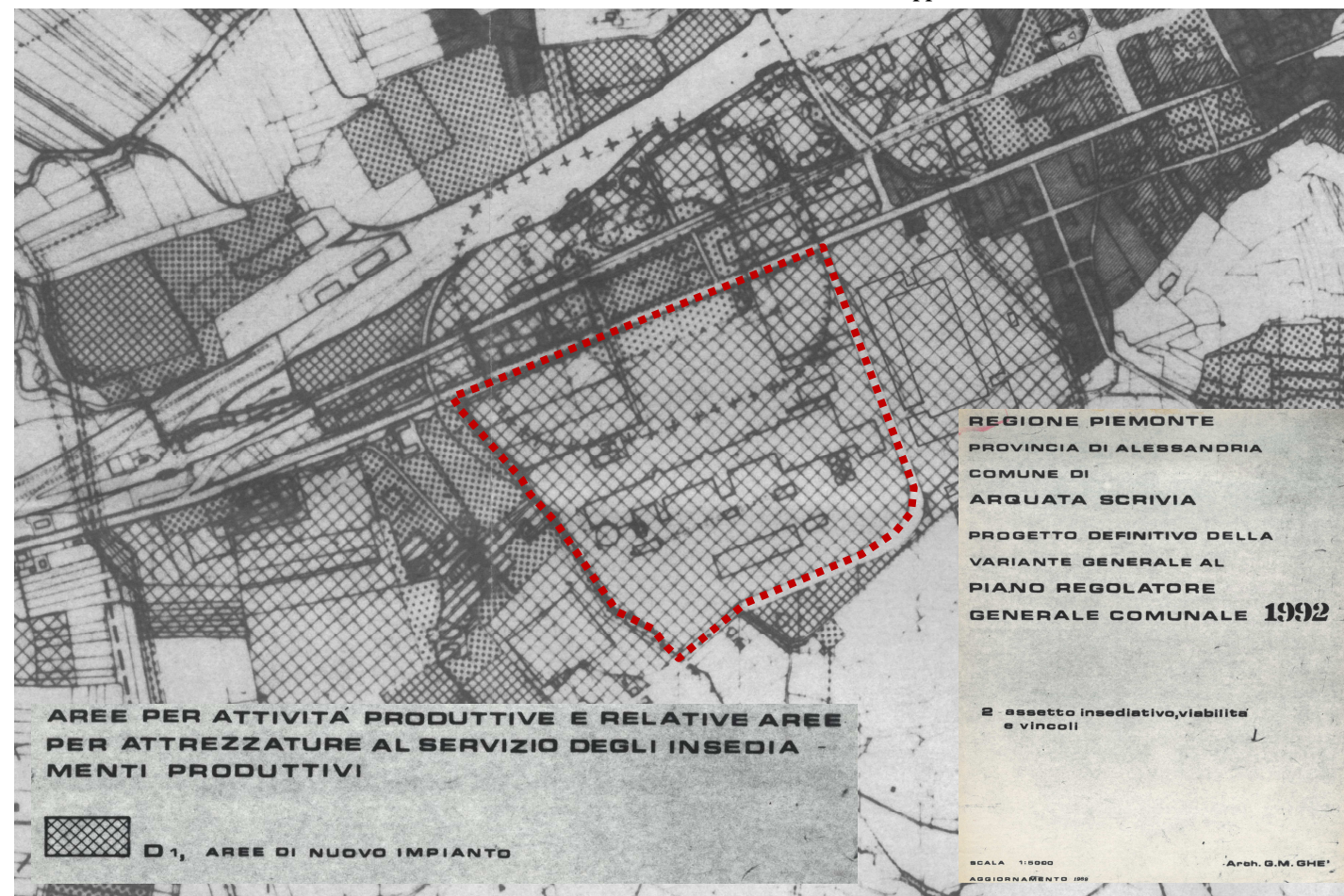
La presente modifica soddisfa le “*Disposizioni particolari*” delle Norme di Attuazione del PRGC vigente che alla scheda di “*Piano Esecutivo D2 n.7*” prevedono che: “*In caso di dismissione dell’attività in atto il riuso dell’area interessata dall’impianto produttivo dovrà essere preceduto da specifica Variante al P.R.G.C. secondo le procedure previste dall’art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. vigenti.*” e soddisfa altresì le specifiche richieste della attuale proprietà, condivise dal Comune di Arquata Scrivia, riguardanti l’incremento *dell’indice di utilizzazione territoriale*.

L’incremento di edificabilità è bilanciato operando contestualmente il trasferimento di una quota globalmente equivalente di edificabilità (Superficie Utile Lorda) proveniente da alcune aree produttive esistenti ubicate nell’immediato contesto dell’area ex Cementir, in zone proprie, appositamente individuate per le loro peculiarità nell'ambito della presente Variante Parziale 6, nelle quali l'indice di utilizzazione territoriale vigente è pari a 0,40 mq/mq e per le quali è prevista parallelamente la riduzione della capacità edificatoria. Per tali aree verrà, in previsione, generalmente conservata una quota minima di edificabilità pari ad $Ut = 0,05$ mq/mq mentre verrà trasferita la quota di edificabilità (Superficie Utile Lorda) corrispondente all'indice individuato in eccedenza pari allo 0,35 mq/mq calcolato per ciascuna area in relazione alla propria superficie territoriale di riferimento. **La somma delle quote di SUL edificabili da trasferire, calcolate per ciascuna delle aree individuate a tal scopo, verrà globalmente assegnata all'area produttiva D2 n.7 "ex Cementir" nell'ambito della presente Variante Parziale 6 (vedi modifiche successive 2-7) senza alcuna variazione della edificabilità complessiva delle aree produttive del PRGC vigente.**

L’area “ex Cementir”, in quanto previsione urbanistica, era già presente nella Variante Generale del PRGC del 1992 approvata dalla Regione Piemonte con DGR n.46-18136 del 9/10/92, in cui era catalogata tra le aree produttive “D2 – Aree produttive di riordino da attrezzare e completare”. L’area è stata riconfermata tra le aree produttive D2 nella

Varianti Generale approvata con DGR n.22-8181 dell'11/02/2008, con identica configurazione e risulta sottoposta al "Piano esecutivo convenzionato n.7" dal PRGC vigente: fino ad oggi il PEC non è pervenuto ad attuazione.

Estratto Tav.2 "Assetto insediativo viabilità e vincoli" Variante Generale PRGC/1992 approvata con DGR n.46-18136 del 9/10/92



Il riuso dell'area produttiva della *ex Cementir* attraverso l'aumento dell'indice di utilizzazione territoriale, **non comporta alcuna modifica della attuale classificazione urbanistica e non contempla ampliamenti della superficie territoriale esistente, né variazioni della perimetrazione cartograficamente individuata nel PRGC, né modifiche agli altri parametri urbanistici** (altezze e rapporti di copertura) così come previsti dalla scheda di PEC D2 n.7 del PRGC vigente.

La classificazione urbanistica produttiva del PRGC vigente ha comunque già permesso di partire con l'**operazione di bonifica del sito, attualmente in corso, che prevede tra l'altro la demolizione pressoché totale degli impianti esistenti.** (si veda a tal proposito l'ALLEGATO 5 alla presente Relazione Illustrativa "*Schede di approfondimento degli ambiti delle modifiche*" - Scheda A – Area *ex Cementir*).

Precisazione sulle prime fasi della riqualificazione ambientale in atto

Nel dicembre 2021, l'Arquata Cementi S.r.l. ha comunicato la cessazione dell'attività nello stabilimento di Arquata Scrivia con richiesta di revoca dell'AIA in essere. La Società Paullo Investimenti S.r.l (società controllata da Officine Mak s.r.l.), nuova proprietaria, ha acquisito l'area con l'intento di avviare un complesso progetto di riqualificazione del sito ormai dismesso e in forte stato di degrado. Al fine di dare riscontro alle prescrizioni pervenute in seno al procedimento di revoca dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) nel maggio 2024 la nuova proprietà ha presentato agli Enti competenti in materia ambientale (Provincia di Alessandria, Arpa e ASL-AL) la proposta di indagini preliminari sul sottosuolo atte alla verifica delle eventuali passività ambientali derivanti dall'attività

produttiva svolta, alla quale gli Enti competenti hanno dato riscontro positivo. In concomitanza, nel mese di luglio 2024, è stato presentato ad ASL anche il *Piano di Lavoro* per la rimozione dei materiali contenenti amianto (MCA) ai sensi degli artt. 246-264 del D.Lgs. 81/08 (testo unico sicurezza), basato su una preliminare mappatura di tali materiali effettuata in sito (e poi integrata a fronte di richiesta da parte dell'ASL) che si è conclusa nel mese di settembre 2024.

Nel mese di ottobre 2024, la Società ha presentato un progetto relativo a "*operazioni di demolizione e campagna di recupero (r5) con impianto mobile di rifiuti speciali non pericolosi*", sottoposto a verifica di assoggettabilità a VIA. Tale procedimento di VIA è stato concluso con Determinazione n.11 del 20/01/2025 del Servizio Territorio - Lavori Pubblici del Comune di Arquata Scrivia. Nel frattempo erano state anche avviate nel sito le operazioni di "*strip-out*", ovvero le attività finalizzate alla rimozione degli impianti, delle attrezzature e degli arredi presenti nei fabbricati insistenti sull'area *ex Cementir*, destinati ad essere successivamente demoliti, comunicate al Comune con nota della proprietaria Paullo Investimenti s.r.l., in data 28/05/2024 (registrata al protocollo comunale al n. 18691 del 21/11/2024); a gennaio 2025, tali opere risultavano già in corso come si apprende dal contributo tecnico Servizio Territorio e Lavori Pubblici del Comune di Arquata Scrivia (Prot. 381 del 10/01/2025), relativo all' "*Istanza di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art.19 del D.lgs.152/2006 e della L.R. 13/2023, relativa alle operazioni di demolizione e campagna di recupero (R5) con impianto mobile di rifiuti speciali non pericolosi (inerti) da realizzarsi in Via Serravalle, 49 – 15061 Arquata Scrivia presso l'area ex Cementir.*"

Parallelamente alle pratiche per la demolizione, il 18/11/2024 è stata anche avviata, a seguito di obbligatoria comunicazione dell'inizio dei lavori agli Enti, la campagna di indagini ambientali (di cui al provvedimento di "*Accettazione proposta di indagini ambientali*" da parte della Provincia di Alessandria n.p.g. 51371 del 23/10/2024, prot. comunale n. 17256 del 24/10/2024), da eseguirsi nell'ambito del procedimento per la revoca dell'AIA.

Attualmente sull'area sono in corso le operazioni di demolizione che hanno fatto seguito al necessario iter autorizzativo previsto dalla normativa di settore. Dal punto di vista edilizio l'attività in oggetto si configura come mera demolizione di immobili fatiscenti e non recuperabili alle destinazioni di zona. L'intervento in questione è assentibile sotto il profilo urbanistico, in quanto ammesso dall'art. 22 punto 4) delle NTA del PRGC vigente, che disciplina le aree produttive D2 ed è stato assoggettato a presentazione di CILA edilizia condizionata ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01 e s.m.i. e subordinata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni, necessarie a condurre le attività di demolizione e le campagne di recupero, da parte degli Enti con competenza ambientale.

Per quanto concerne la odierna fase di riqualificazione ambientale si vedano le specifiche operazioni di bonifica dell'area attualmente in corso nell'ALLEGATO 5 alla presente Relazione Illustrativa "*Schede di approfondimento degli ambiti delle modifiche*" - Scheda A – Area *ex Cementir*.

Precisazioni in merito al futuro riuso dell'area "ex Cementir"

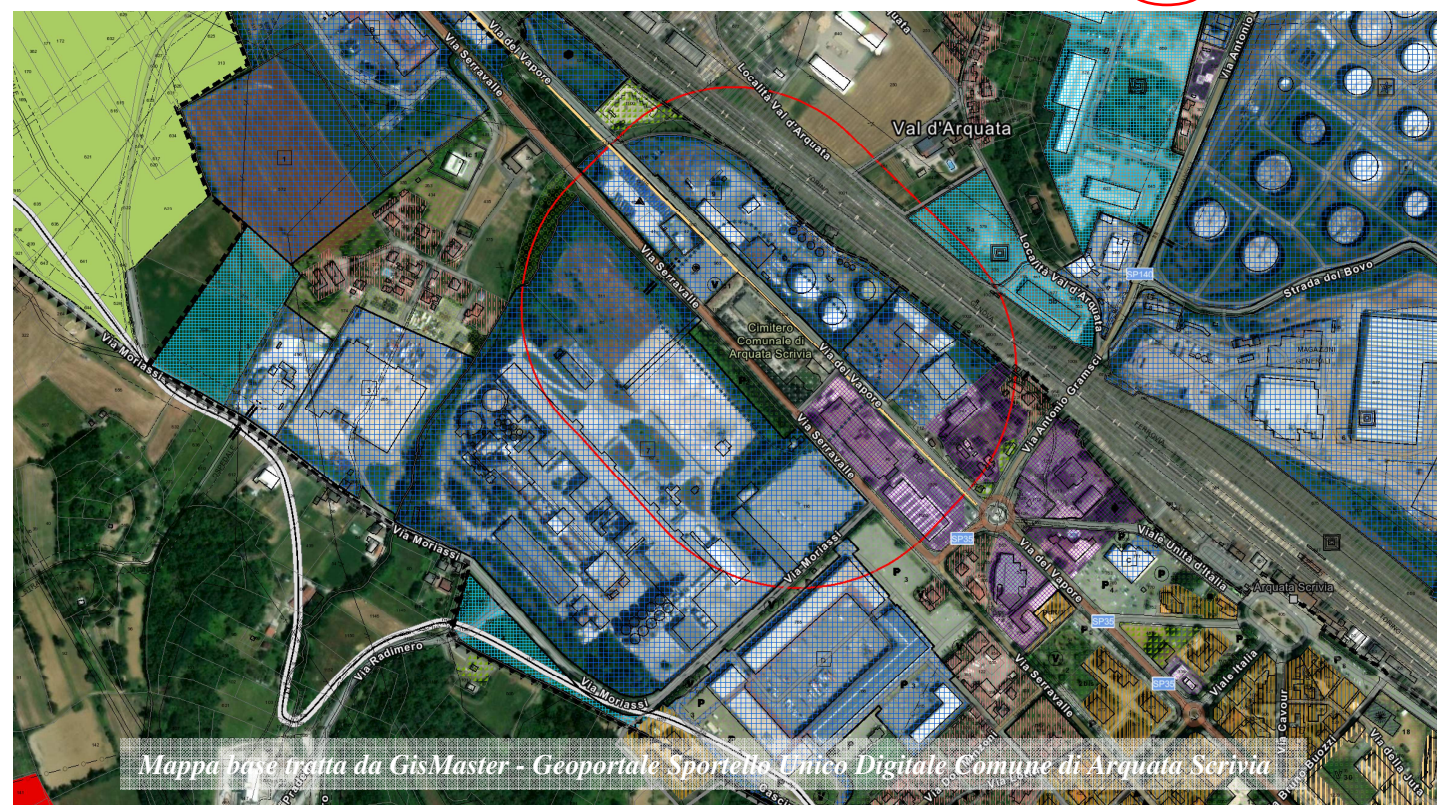
Il futuro riuso dell'area dovrà essere valutato in accordo con le normative urbanistico - edilizie ed ambientali vigenti a quel momento, anche con riguardo alla presenza del vincolo cimiteriale, in quanto gran parte dell'area *ex Cementir* ricade all'interno della fascia di rispetto dei 200 metri dal cimitero urbano. Il futuro progetto di ricostruzione dell'area dovrà essere anch'esso sottoposto a Verifica preventiva di Assoggettabilità alla VIA e preceduto dall'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato secondo le modalità previste dalla scheda di Piano esecutivo n.7 riferito alle Schede dei Piani esecutivi ("*attività economiche: usi produttivi*" "*Aree esistenti e confermate, di riordino, di completamento D2*") che dovrà anch'esso essere sottoposto alla fase di Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

Per quanto attiene al vincolo cimiteriale:

- con la modifica dell'art. 27 della L.R. 56/77 operato dalla L.R. 3/2013 la Regione Piemonte si è adeguata a al dettato normativo statale, che vieta di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 metri;
- sono ammesse "deroghe" a quanto sopra esclusivamente ai sensi del comma 6 ter dell'art. 27 della L.R. 56/77:
“6 ter. per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite dei 50 metri tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area.”

Nel caso in esame la deroga si ritiene ammissibile trattandosi di intervento di rigenerazione urbana di rilevante interesse pubblico. Il procedimento di deroga di cui sopra verrà esperito a cura del Comune previo parere ASL AL e approvato con delibera di Consiglio Comunale.

Sovrapposizione zonizzazione PRGC Arquata Scrivia su Immagine ibrida satellitare Google con evidenziazione della fascia di rispetto cimiteriale di 200 metri



Completata la fase di demolizione il procedimento urbanistico procederà con la formazione del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC D2 n.7) e ottempererà all'ottenimento della deroga alla fascia di rispetto cimiteriale in parallelo con la fase edilizia e successivamente alla approvazione del PEC (comprensivo della Verifica di Assoggettabilità alla VAS specificamente prevista per le pianificazioni di dettaglio dalla DGR 25-2977 del 29 febbraio 2016).

Relativamente al riuso dell'area ex Cementir si fa riferimento alla scheda di Piano Esecutivo Convenzionato n.7 allegata alle NTA del PRGC di Arquata Scrivia (come modificata dalla presente Variante Parziale) ed esplicitata nell'Articolo Unico.

Nell'ambito della presente modifica 1) si rende opportuno integrare/aggiornare la scheda di PEC D2 n.7 relativamente all'aggiornamento dell'indice e alle “Disposizioni particolari”.

Ad illustrazione delle modifica si inseriscono di seguito:

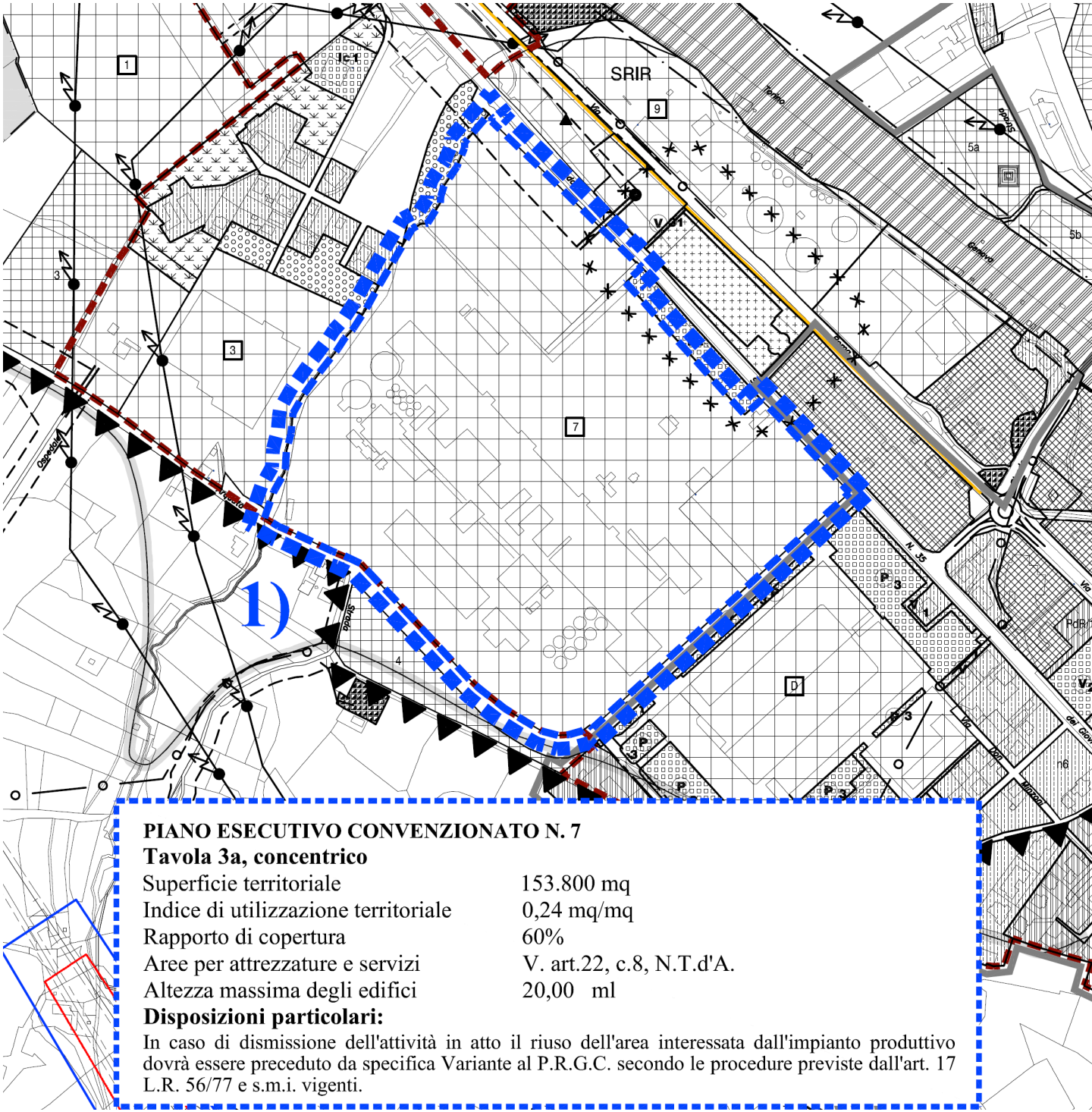
IMMAGINE SATELLITARE (Google Earth) dell'area ex Cementir antecedente le operazioni di demolizione



IMMAGINE SATELLITARE (Google Earth) odierna dell'area ex Cementir con individuazione dell'area di modifica



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



ESTRATTO VARIANTE n.6/2025 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 1) (fuori scala)

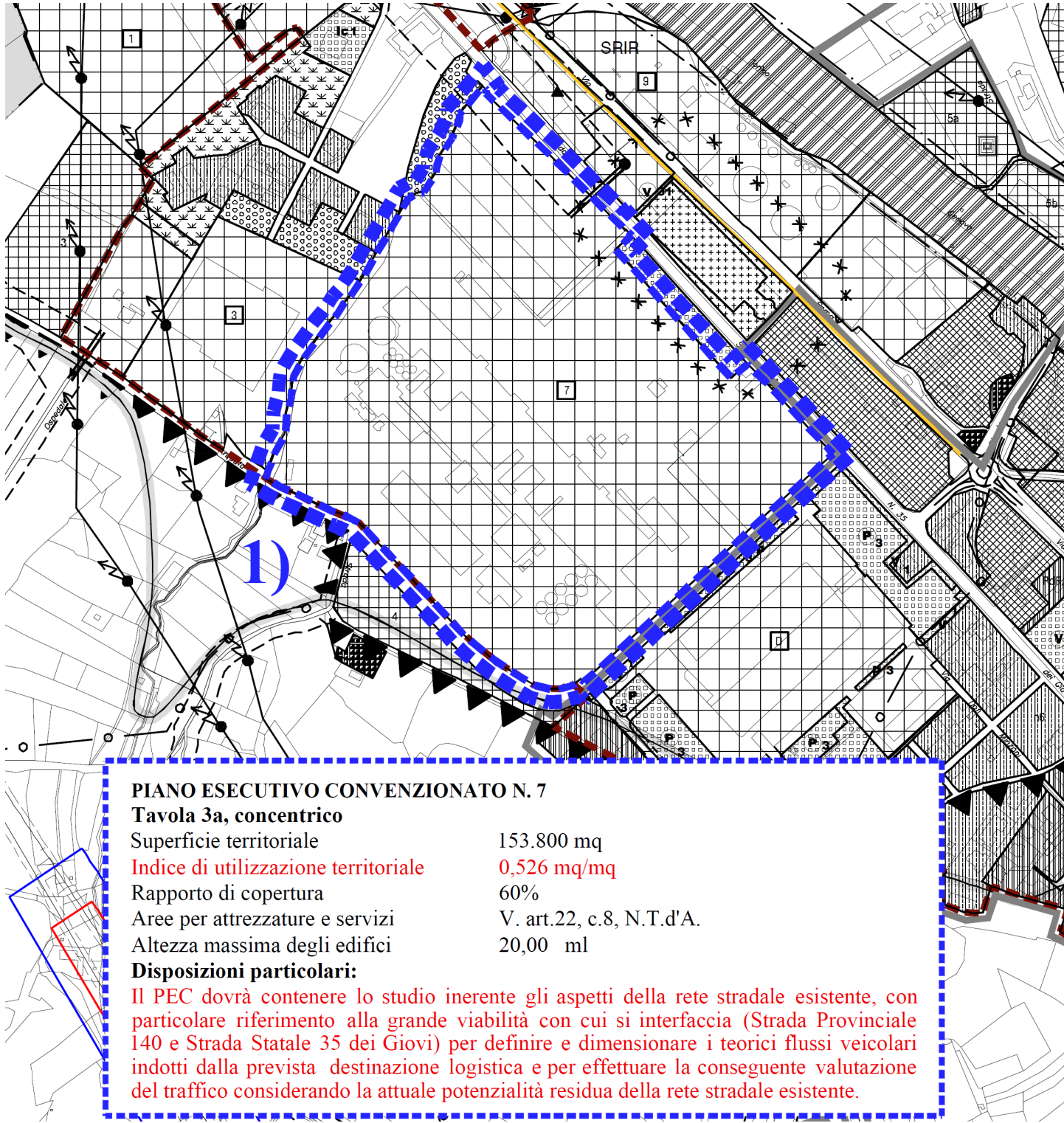


IMMAGINE SATELLITARE (Google Earth aprile 2022) dell'area produttiva ex Cementir antecedente le operazioni di demolizione con individuazione dei coni ottici delle fotoriprese aeree



FOTORIPRESE AEREE del complesso industriale dismesso ex Cementir antecedente le operazioni di demolizione (aprile 2024 - Verifica di Assoggettabilità VIA – Studio Preliminare Ambientale - Area Ex Cementir

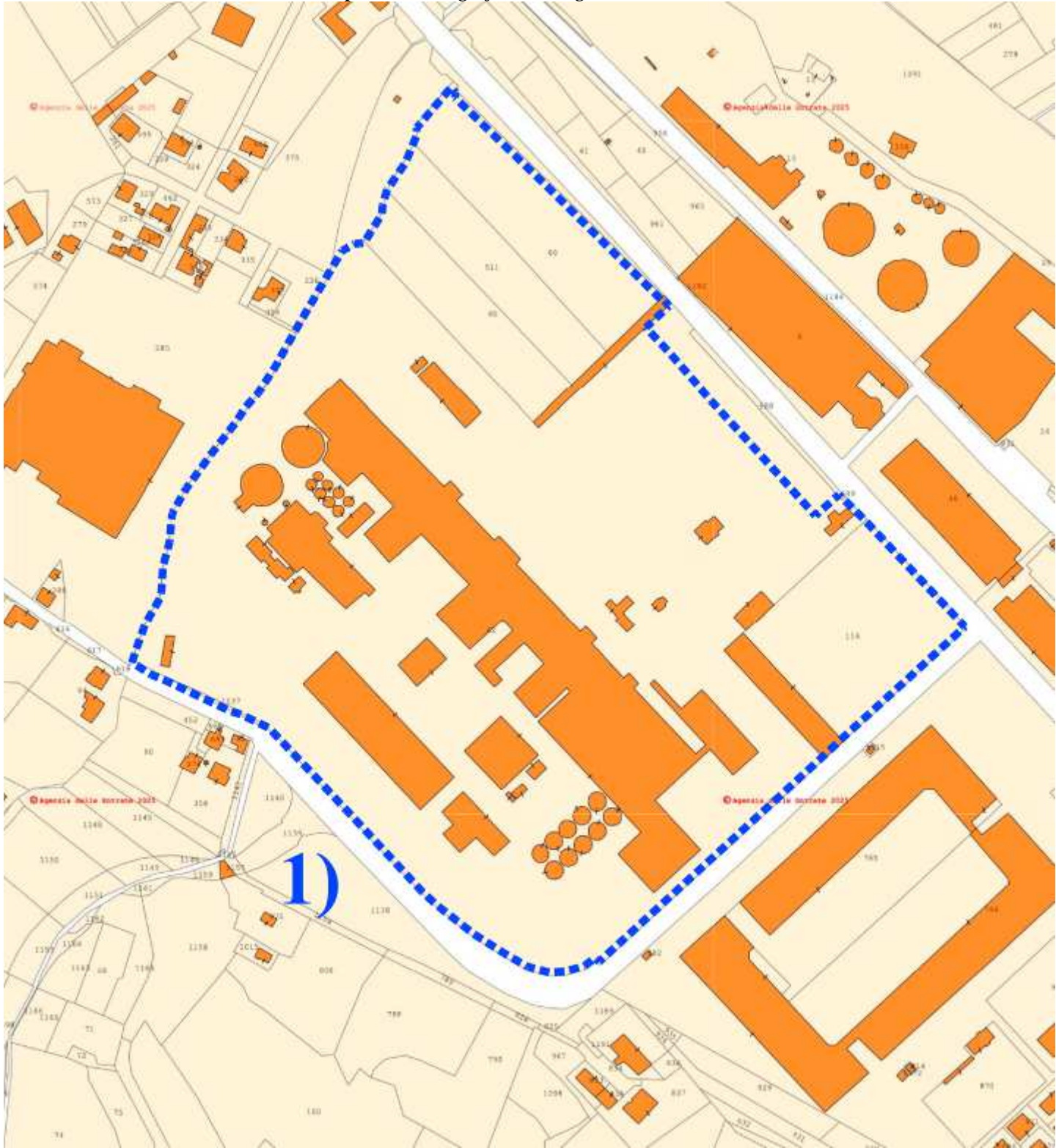




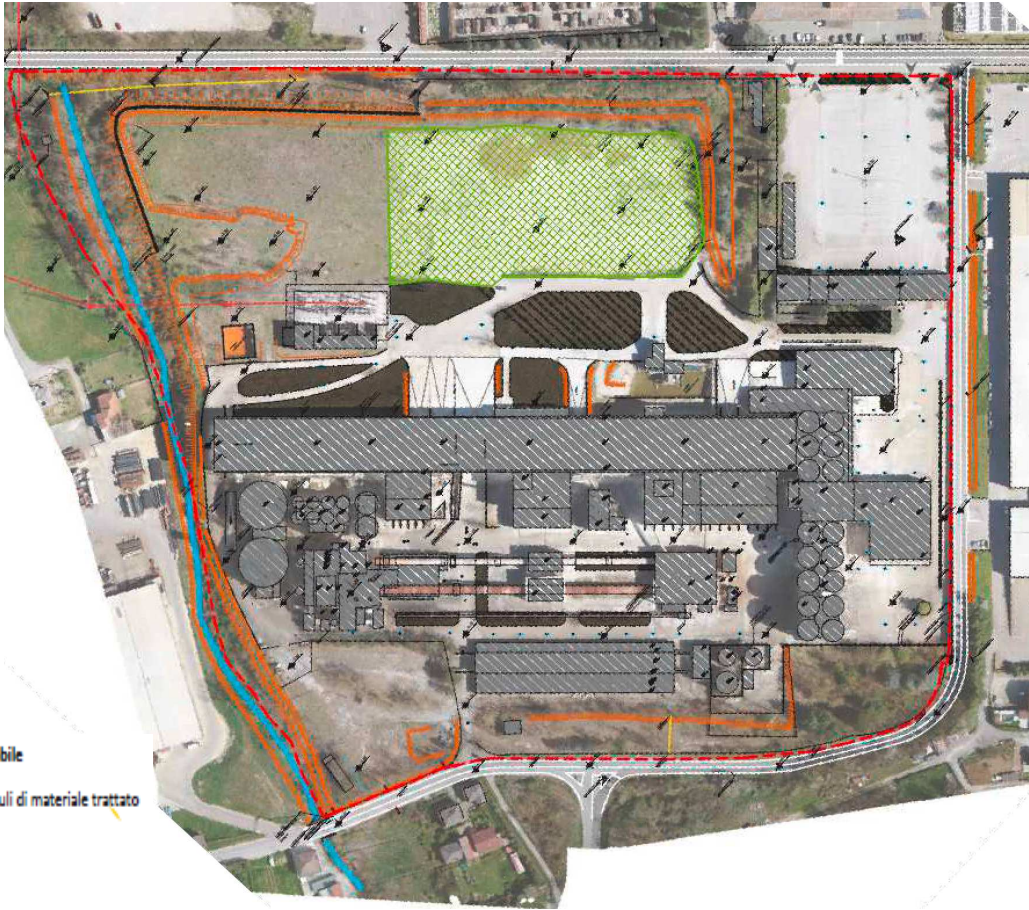
Testimonianza fotografica di repertorio dello stato del sito



Estratto catastale dal con individuazione dell'area oggetto di modifica (fuori scala)
Geoportale Cartografico dell'Agenzia delle Entrate



Estratto tavola di raffronto riguardante all' "Istanza di verifica di assoggettabilità a VIA relativa alle operazioni di demolizione e campagna di recupero di rifiuti speciali non pericolosi mediante impianto mobile



Estratto tavola di raffronto relativa all' "Istanza di verifica di assoggettabilità a VIA relativa alle operazioni di demolizione e campagna di recupero di rifiuti speciali non pericolosi mediante impianto mobile



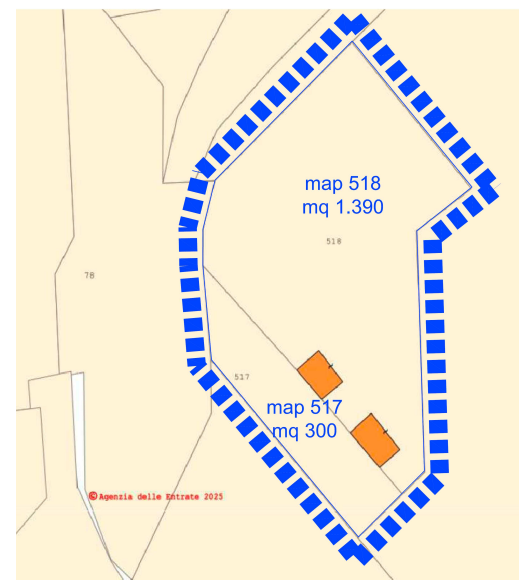
2) Modifiche riguardanti il parametro dell'indice di utilizzazione territoriale Ut e l'ambito relativi all'area produttiva D1-1a urbanisticamente classificata nel PRGC vigente come "Aree produttive di nuovo impianto - D1" sottoposta a SUE denominato "Piano esecutivo convenzionato n.1-a" (avente Superficie Territoriale pari a mq 20.200 come da scheda di PEC del PRGC vigente) comprendenti la riduzione dell'indice Ut e la ridefinizione parziale del perimetro del Piano Esecutivo attraverso lo stralcio dalla superficie territoriale di una porzione di area e la sua riclassificazione urbanistica, secondo le specifiche seguenti:

- 2a) modifica in riduzione dell'indice urbanistico di utilizzazione territoriale da $Ut=0,40$ mq/mq a $Ut=0,05$ mq/mq relativo alla maggior parte dell'area produttiva D1-1a, per una porzione di superficie territoriale pari a mq 18.510 a scopo di trasferimento della relativa edificabilità (SUL edificabile) corrispondente all'indice eccedente dello 0,35 mq/mq in favore dell'area produttiva D2 n.7 di cui alla precedente modifica 1);
- 2b) stralcio dall'ambito del perimetro di SUE dell'area produttiva D1 n. 1a di una porzione di area, avente superficie territoriale pari a mq 1.690 attualmente occupata da un impianto tecnologico esistente ed attivo, con riclassificazione urbanistica della stessa nella più opportuna categoria di "Aree per servizi tecnologici" (Art.29 NTA PRGC) e concomitante previsione di azzeramento dell'indice di utilizzazione territoriale vigente limitatamente alla sola porzione di area individuata ad impianto e contestuale intero trasferimento della relativa quota di edificabilità (calcolata applicando l'indice vigente $Ut=0,40$ mq/mq alla superficie territoriale individuata pari a mq 1.690) in favore dell'area produttiva D2 n.7 di cui alla precedente modifica 1).

L'area in argomento ubicata in località Picareto risale, in quanto previsione urbanistica, alla Variante Generale del PRGC del 1992 approvata con DGR n.46-18136 del 9/10/92 dalla Regione Piemonte in cui era catalogata tra le aree produttive "D1 – Aree di nuovo impianto". L'area è stata riconfermata nella Variante Generale approvata con DGR n.22-8181 dell'11/02/2008, con identica configurazione e risulta sottoposta al "Piano esecutivo convenzionato n.1-a" dal PRGC vigente fino ad oggi non pervenuto ad attuazione.

Specifiche della mod 2a)

All'interno del perimetro individuato dalla cartografia di piano riguardante il PEC D1 n.1a, in occasione delle indagini che si sono rese necessarie per quantificare il trasferimento di parte dell'indice di utilizzazione territoriale all'area della *ex Cementir*, si è constatato che l'area catastalmente identificata al Fg. n.2 di Arquata Scrivia con i mapp.517 e 518, di proprietà della ditta SIGEMI, avente superficie catastale complessiva pari a mq 1.690, è in realtà caratterizzata dalla presenza di un impianto dell'oleodotto, cartografato dal PRGC vigente, (occupante tutta la porzione più a nord del PEC) che attraversa in quella zona il sottosuolo e che viene con la presente modifica più correttamente individuata tra le "Aree per servizi tecnologici" (mod 2b in oggetto) già disciplinate dall'Art.29 NTA PRGC e quindi contestualmente escluso dal perimetro cartograficamente individuato del PEC D1-1a. Pertanto si rende anche necessario scorporare dalla superficie



territoriale dell'area del PEC D1 – 1a, la relativa superficie territoriale di mq 1.690 corrispondente all'impianto così individuato e diversamente cartografato come "Aree per servizi tecnologici": in conseguenza il PEC D1-1a assumerà dopo la presente modifica una superficie territoriale pari a mq 18.510. Questa superficie territoriale conferirà quota parte della sua edificabilità corrispondente all'indice territoriale eccedente, pari a 0,35 mq/mq, alla *ex Cementir* mantenendo al PEC D1 – 1a un indice ridotto pari a 0,05 mq/mq. In conseguenza si rende anche necessario modificare la scheda del Piano esecutivo in questione sia rispetto all'aggiornamento dell'indice che alla consistenza della superficie territoriale.

Specifiche della mod 2b)

L'area in argomento, precedentemente descritta, viene scorporata dal totale della superficie territoriale complessiva del PEC D1 – 1a e assume la configurazione di "Aree per servizi tecnologici" disciplinata dall'Art.29 NTA PRGC. Tale area trova collocati al suo interno una valvola di intercettazione motorizzata, installata lungo il tratto esterno della condotta dell'oleodotto, i relativi sensori nonché gli apparati di telecomunicazione che servono al controllo e al funzionamento della medesima e che si trovano installati all'interno dei due fabbricati presenti nel sito.

Dopo la presente modifica, l'area che individua l'impianto, in quanto tale, non necessita di disporre di alcun indice di utilizzazione territoriale essendo per tale area valide le specifiche dell'Art. 29 citato. La relativa quota di edificabilità pari allo 0,40 mq/mq calcolata per l'intera superficie individuata dall'impianto pari a mq 1.690, viene integralmente trasferita in favore dell'area produttiva della *ex Cementir* in aggiunta alle quote di edificabilità esistenti nel PEC D2 n.7 di cui alla mod 1).

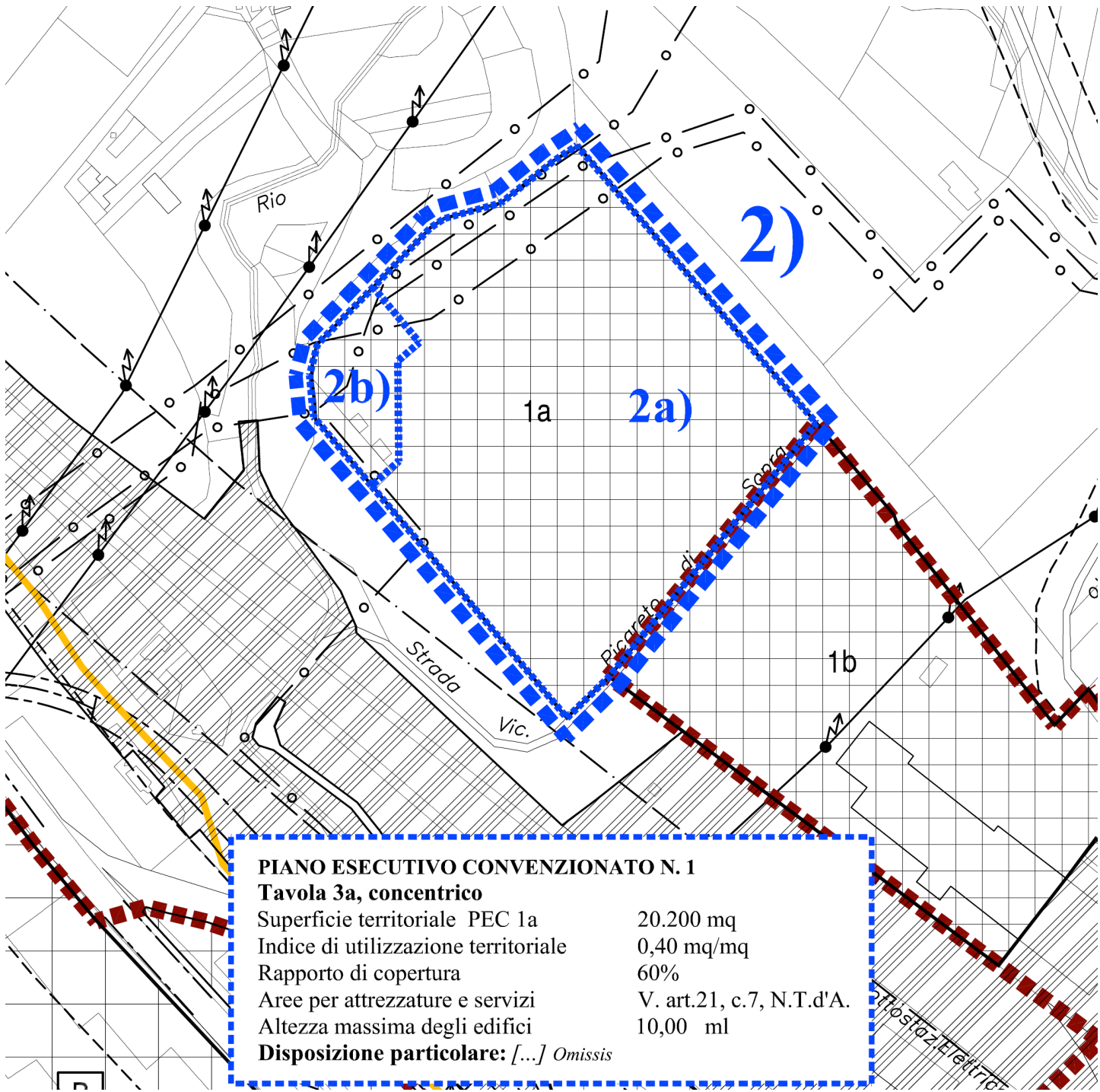
Identificazione dell'area di proprietà SIGEMI S.r.l. relativa all'impianto di controllo della condotta dell'oleodotto



Nell'ambito della presente modifica 2) si rende necessaria integrare/aggiornare la scheda di PEC D1 n.1-a relativamente all'aggiornamento dell'indice di utilizzazione territoriale e della superficie territoriale del PEC.

Ad illustrazione della modifica si inseriscono di seguito:

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



ESTRATTO VARIANTE n.6/2025 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 2) (fuori scala)

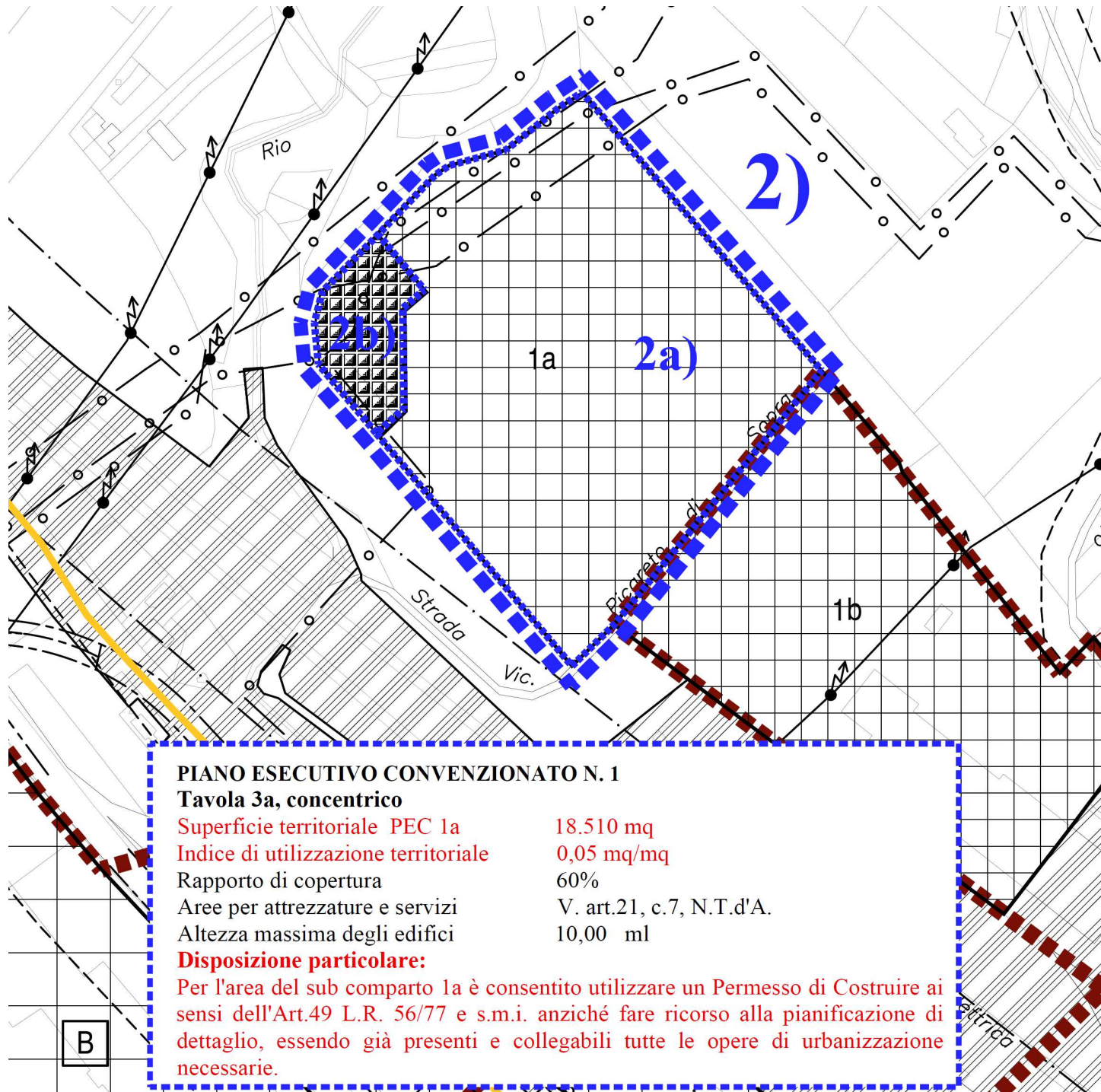
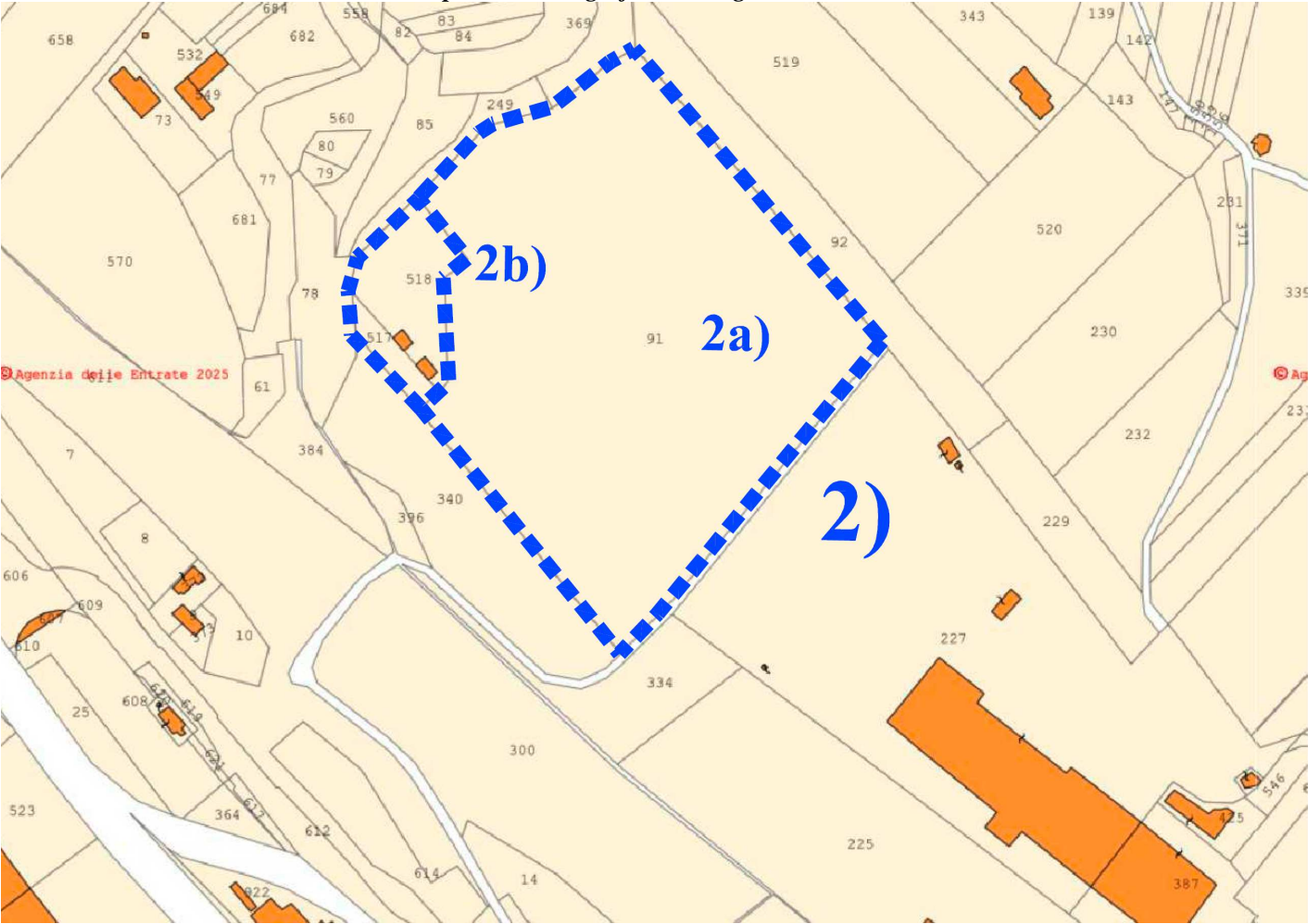


IMMAGINE SATELLITARE da “Google Earth” con individuazione dell’area di modifica



Estratto catastale dal con individuazione dell’area oggetto di modifica (fuori scala)
Geoportale Cartografico dell’Agenzia delle Entrate



Estratto Tav.2 “Assetto insediativo viabilità e vincoli” Variante Generale PRGC/1992 approvata con DGR n.46-18136 del 9/10/92



IMMAGINI SATELLITARI 3D della collocazione dell’ambito relativo al PEC 1 (fonte “Google Earth” 2024)



3) Modifica della edificabilità prevista (Superficie Utile Lorda) tramite decremento dell'indice di utilizzazione territoriale da $Ut=0,40$ mq/mq a $Ut=0,05$ mq/mq, relativo all'area produttiva D1 -1b, urbanisticamente classificata nel PRGC vigente tra le "Aree produttive di nuovo impianto - D1,"avente una Superficie Territoriale pari a mq 17.250 e disciplinata nel PRGC vigente, dalla scheda di PEC denominata "Piano esecutivo convenzionato n.1" "PEC 1b", senza modifica alcuna della attuale classificazione urbanistica e del perimetro cartograficamente individuato né degli altri parametri previsti dal PRGC vigente. La riduzione di edificabilità a scopo di trasferimento della quota di Superficie Utile Lorda (SUL) proporzionale alla edificabilità prevista in eccedenza in favore dell'area produttiva D2 n.7 di cui alla precedente modifica 1). La SUL da trasferire è dunque calcolata applicando il suddetto indice eccedente $Ut= 0,35$ mq/mq alla superficie territoriale dell'area D1-1b.

L'area in argomento ubicata in località Val d'Arquata e risale, in quanto a previsione urbanistica, alla Variante Generale del PRGC del 1992 approvata con DGR n.46-18136 del 9/10/92 dalla Regione Piemonte in cui era catalogata tra le aree per "Servizi sociali e attrezzature comunali". La categoria urbanistica dell'area è stata poi modificata in "Area produttiva di nuovo impianto D1" nella Variante Generale approvata con DGR n.22-8181 dell'11/02/2008, e risulta sottoposta al "Piano Esecutivo Convenzionato n.1-b" dal PRGC vigente fino ad oggi non pervenuta ad attuazione. All'interno del perimetro individuato dalla cartografia di piano riguardante il PEC D1 n.1b, risulta presente una porzione dell'immobile relativo alla ex "Sottostazione Elettrica" risalente agli anni '30-'40 del '900. La porzione di immobile ricompresa nel PEC D1-1b non è stata oggetto, a differenza della porzione limitrofa, di riconoscimento dell'interesse culturale ma è oggetto di una disposizione particolare della scheda di PEC che recita:

"Disposizione particolare: Con riferimento al valore documentario dell'edificio "sottostazione elettrica" si dispone che alla stessa, ricompresa nel PEC 1b, sia attribuito l'intervento massimo di risanamento conservativo pur consentendo le destinazioni d'uso proprie della zona."

La scelta di riduzione dell'indice per l'area in oggetto è motivata, oltre alla presenza dell'immobile storico della ex Sottostazione Elettrica, anche dal fatto che, essendo adiacente al sito della Sottostazione Elettrica attiva di Arquata Scrivia, risulta gravata dalla presenza un elettrodotto ad alta tensione segnalato dalla cartografia di PRGC oltre ad un elettrodotto di tensione minore non cartografato dal PRGC, ospitando altresì al suo interno due tralicci di sostegno delle suddette linee elettriche, fattori che limitando parzialmente l'utilizzo delle destinazioni ammesse nell'ambito e la possibilità edificatoria imponendo, la realizzazione delle costruzioni esternamente alle fasce di rispetto o alle distanze di prima approssimazione per la tutela dai rischi elettrico ed elettromagnetico.

La presente Variante mantiene sul PEC D1 – 1b un indice territoriale ridotto pari a 0,05 mq/mq lasciando invariati gli altri parametri di PEC in vista del possibile utilizzo come zona logistica in ragione della sua inclusione, all'interno della Zona Logistica Semplificata (ZLS) "Porto e Retroporto di Genova", in attuazione del Decreto Legge n.109/2018 (cd "Decreto Genova"), individuata dalla Regione Piemonte e riconfermata dal Comune.

Nell'ambito della presente Variante la superficie territoriale dell'area D1 – 1b, conferirà quota parte della sua edificabilità corrispondente all'indice territoriale eccedente, pari a 0,35 mq/mq e calcolato sulla intera superficie territoriale dell'area (pari a mq 17.250) all'area D1 n.7 "ex Cementir". Si rende pertanto necessario modificare la scheda del Piano esecutivo D1 – 1b unicamente rispetto all'aggiornamento dell'indice di utilizzazione territoriale.

A proposito dell'immobile "Sottostazione Elettrica" si vedano le specifiche relative all'edificio contenute all'interno dell'ALLEGATO 5 alla presente Relazione Illustrativa "Schede di approfondimento degli ambiti delle modifiche" - Scheda B – Immobile relativo alla ex "Sottostazione Elettrica".

Ad illustrazione della modifica si inseriscono di seguito:

Estratto Tav.2 "Assetto insediativo viabilità e vincoli" Variante Generale PRGC/1992 approvata con DGR n.46-18136 del 9/10/92

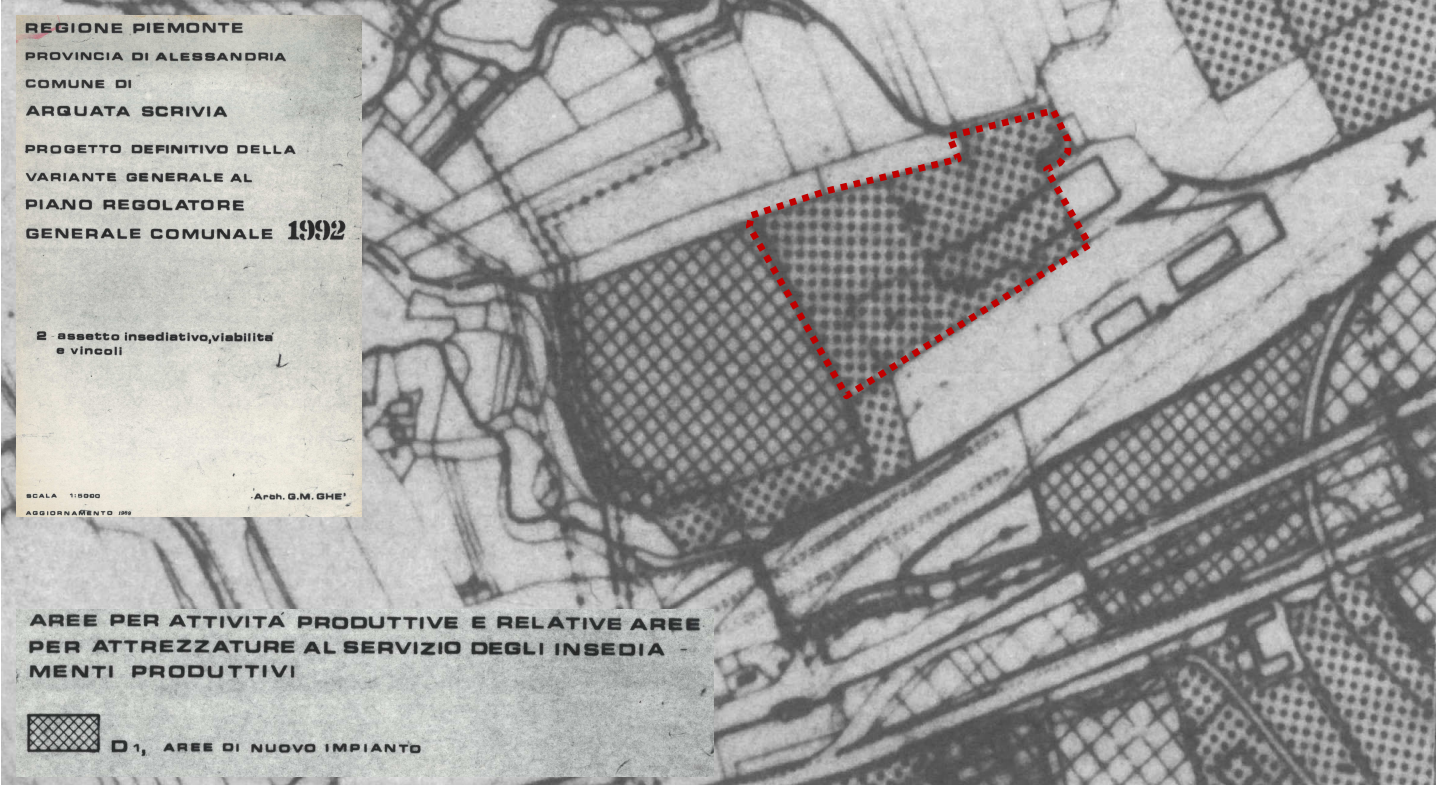
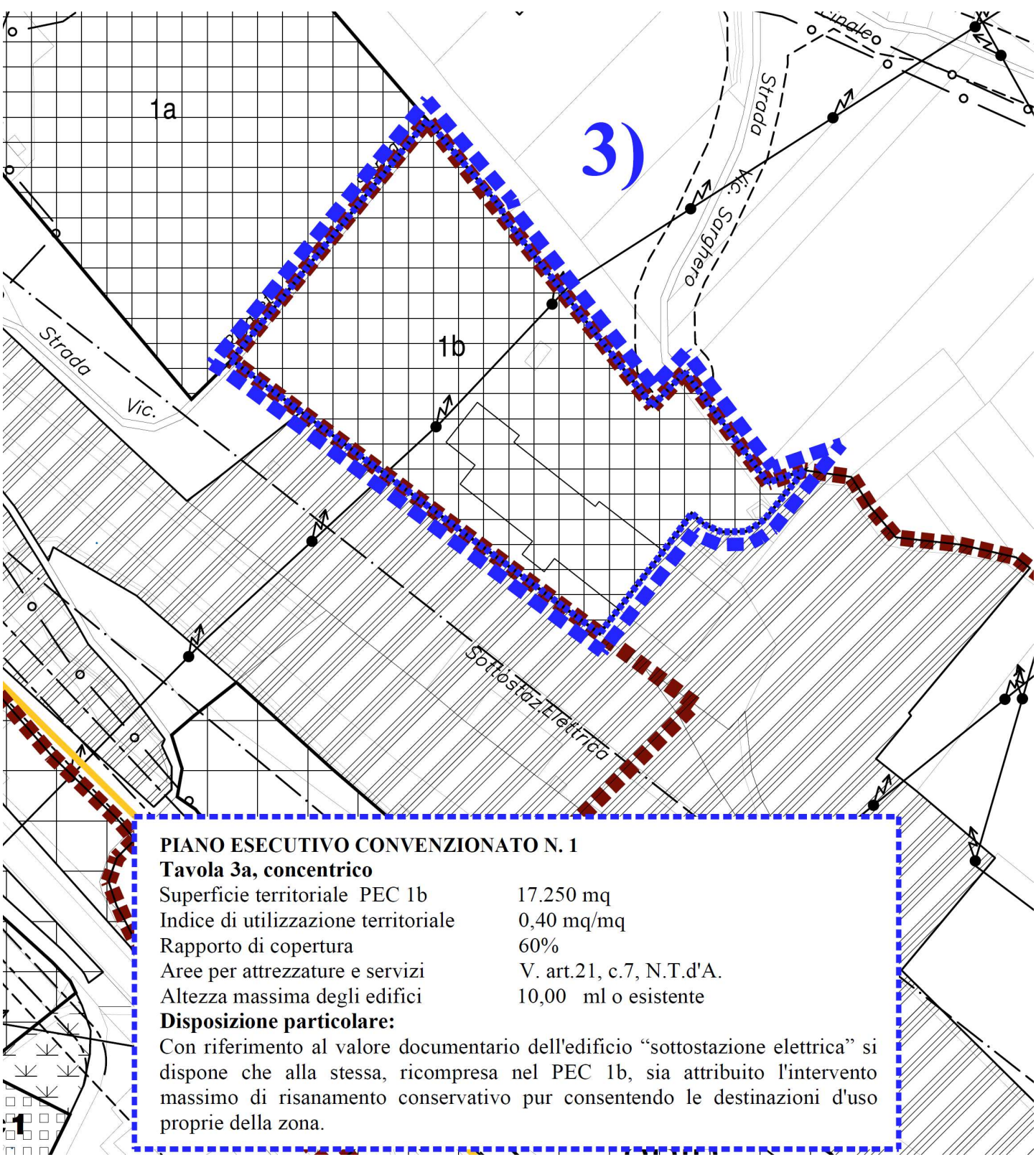


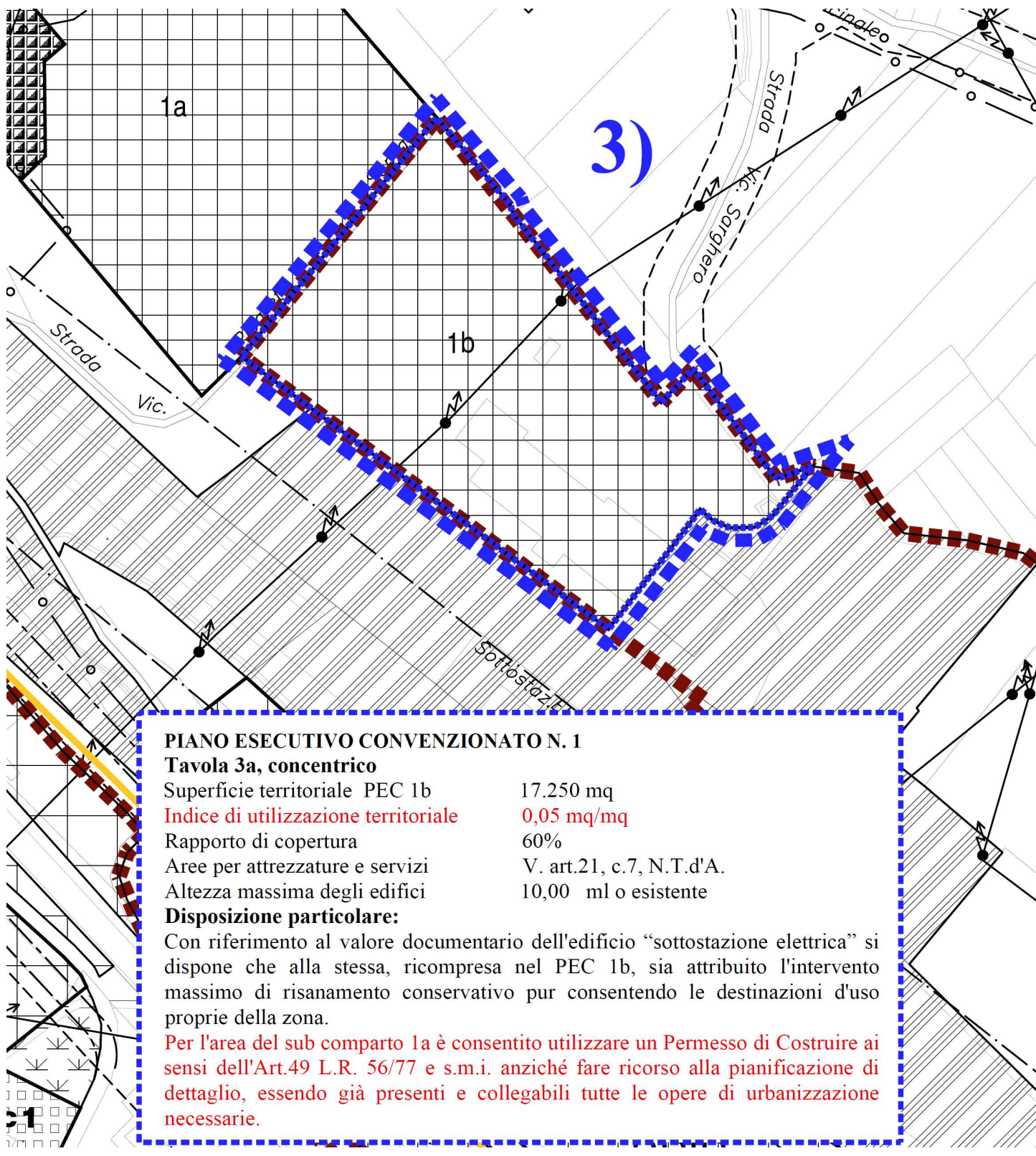
IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica



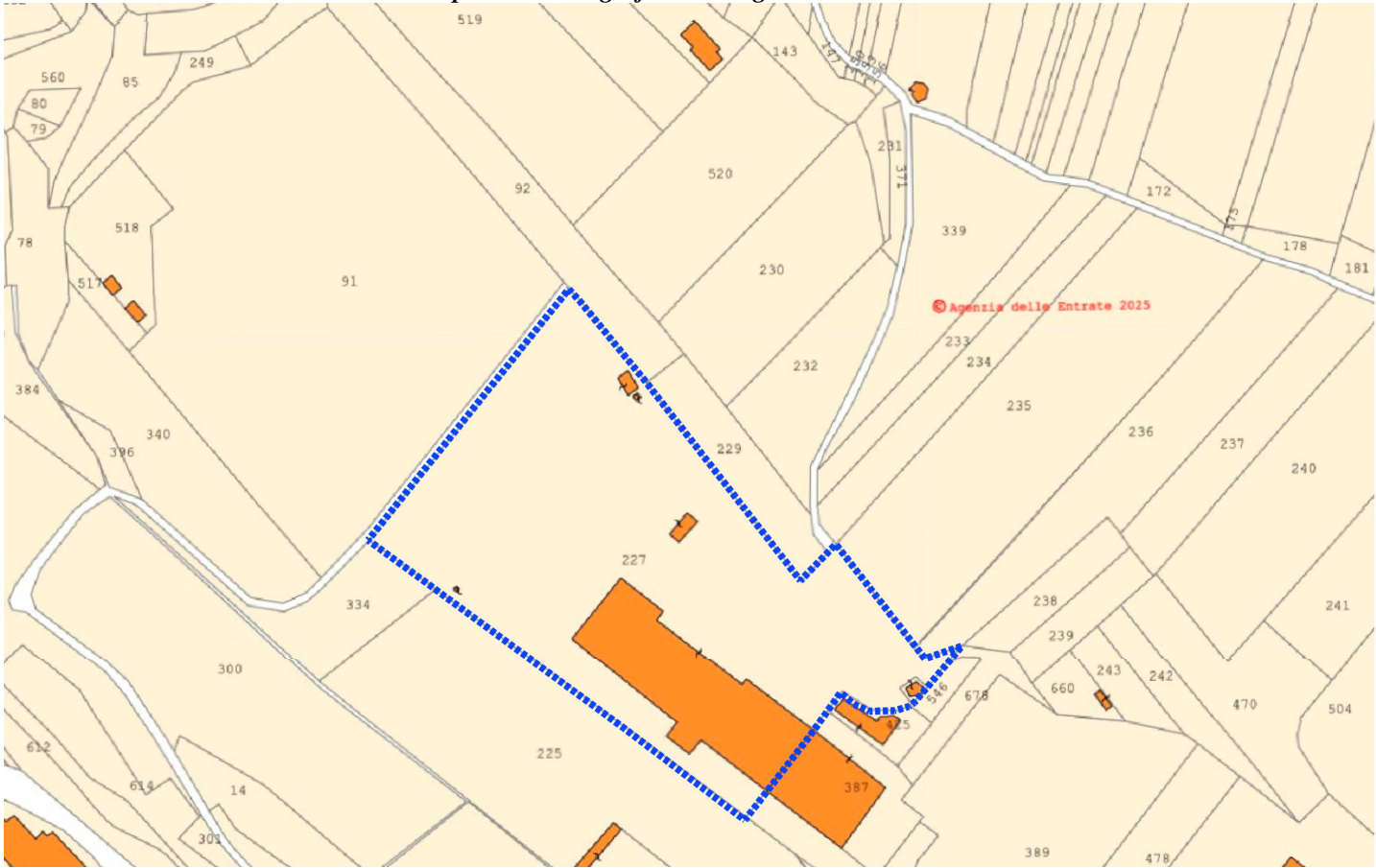
ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 3) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.6/2025al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 3) (fuori scala)



Estratto catastale dal con individuazione dell'area oggetto di modifica (fuori scala)
Geoportale Cartografico dell'Agenzia delle Entrate



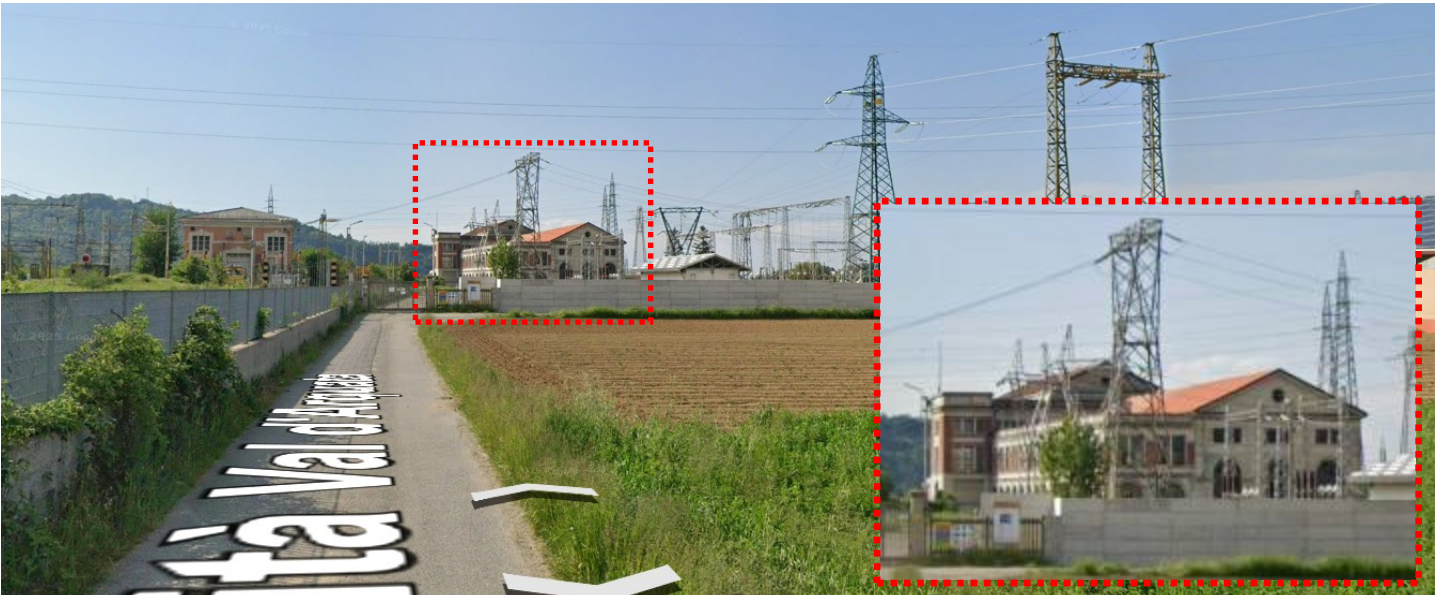
VEDUTA dell'edificio della "Sottostazione Elettrica"(dal Sito FTCP.it)



VEDUTE di Google Street View relative alla sottostazione elettrica e all'area D1-1b dalla strada di Località Val d'Arquata



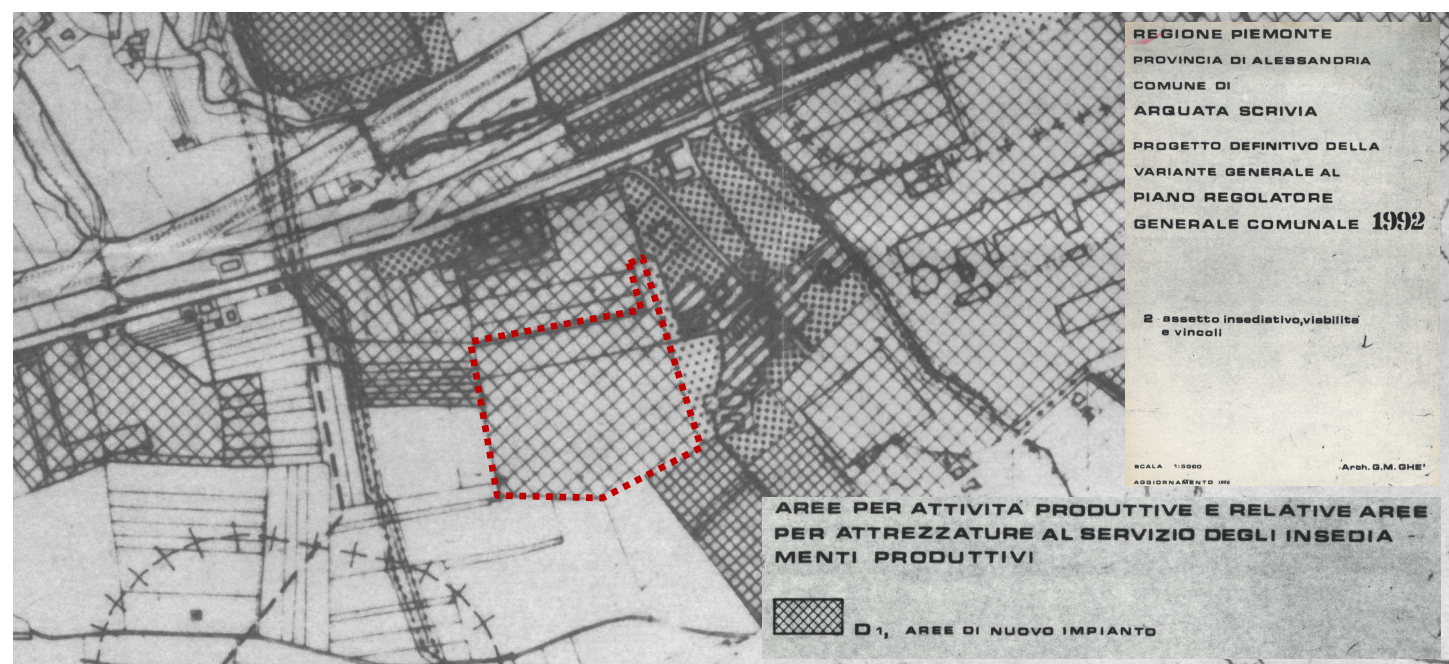
VEDUTE di Google "Street View" dell'immobile della ex Sottostazione Elettrica dalla strada della Località Val d'Arquata



4) **Modifica della edificabilità prevista (Superficie Utile Lorda) tramite decremento dell'indice di utilizzazione territoriale da $U_t=0,40$ mq/mq a $U_t=0,05$ mq/mq, relativo all'area produttiva D2-1 urbanisticamente classificata nel PRGC vigente come "Aree produttive da mantenere completare riordinare D2"**(Art. 22 NTA) **avente, una Superficie Territoriale pari a mq 32.850 e disciplinata nel PRGC vigente, dalla scheda di PEC denominata "Piano esecutivo convenzionato n.1" delle "Aree esistenti e confermate di riordino D2", senza modifica alcuna della attuale classificazione urbanistica e del perimetro cartograficamente individuato né degli altri parametri previsti dalla scheda di PEC del PRGC vigente. La riduzione di edificabilità è effettuata a scopo di trasferimento di quota parte di Superficie Utile Lorda (SUL) proporzionalmente alla edificabilità prevista in eccedenza, in favore dell'area produttiva D2 n.7 di cui alla precedente modifica 1). La SUL da trasferire è dunque calcolata applicando il suddetto indice eccedente $U_t=0,35$ mq/mq alla superficie territoriale dell'area D2-1.**

L'area in argomento, ubicata in località Campora, risale, in quanto previsione urbanistica, alla Variante Generale del PRGC del 1992 approvata dalla Regione Piemonte con DGR n.46-18136 del 9/10/92, in cui era catalogata tra le aree produttive "D2 – Aree produttive di riordino da attrezzare e completare". L'area è stata riconfermata tra le aree produttive D2 nella Variante Generale approvata con DGR n.22-8181 dell'11/02/2008, con identica configurazione e risulta sottoposta al "Piano esecutivo convenzionato n.1" dal PRGC vigente: fino ad oggi il PEC non è pervenuto ad attuazione.

Estratto Tav.2 "Assetto insediativo viabilità e vincoli" Variante Generale PRGC/1992 approvata con DGR n.46-18136 del 9/10/92



Per l'area D2-1 ineditata si rileva una criticità dovuta alla presenza di elettrodotti ad alta tensione segnalati puntualmente dalla cartografia di PRGC, oltre alla presenza di elettrodotti di importanza minore non cartografati. Tali elettrodotti attraversano l'area in più punti incrociandosi anche tra loro e limitando fortemente la possibilità edificatoria e l'utilizzo delle destinazioni ammesse nell'ambito imponendo la realizzazione delle costruzioni esternamente alle fasce di rispetto o alle distanze di prima approssimazione per la tutela dai rischi elettrico ed elettromagnetico. Per questo motivo l'Amministrazione Comunale ha ritenuto plausibile la riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale non pienamente sfruttabile. La presente Variante mantiene sul PEC D2 n.1 un indice territoriale ridotto pari a 0,05 mq/mq lasciando invariati gli altri parametri di PEC in vista del possibile utilizzo come zona logistica in ragione della sua inclusione, nell'ambito della Zona Logistica Semplificata (ZLS) "Porto e

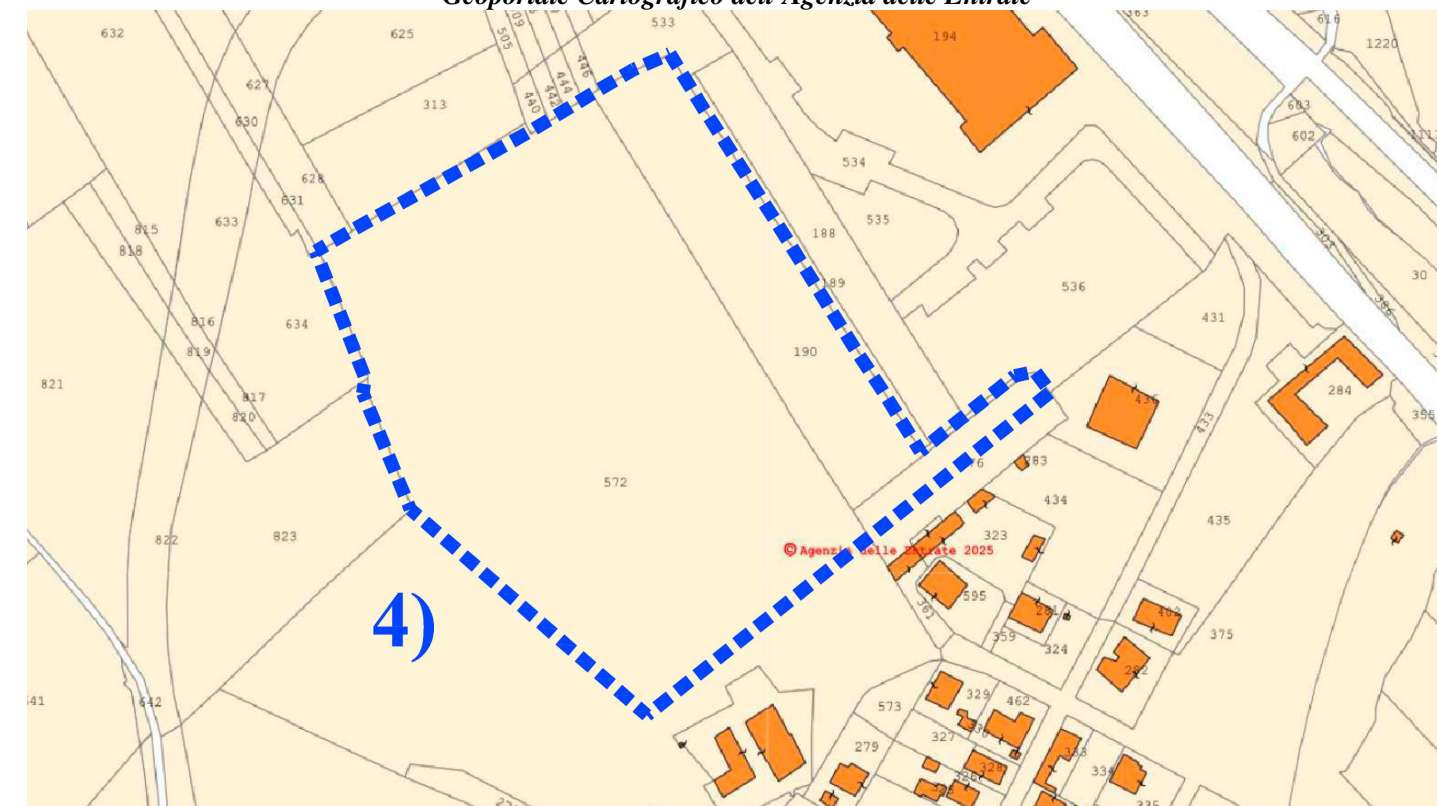
Retroporto di Genova", in attuazione del Decreto Legge n.109/2018 (cd "Decreto Genova"), individuate dalla Regione Piemonte e confermate dal Comune. La quota eccedente di edificabilità è trasferita all'area produttiva D2 n.7 "ex Cementir" (di cui alla precedente mod 1)). Si rende, pertanto, necessario modificare la scheda del Piano esecutivo D2 n.1 unicamente rispetto all'aggiornamento dell'indice di utilizzazione territoriale.

Ad illustrazione della modifica si inseriscono di seguito:

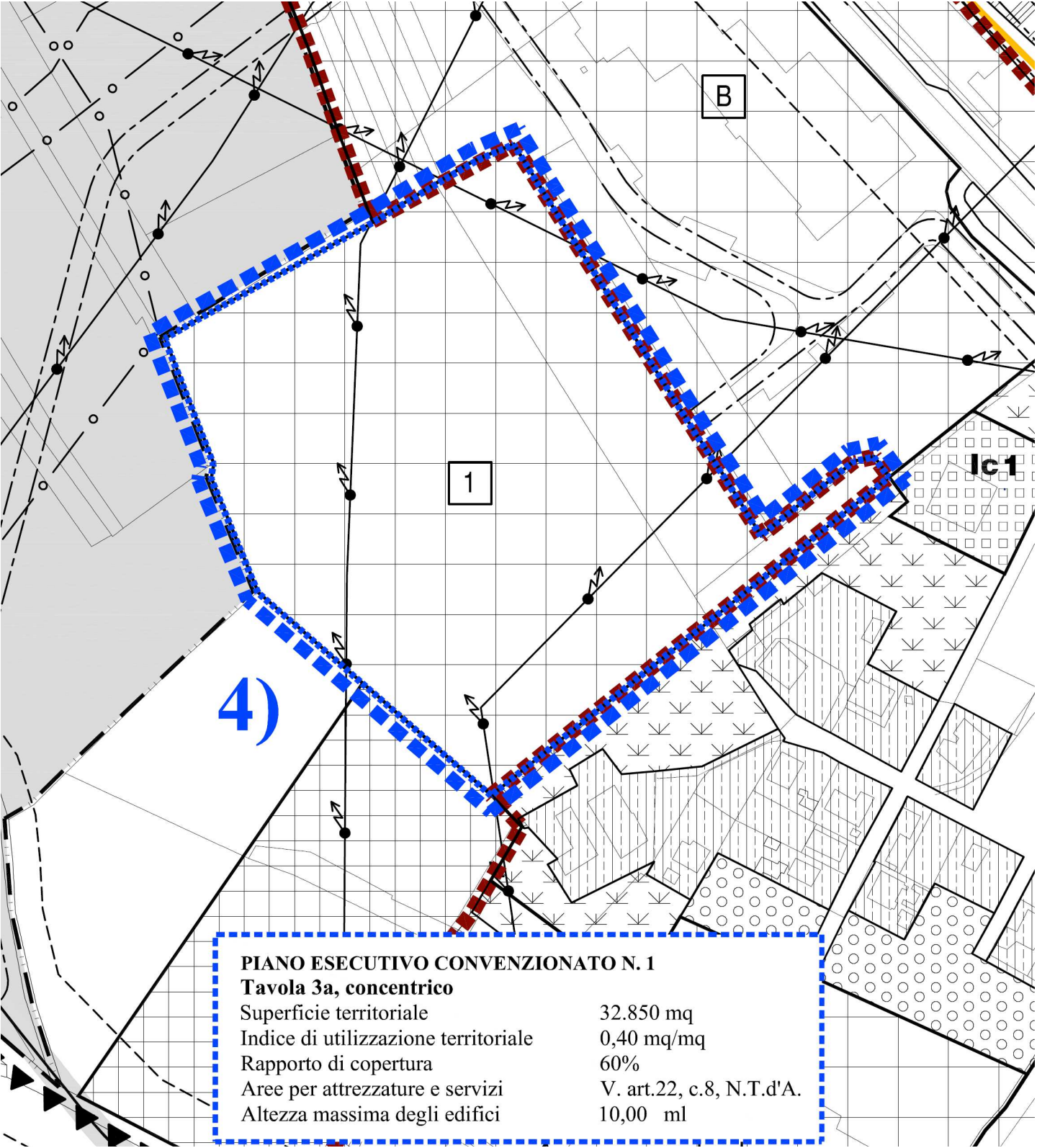
IMMAGINE AEREA da "Google Maps" con individuazione dell'area di modifica e delle vedute da Street View



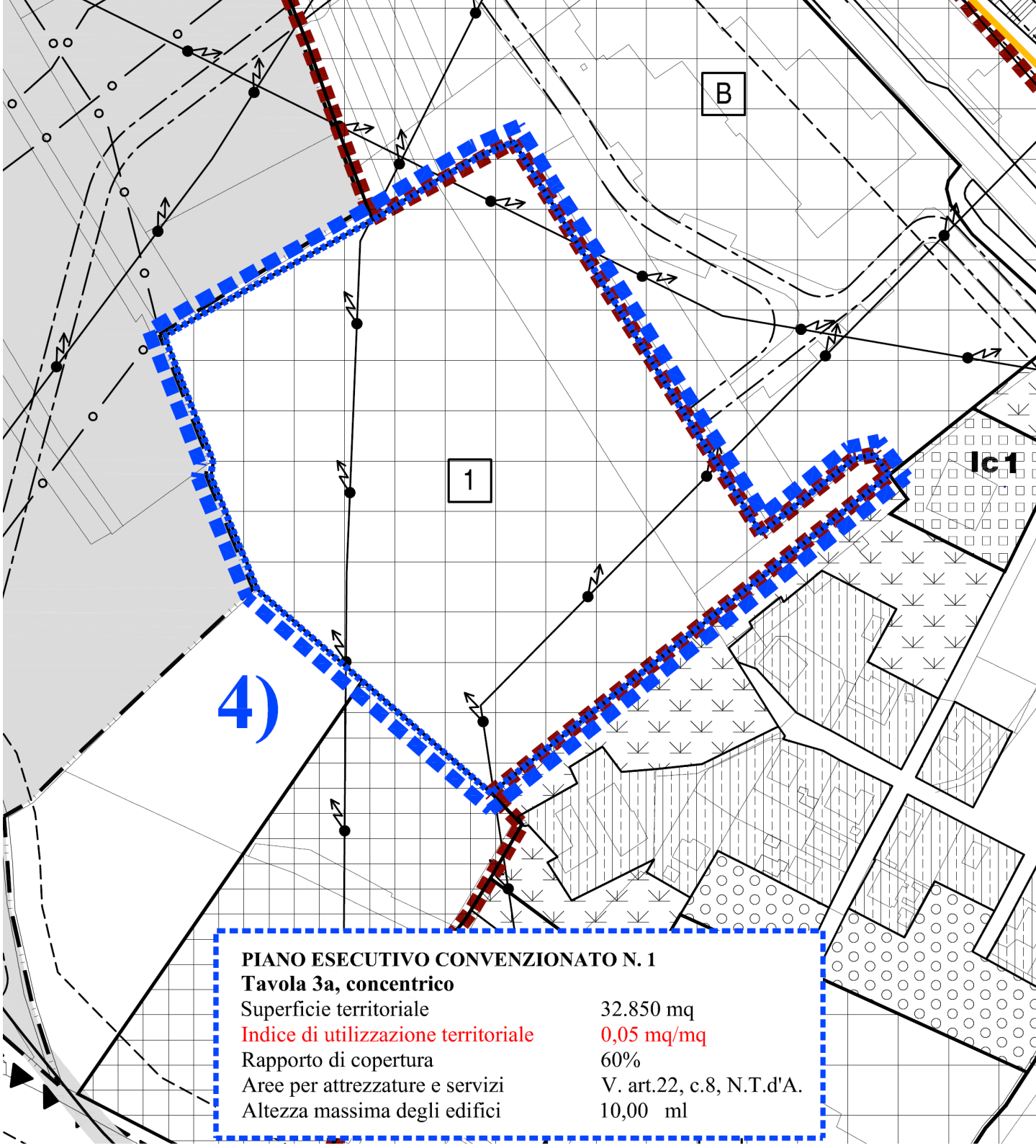
Estratto catastale dal con individuazione dell'area oggetto di modifica (fuori scala)
Geoportale Cartografico dell'Agenzia delle Entrate



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



ESTRATTO della VARIANTE n.6/2025 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 4) (fuori scala)



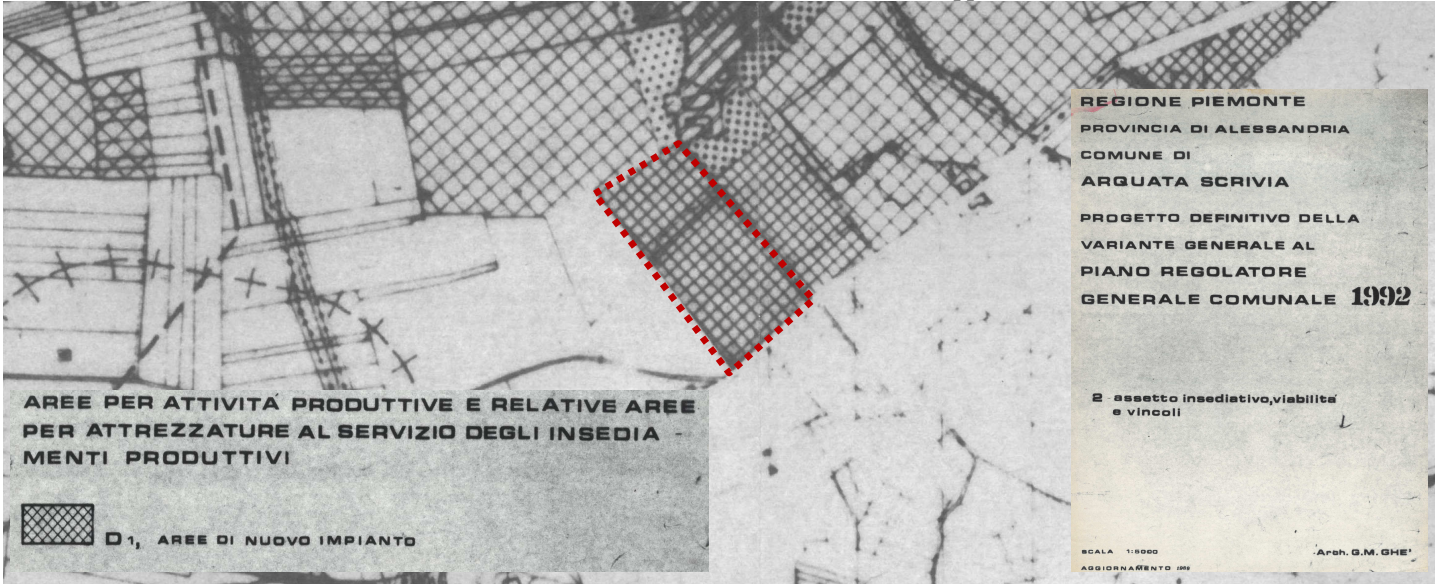
5) Modifica della edificabilità prevista (Superficie Utile Lorda) tramite decremento dell'indice di utilizzazione territoriale da $Ut=0,40$ mq/mq a $Ut=0,05$ mq/mq, relativo all'area produttiva D1-3, urbanisticamente classificata nel PRGC vigente tra le "Aree produttive di nuovo impianto - D1,"avente, una Superficie Territoriale pari a mq 15.000 e disciplinata nel PRGC vigente, dalla scheda di PEC denominata "Piano esecutivo convenzionato n.3", senza modifica alcuna della classificazione urbanistica vigente, del perimetro cartograficamente individuato e degli altri parametri previsti dalla scheda di PEC del PRGC vigente. La riduzione di edificabilità è effettuata a scopo di trasferimento della quota di Superficie Utile Lorda (SUL) proporzionalmente alla edificabilità prevista in eccedenza in favore dell'area produttiva D2 n.7 di cui alla precedente modifica 1). La SUL da trasferire è dunque calcolata applicando il suddetto indice eccedente $Ut=0,35$ mq/mq alla superficie territoriale dell'area D1-3.

L'area in argomento, ubicata in fregio a Via Moriassi, risale, in quanto previsione urbanistica, alla Variante Generale del PRGC del 1992 approvata dalla Regione Piemonte con DGR n.46-18136 del 9/10/92, in cui era catalogata tra le aree produttive "Area produttiva di nuovo impianto D1". L'area è stata riconfermata tra le aree produttive D1 nella Variante Generale approvata con DGR n.22-8181 dell'11/02/2008, con identica configurazione e risulta sottoposta al "Piano esecutivo convenzionato n.3" dal PRGC vigente: fino ad oggi il PEC non è pervenuto ad attuazione.

Per l'area D1-3 inedita si rileva una criticità dovuta alla presenza di un elettrodotto ad alta tensione segnalato puntualmente dalla cartografia di PRGC che attraversa l'area in diagonale limitando parzialmente la possibilità edificatoria e l'utilizzo delle destinazioni ammesse nell'ambito imponendo la realizzazione delle costruzioni esternamente alle fasce di rispetto o alle distanze di prima approssimazione per la tutela dai rischi elettrico ed elettromagnetico. L'area inoltre è anche interessata, lungo la Via Moriassi fino al vicino incrocio, dalla fascia di mt 20,00 di rispetto dal nastro stradale. Per questo motivo l'Amministrazione Comunale ha ritenuto plausibile la riduzione dell'indice di edificabilità territoriale non pienamente sfruttabile. La presente Variante mantiene sul PEC D1 n.3 un indice ridotto pari a 0,05 mq/mq lasciando invariati gli altri parametri di PEC in vista di un possibile utilizzo dell'area. La quota eccedente di edificabilità corrispondente all'indice territoriale dello 0,35 mq/mq (calcolata sulla intera superficie territoriale del PEC D1 n.3) è trasferita integralmente all'area produttiva D2 n.7 "ex Cementir" (di cui alla precedente modifica 1)). Si rende, pertanto, necessario modificare la scheda del Piano esecutivo D1 n.3 unicamente rispetto all'aggiornamento dell'indice di utilizzazione territoriale.

Ad illustrazione della modifica si inseriscono di seguito:

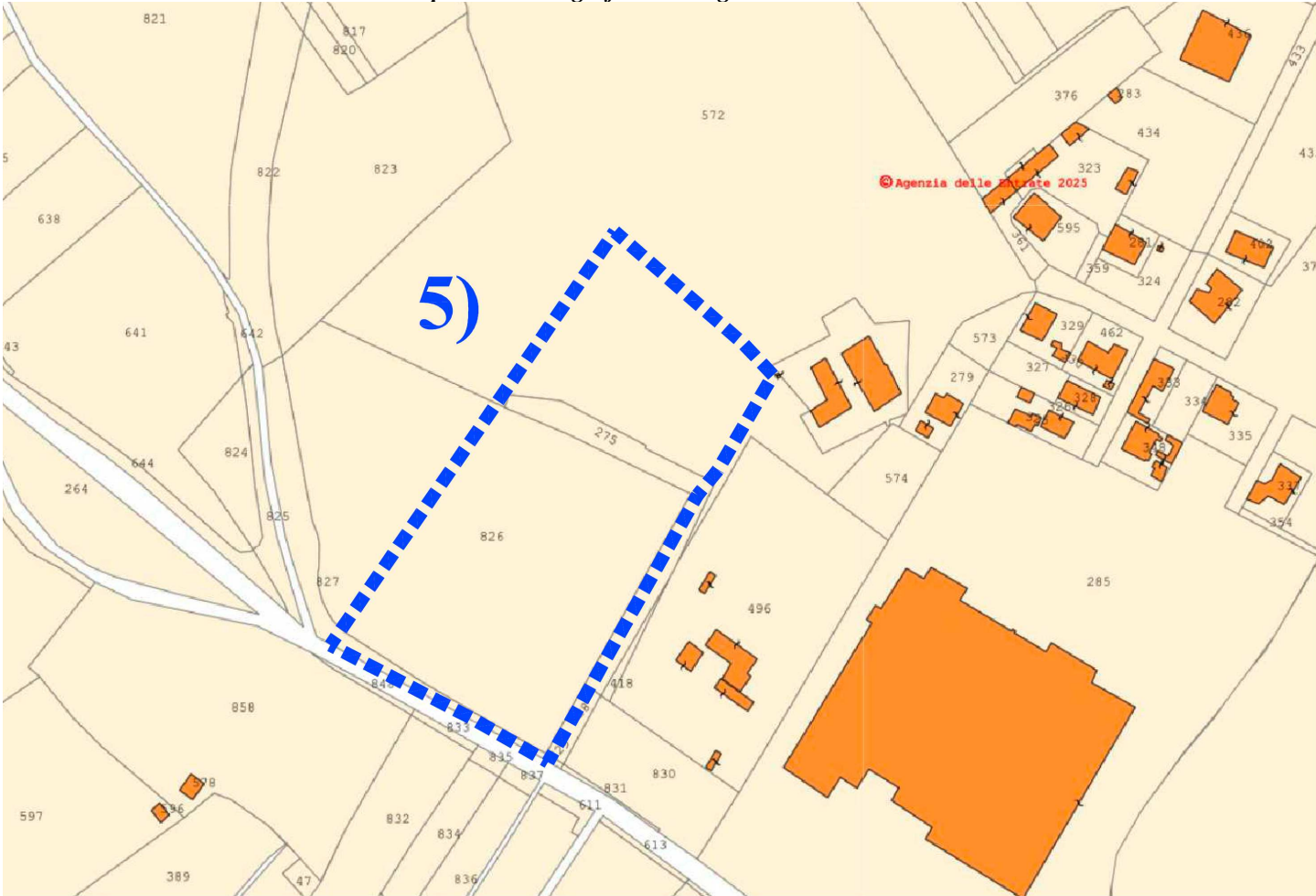
Estratto Tav.2 "Assetto insediativo viabilità e vincoli" Variante Generale PRGC/1992 approvata con DGR n.46-18136 del 9/10/92



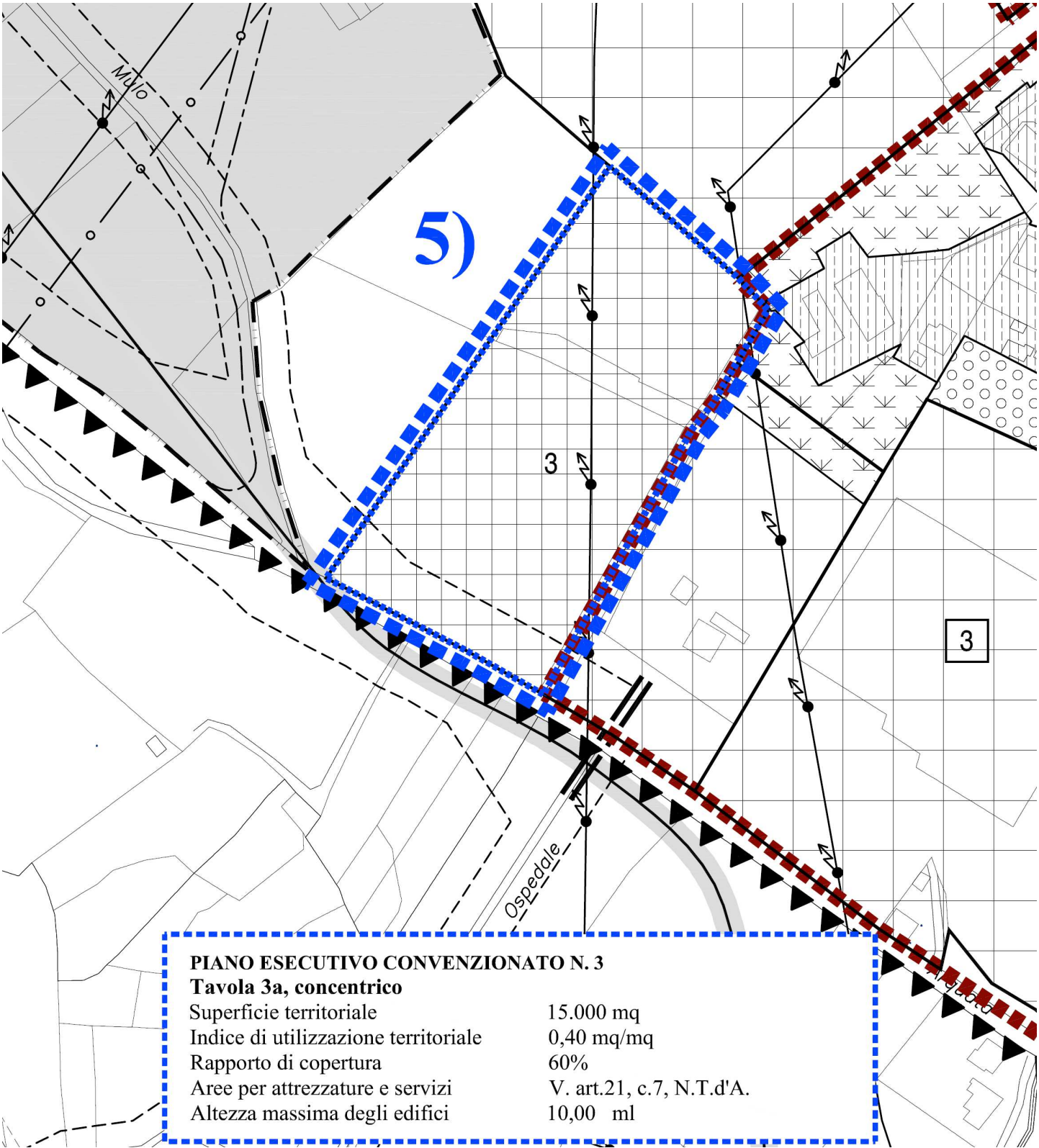
VEDUTA AEREA da "Google Earth" con individuazione dell'area di modifica in affaccio su Via Moriassi



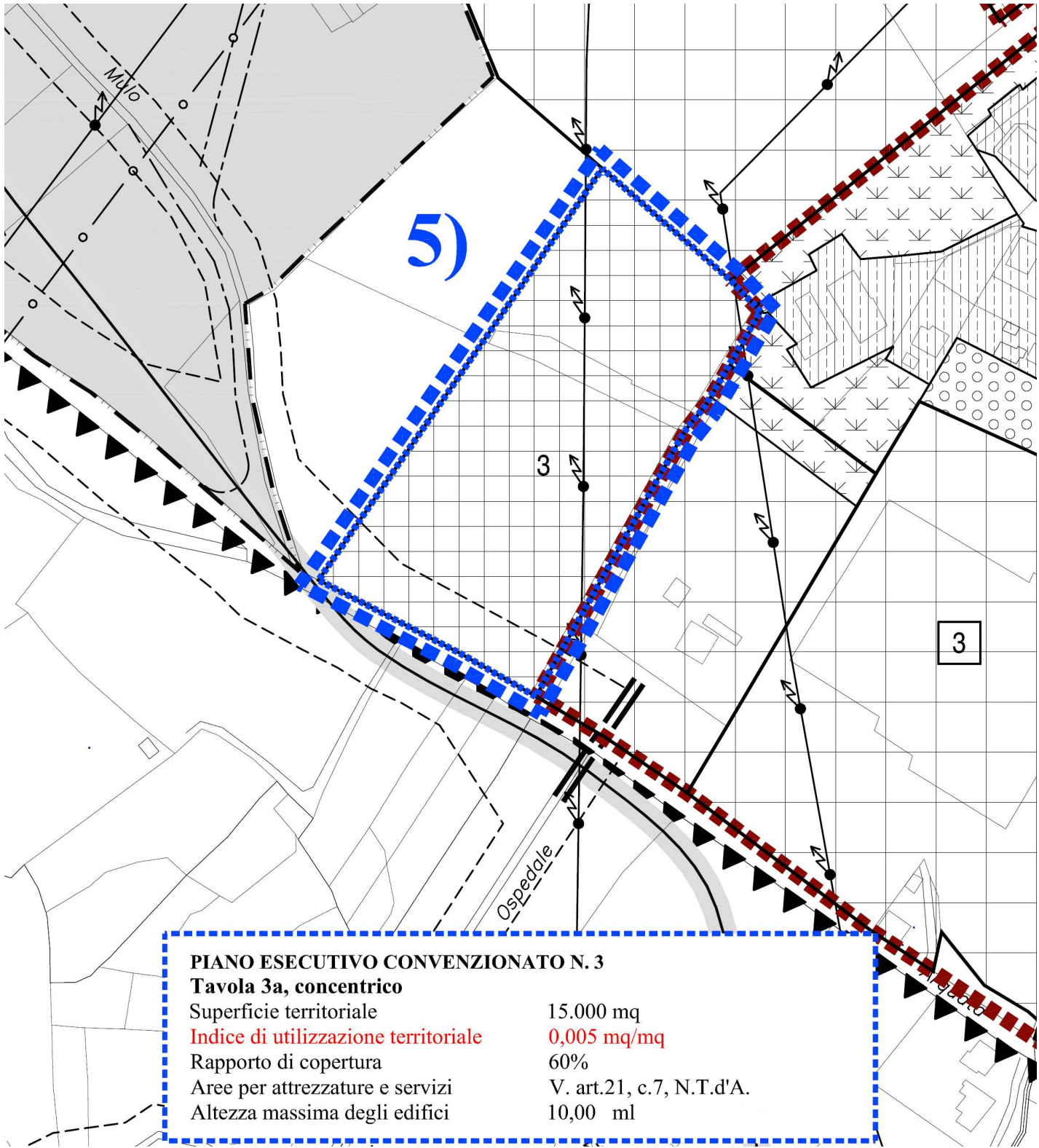
Estratto catastale dal con individuazione dell'area oggetto di modifica (fuori scala)
Geoportale Cartografico dell'Agenzia delle Entrate



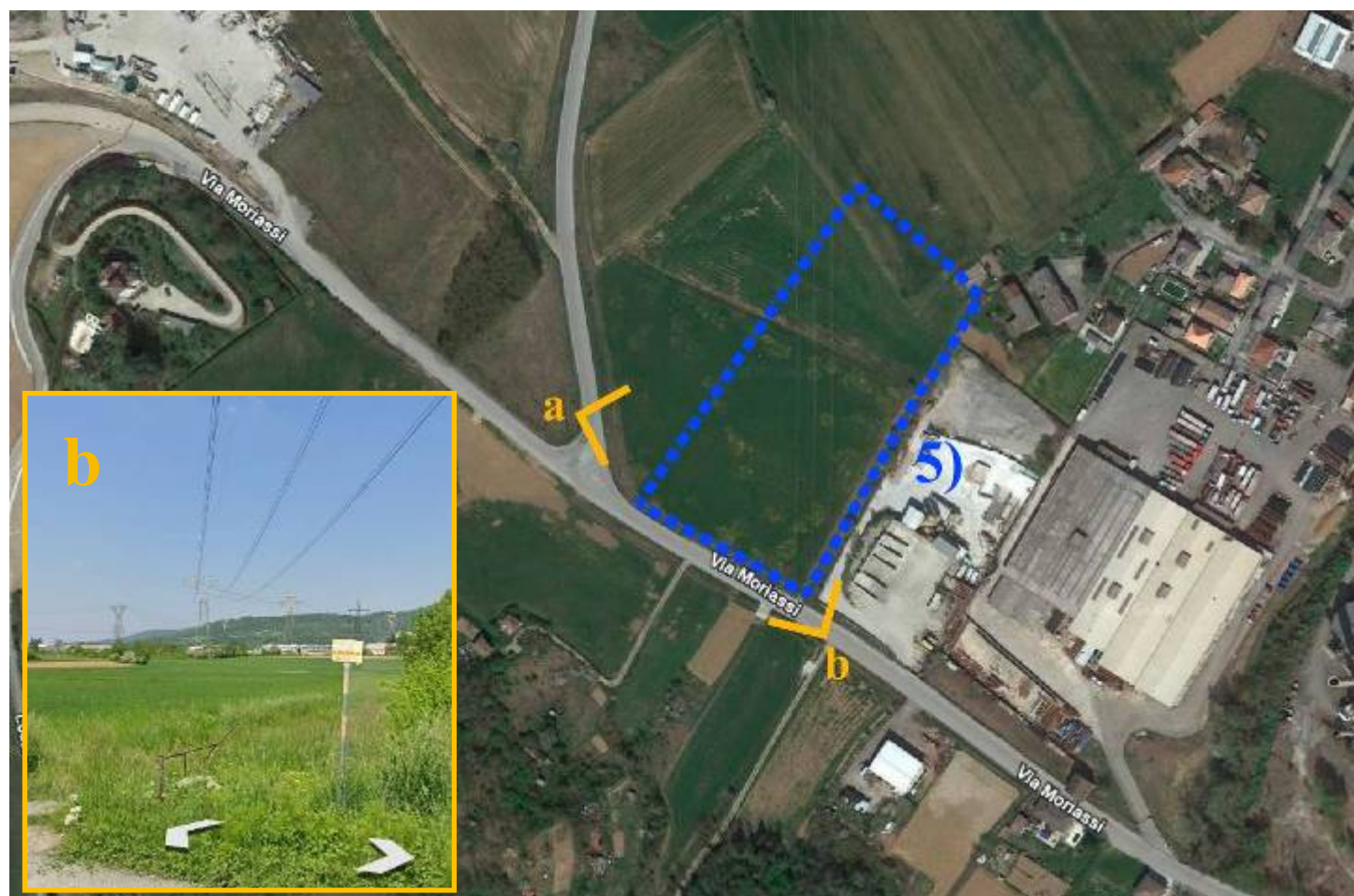
ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 5) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.6/2025 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 5) (fuori scala)



VEDUTA AEREA da “Google Earth” con individuazione dell’area di modifica e dei punti di ripresa fotografica



IMMAGINI di “Street view”- ripresa fotografica del sito dalla viabilità di collegamento tra Via Moriassi e Via Serravalle



6) Modifica della edificabilità prevista (Superficie Utile Lorda), tramite decremento dell'indice di utilizzazione territoriale da $Ut=0,40$ mq/mq a $Ut=0,05$ mq/mq, relativa all'area produttiva “D1-5 sub comparto 5a”, urbanisticamente classificata nel PRGC vigente tra le “Aree produttive di nuovo impianto - D1,” nonché disciplinata nel PRGC vigente dalla scheda di PEC denominata “Piano Esecutivo Convenzionato N.5” e avente, per la porzione di comparto interessato dalla presente modifica, una superficie territoriale (superficie nominale catastale) pari a mq 8.783, senza modifica alcuna della classificazione urbanistica vigente, del perimetro cartograficamente individuato e degli altri parametri previsti dalla scheda di PEC del PRGC vigente. La riduzione di edificabilità è effettuata a scopo di trasferimento della quota di Superficie Utile Lorda (SUL), proporzionale alla edificabilità prevista in eccedenza, in favore dell'area produttiva D2 n.7 di cui alla precedente modifica 1). La SUL da trasferire è dunque calcolata applicando l'indice di utilizzazione territoriale eccedente $Ut= 0,35$ mq/mq alla superficie territoriale del comparto D1-5a.

L’area in argomento, ubicata in località Val d’Arquata nei pressi della SP 140, risale, in quanto a previsione urbanistica, alla Variante Generale del PRGC del 1992 approvata dalla Regione Piemonte con DGR n.46-18136 del 9/10/92, in cui era catalogata tra le aree produttive “Area produttiva di nuovo impianto D1”. L’area è stata riconfermata tra le aree produttive D1 nella Variante Generale approvata con DGR n.22-8181 dell’11/02/2008, con identica configurazione e risulta sottoposta al “Piano esecutivo convenzionato n.5” suddiviso, dal PRGC vigente, in due sub comparti 5a e 5b (all’interno della “Disposizione particolare”), relativamente ai quali l’area della presente modifica corrisponde al primo. Fino ad oggi è pervenuto ad attuazione soltanto il comparto 5b. La stessa pianificazione di dettaglio del comparto 5a, pur eseguita e presentata al Comune, non è diventata efficace per mancanza di stipula della convenzione urbanistica. Nell’ambito del sub comparto sono presenti numerosi fattori limitativi all’edificazione: per l'area D1-5a ineditata si segnala la criticità dovuta alla presenza di un elettrodotto ad alta tensione segnalato anche dalla cartografia di PRGC e di un elettrodotto di importanza minore non presente in cartografia che, in parallelo, la attraversano centralmente suddividendola in tre zone, rendendo di fatto la porzione centrale inutilizzabile a fini edificatori e limitando quindi fortemente la possibilità di sfruttamento dell'indice. Tali linee di elettrodotto, delle quali una di proprietà delle ferrovie (T004 linea 66Kv Busalla-Arquata) ed una di proprietà Terna (T028 – sostegno n. 151 – Linea 132Kv Ronco- Arquata) impongono infatti la realizzazione delle costruzioni esternamente alle fasce di rispetto o alle distanze di prima approssimazione per la tutela dai rischi elettrico ed elettromagnetico. L’area inoltre è affacciata su tre lati sulla strada “Località Val d’Arquata” e su un lato è interessata dalla fascia di rispetto della ferrovia e del cimitero. Per questo motivo l’Amministrazione Comunale ha ritenuto plausibile la riduzione dell’indice di utilizzazione territoriale non pienamente sfruttabile. La presente Variante mantiene sul PEC D1 n.5a un indice ridotto pari a 0,05 mq/mq lasciando invariati gli altri parametri di PEC in vista di un possibile utilizzo dell’area. La quota eccedente di edificabilità corrispondente all’indice di utilizzazione territoriale dello 0,35 mq/mq (calcolata sulla intera superficie territoriale del PEC D1 n.5a) è trasferita integralmente all’area produttiva D2 n.7 “ex Cementir” (di cui alla precedente mod 1)). Si rende, pertanto, necessario modificare la scheda del Piano esecutivo D1 n.5 suddividendola nei due subcomparti 5a e 5b. Il comparto 5a viene aggiornato rispetto all’indice di utilizzazione territoriale mentre i restanti parametri restano invariati. Viene inoltre introdotta, nella “Disposizione particolare” della scheda di PEC 5a, la possibilità di utilizzare il Permesso di Costruire ai sensi dell'Art.49, comma 4, L.R. 56/77 e s.m.i. anziché fare ricorso alla pianificazione di dettaglio, essendo nel sito già presenti e collegabili tutte le opere di urbanizzazione necessarie. Il comparto 5b, già attuato, riporta i parametri originari riferiti alla sua superficie territoriale secondo quanto specificato nella pianificazione di dettaglio a suo tempo approvata.

Ad illustrazione della modifica si inseriscono di seguito:

Estratto Tav.2 “Assetto insediativo viabilità e vincoli” Variante Generale PRGC/1992 approvata con DGR n.46-18136 del 9/10/92



Estratto catastale dal con individuazione dell'area oggetto di modifica (fuori scala)
Geoportale Cartografico dell'Agenzia delle Entrate

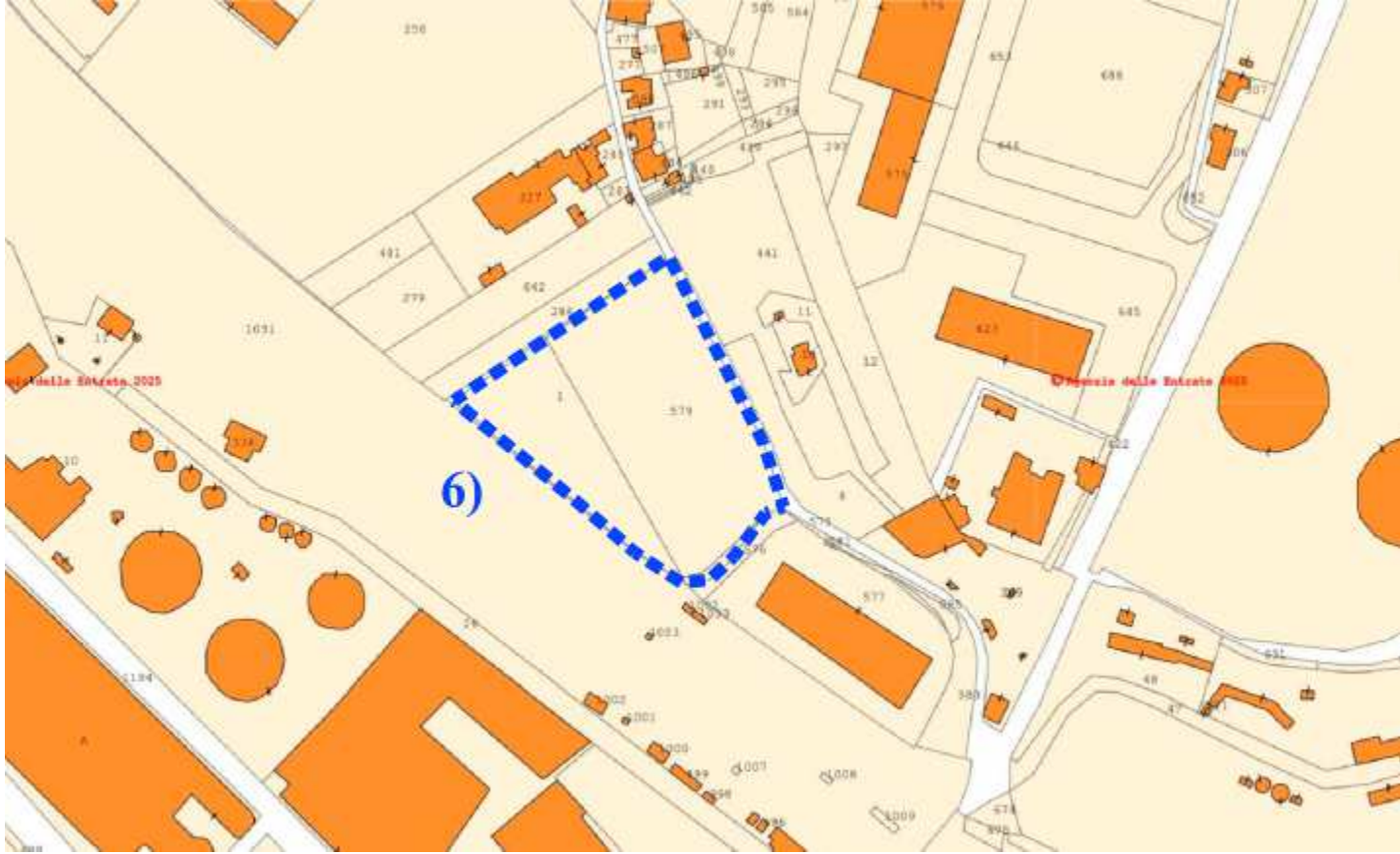


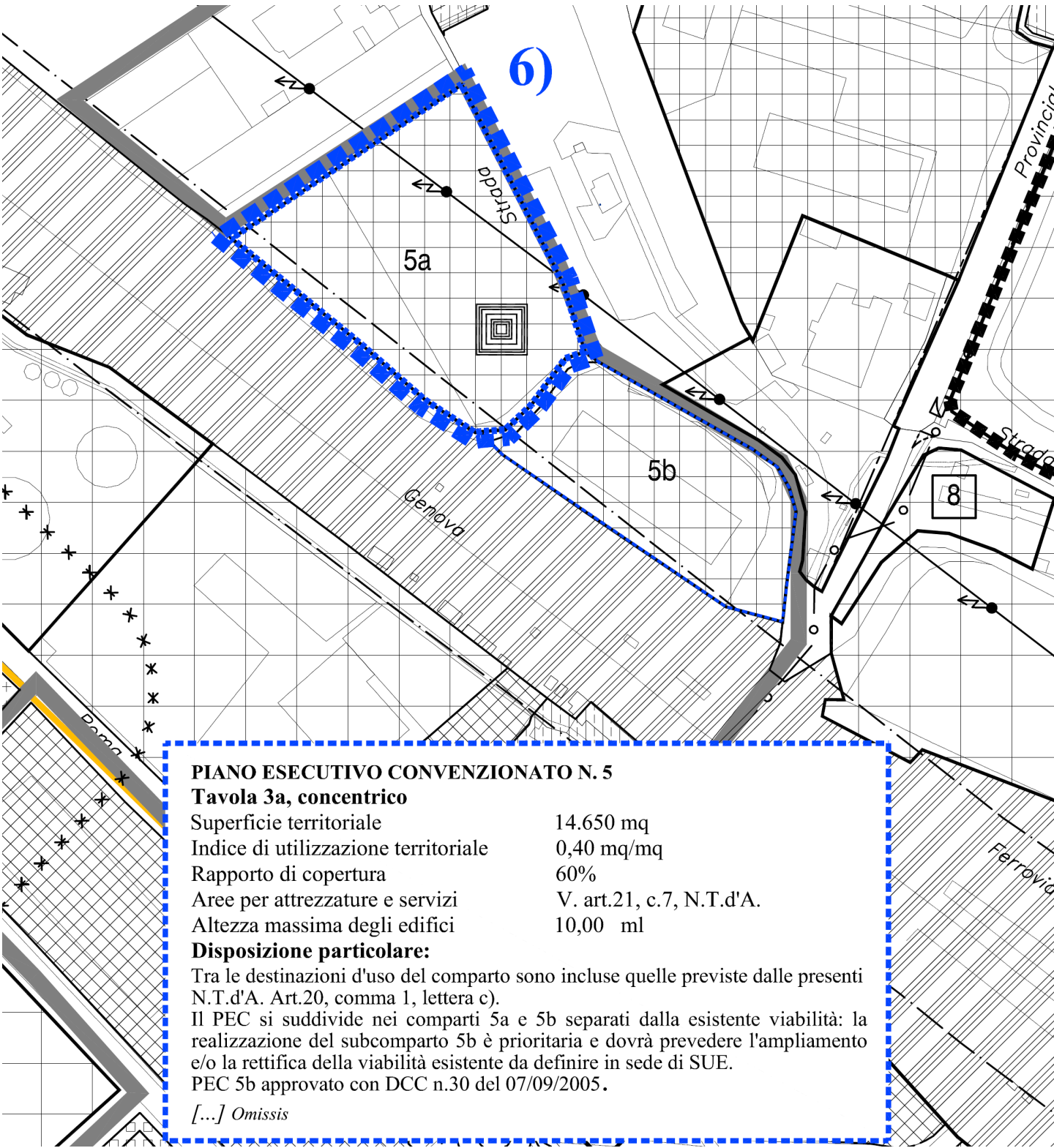
Immagine aerea da “Google Maps” con individuazione dell'area della modifica 6) e dei punti di ripresa da Street view



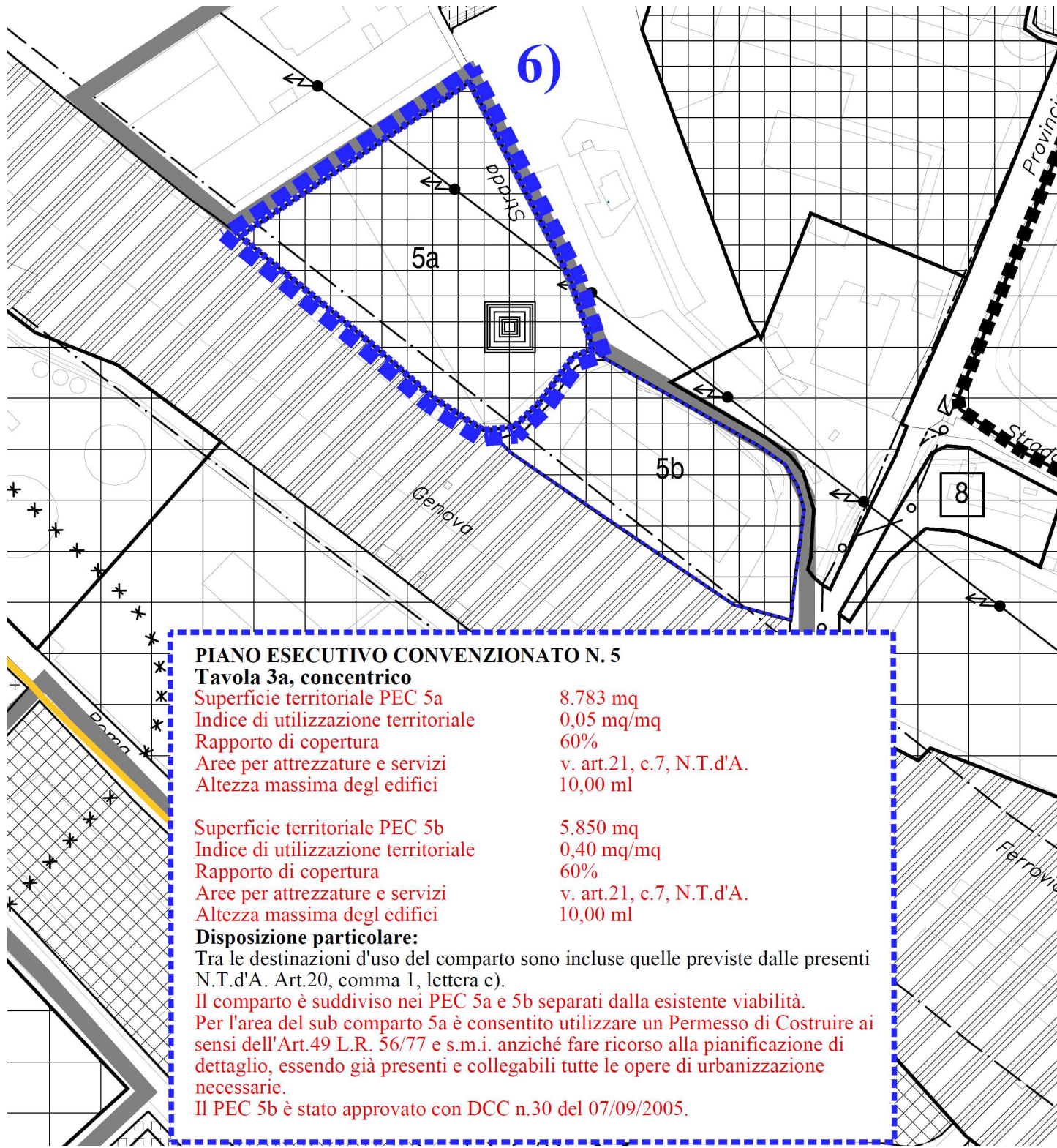
IMMAGINI di “Street view”- ripresa fotografica dell'area del PEC D1-5a



ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 6) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.6/2025 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 6) (fuori scala)



7) Modifica della edificabilità prevista (Superficie Utile Lorda) tramite decremento dell'indice di utilizzazione territoriale da $Ut=0,40$ mq/mq a $Ut=0,05$ mq/mq, relativo all'area produttiva dismessa della ex ICIESSE urbanisticamente classificata nel PRGC vigente come "Aree produttive da mantenere completare riordinare D2" avente, una Superficie Territoriale pari a mq 31.365 e disciplinata nel PRGC vigente, dall'Art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione, senza modifica alcuna della attuale classificazione urbanistica e del perimetro cartograficamente individuato né degli altri parametri previsti dal PRGC vigente. La riduzione di edificabilità è effettuata a scopo di trasferimento di quota parte di Superficie Utile Lorda (SUL) proporzionalmente alla edificabilità prevista in eccedenza, in favore dell'area produttiva D2 n.7 di cui alla precedente modifica 1). La SUL da trasferire è dunque calcolata applicando il suddetto indice eccedente $Ut=0,35$ mq/mq alla intera superficie territoriale dell'area D2 ex ICIESSE.

L'area in argomento, ubicata in fregio al torrente Scrivia, lungo la Via XXV Aprile n.51 (SP144 che da Arquata porta in valle Spinti) è costituita allo stato attuale da un appezzamento di terreno classificato dal PRGC vigente come produttivo di tipo D2 e formato dalla parte maggiore di due terreni catastalmente censiti al Fg. n.12 con il map. 345 e con il map. 354. Tali mappali rispettivamente di mq di mq 15.310 e mq17.420 sono quasi interamente ricompresi nell'area produttiva sopra descritta per un totale complessivo

di mq 31.365 di Superficie Territoriale.

Il sito della ex industria ICIESSE, edificato in varie epoche già a partire dal secondo dopoguerra è occupato da edifici, per lo più costituiti da capannoni industriali, in maggior parte edificati anteriormente al 1967, che hanno ospitato fino al 2009 lo stabilimento chimico della I.C.S. Industria Chimica Subalpina S.p.A. (in seguito ICIESSE S.p.A.).

Per quanto alla previsione urbanistica,

l'area risulta individuata nella Variante Generale del PRGC approvata dalla Regione Piemonte con DGR n.46-18136 del 9/10/92, in cui era catalogata tra le aree produttive "Aree produttive da mantenere completare riordinare D2". L'area è stata riconfermata tra le aree produttive D2 nella Variante Generale approvata con DGR n.22-8181 dell'11/02/2008, con identica configurazione ed è disciplinata nel PRGC vigente, dall'Art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'attività produttiva storicamente insediata, risale al 1945 quando appunto nasceva la "I.C.S. Industria Chimica Subalpina S.p.A." che produceva componenti chimici per vernici tra i quali il "litopane" un sale costituito da solfuro di zinco e solfato di bario. Tale attività è ormai dismessa da lungo tempo.

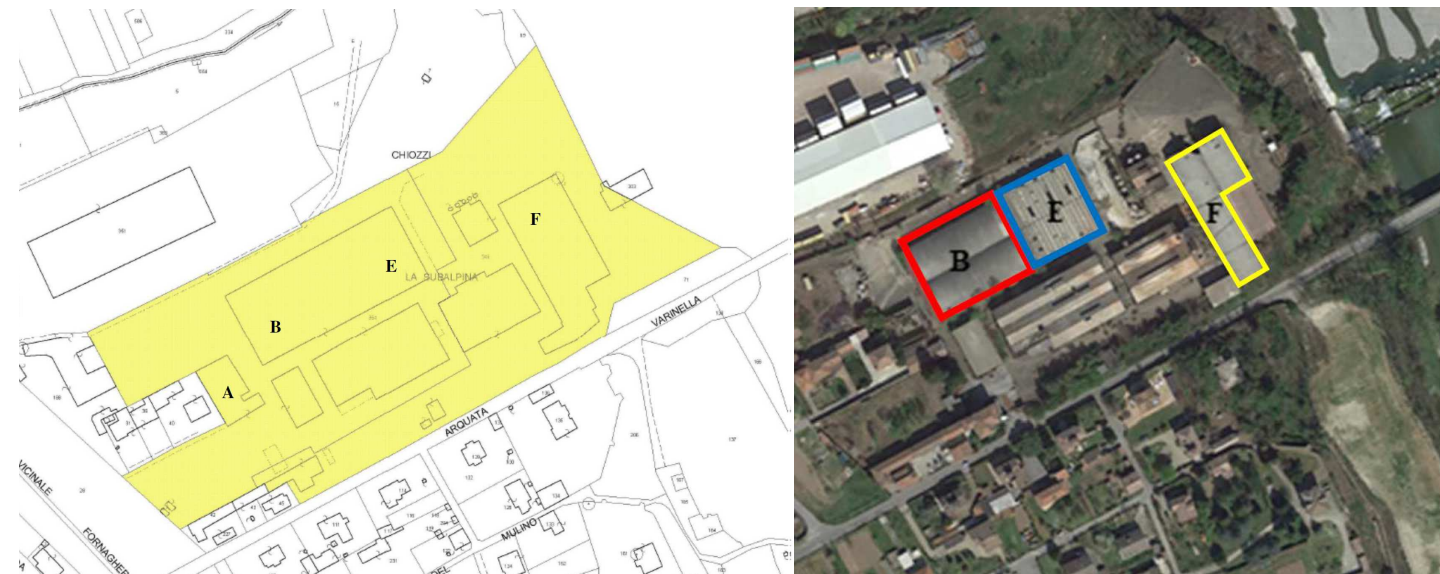
L'industria chimica di cui si tratta ha una lunga storia di inquinamento ambientale cominciata nel lontano 1972 e protrattasi negli anni e da una situazione ambientale profondamente compromessa anche a causa dei materiali di rifiuto accumulati nella cosiddetta "discarica storica" e interrati al di sotto dello stabilimento nel corso degli anni, fino a quando, in data 18/01/2000, l'allora Società "I.C.S. Industria Chimica Subalpina S.p.A." (in seguito "ICIESSE S.p.A." costituita il 22/02/2000) si qualificò di fatto quale "responsabile dell'inquinamento" comunicando agli enti preposti l'intenzione di



avvalersi delle procedure per la messa in sicurezza e il ripristino ambientale del sito in base all'art. 9 del D.M. 471/1999, secondo l'iter previsto dall'art. 17 del D.Lgs. 22/1997. Ebbe così inizio l'iter del procedimento di bonifica della "discarica storica" il cui primo atto comunale rilevante fu la deliberazione della Giunta Comunale n. 71 del 22.09.2001 di approvazione del "Piano della Caratterizzazione della Ditta ICIESSE S.p.A. di Arquata Scrivia", al quale seguirono numerosi altri atti e provvedimenti inerenti l'intervento, fino alla Determinazione n. 09-URB del 26/05/2009 di "approvazione dell'intervento di bonifica e ripristino ambientale presentato da ICIESSE S.p.A. ai sensi D.M. 471/1999 e D.LGS. 152/2006". Non tutti gli interventi approvati furono eseguiti, restando da effettuare il consolidamento della struttura posta al piede della scarpata che costituisce protezione del volume confinato verso il torrente Scrivia, danneggiata dall'alluvione del 2011. In merito il Comune si attivò presso la Regione Piemonte per conoscere le modalità atte ad escutere la fidejussione a suo tempo prestata a garanzia del completamento della bonifica, non disponendo delle risorse necessarie per l'esecuzione in danno: tale fidejussione fu poi accettata dalla Regione Piemonte nel 2003 e l'importo escusso fu liquidato al Comune nel 2022. Nel contempo, nel corso del 2021, la Regione inseriva il sito "558" all'interno dell'Accordo ex Legge 145/2018, articolo 1, comma 800, D.M. 29/12/2020 "siti orfani" ovvero quei siti potenzialmente contaminati in cui non è stato avviato o non si è concluso il procedimento finalizzato alla bonifica.

In merito alla bonifica del sito ex ICIESSE sono state diverse, nel corso degli anni, le ordinanze sindacali del Comune di Arquata Scrivia riguardanti la messa in sicurezza degli immobili e la rimozione delle coperture in amianto riguardanti alcuni fabbricati della ex ICIESSE, in seguito alle risultanze degli accertamenti effettuati da parte di ARPA AL nel corso del 2013, che si sono ripetute negli anni fino alla conclusione di tutto l'iter dell'appalto pubblico iniziato con l'approvazione del progetto esecutivo dei "LAVORI DI COMPLETAMENTO BONIFICA ICIESSE" (DGC n. 66 del 29/08/2023) e concluso con l'approvazione della contabilità finale (DET. n. 65 del 07/03/2024).

Estratto planimetrico catastale e immagine satellitare allegati all' Ordinanza Sindacale n. 02 del 21/01/2022 "Fallimento Iciesse s.r.l. in liq.ne - messa in sicurezza delle coperture contenenti amianto" del Comune di Arquata Scrivia



In relazione alla descrizione sintetica della situazione urbanistico/ambientale dell'area ex ICIESSE si precisano di seguito le motivazioni che rendono possibile trasferire la quota più consistente dell'indice di utilizzazione territoriale (che in questo caso coincide con l'indice di utilizzazione fondiario) dal sito industriale dismesso ex ICIESSE in favore dell'area produttiva D2 n.7 di cui alla precedente modifica 1). Si tratta di edifici costruiti, come evidenziato nelle mappe che seguono, in epoca antecedente alla formazione del Piano Regolatore Generale Comunale di Arquata Scrivia che prende avvio all'inizio degli anni '80 del 900 e sarà approvato nel 1992.

Mappa aerofotogrammetrica del 1968 relativa all’area produttiva I.C.S. Industria Chimica Subalpina S.p.A.



Ortofoto anni 1980-90 dell’area ex Iciesse (da Geoportale Regione Piemonte)



Le informazioni raccolte, quindi, testimoniano che l’area è stata edificata indipendentemente dall’indice attualmente presente nelle NTA del PRGC (Iut=0,40 mq/mq) e proveniente dalla Variante Generale del PRGC del 1992 approvata con DGR n.46-18136 del 9/10/92 dalla Regione Piemonte. **L’area che presentava al suo interno una porzione libera da costruzioni, era da tale piano classificata tra le aree di tipologia D2 considerate “... in posizione opportuna e quindi di riconferma le quali presentano ancora aree libere di completamento”.**

Estratto PRGC 1992 “Tav. 2 – Assetto insediativo, viabilità e vincoli”- 1:5000



Le avverse vicissitudini che hanno interessato l’attività dell’industria Subalpina SpA (dettagliate nelle perizie tecniche e nelle informazioni fornite dal Comune) non hanno di fatto fin’ora consentito lo sfruttamento dell’indice, né può essere previsto un futuro utilizzo dell’edificabilità attribuita dal PRGC a causa della qualificazione di “**area di bonifica**” assunta dal sito, inquinato da rifiuti interrati non bonificabili, e dalla conseguente impossibilità di effettuare scavi per realizzare nuove fondazioni.

Immagini provenienti da articoli di giornale del 2021 che testimoniano l’inquinamento del sito



Si vedano a tal proposito le specifiche relative all’area dello stabilimento ex ICIESSE contenute all’interno dell’ALLEGATO 5 alla presente Relazione Illustrativa “*Schede di approfondimento degli ambiti delle modifiche*” - *Scheda C – Area ex “ICIESSE”*.

La situazione di fatto ha consentito quindi di individuare l’area tra quelle adatte al trasferimento di edificabilità tramite la riduzione in sito dell’indice di utilizzazione territoriale allo 0,05 mq/mq, allo scopo di attribuire la edificabilità eccedente ($Ut=0,35$ mq/mq) all’area ex *Cementir*.



La riduzione di edificabilità è stata concordata con la attuale proprietà che ha acquisito da asta

fallimentare l’immobile comprensivo dei suoi manufatti nello stato di conservazione descritto dalle perizie tecniche che hanno supportato l’asta giudiziaria. Si conferma, infatti, che risulta oggi impossibile la realizzazione di una ristrutturazione urbanistica totale del sito sia a causa degli eccessivi costi di una ipotetica bonifica “profonda” del sottosuolo sia per il fatto che gli edifici ipoteticamente demoliti non possono essere ricostruiti per i problemi presenti nel sottosuolo descritti. Inoltre il riuso degli edifici esistenti, non adeguati alla normativa sismica, non risulta sempre possibile così come il loro recupero (ulteriormente gravato dall’obbligo della bonifica dell’amianto presente nelle coperture), in particolar modo per i fabbricati in precario stato di conservazione e/o con problematiche strutturali. Questa situazione pregiudica pesantemente l’utilizzo urbanistico così come previsto per le aree produttive D2 disciplinate dalle NTA del PRGC all’art.22.

Lo stesso art. 22 nelle “*Disposizioni particolari*” prescrive per l’area ex ICIESSE quanto segue:

“1) *Disposizioni particolari*

- *La attività della ex ICIESSE, ora dismessa, dovrà essere destinata esclusivamente ad attività artigianali e/o di magazzino. Dovrà essere evitato l’insediamento di attività insalubri di 1a classe e le eventuali attività a rischio di incidente rilevante (RIR).”;*

La suddetta disposizione particolare alla luce della presente modifica sarà riveduta ed integrata come segue:

“1) *Disposizioni particolari*

- *La attività della ex ICIESSE, ora dismessa, dovrà essere destinata esclusivamente ad attività artigianali e/o di magazzino. Dovrà essere evitato l’insediamento di attività insalubri di 1a classe e le eventuali attività a rischio di incidente rilevante (RIR).”;*

Sull’area produttiva edificata della ex ICIESSE, a seguito della Variante Parziale n.6/2025, si applica un indice di utilizzazione territoriale “ut” ridotto pari a 0,05 mq/mq riferito all’intera superficie territoriale di mq 31.365 (catastralmente censita al Fg.12 map.345 parte e map.354 parte), in aggiunta alla Superficie Utile Lorda (SUL) degli edifici ancora esistenti sull’area alla data di approvazione della medesima Variante Parziale 6/2025 al PRGC.”

A conferma di questa previsione è l’indirizzo preso dalla nuova proprietà, la IDROMOLARE Srl propensa unicamente al recupero dei fabbricati considerati agibili, che si è mossa facendo richiesta di demolizione senza ricostruzione degli edifici più ammalorati, inagibili e strutturalmente già compromessi. Sono stati parallelamente avviati i lavori di bonifica delle coperture dei fabbricati costituiti da lastre di fibrocemento contenente amianto, attuando la necessaria ricostruzione

delle stesse nel rispetto delle normative vigenti con il fine di permettere almeno il parziale futuro riuso dei fabbricati esistenti.

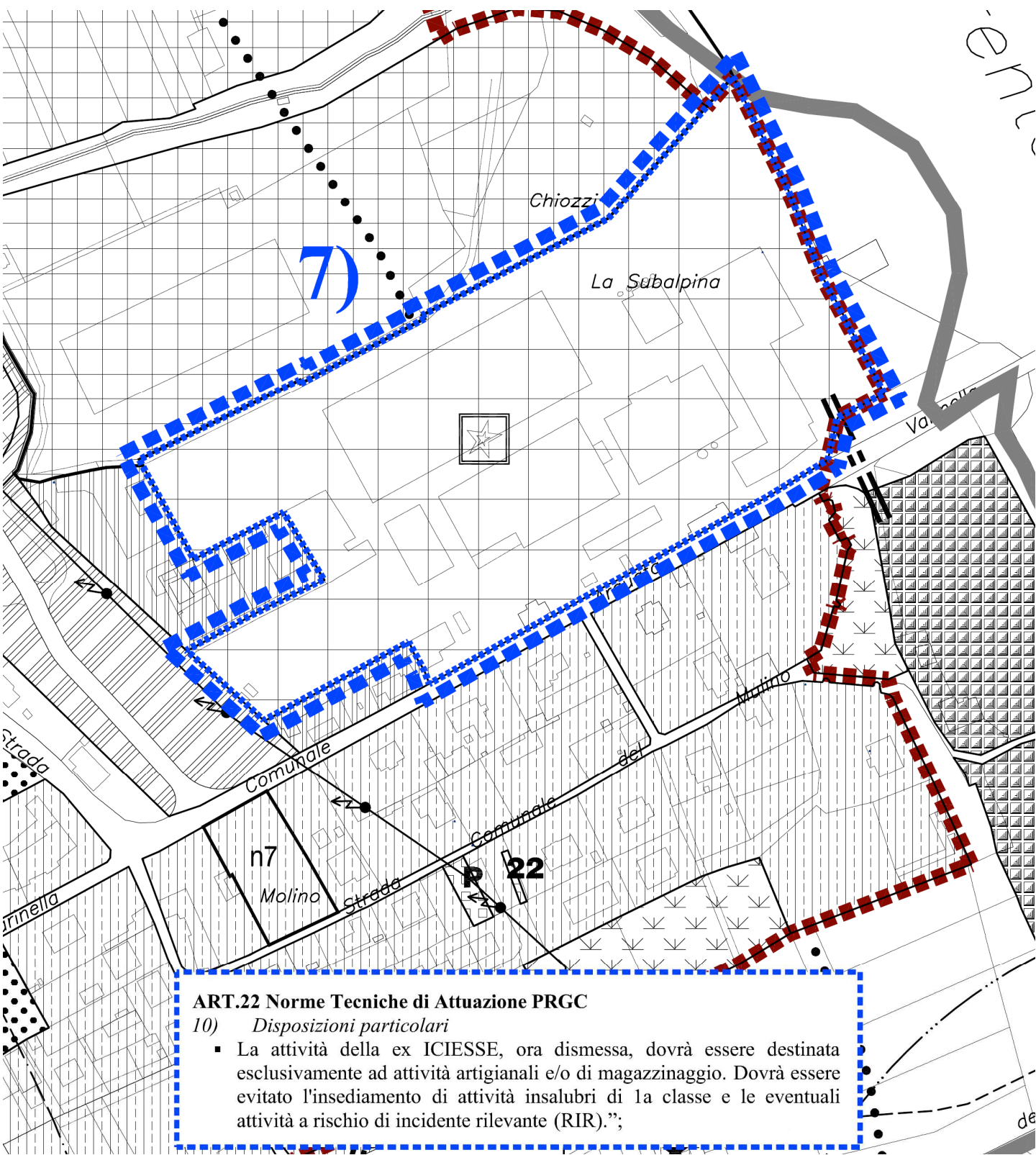
Per un maggior chiarezza si veda anche l’ALLEGATO 5 alla presente Relazione Illustrativa “*Schede di approfondimento degli ambiti delle modifiche*” - *Scheda C – Area ex ICIESSE*)

Estratto dagli elaborati grafici della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA per DEMOLIZIONE PARZIALE E TOTALE DI FABBRICATI ESISTENTI



Ad illustrazione della modifica si inseriscono di seguito:

ESTRATTO del PRGC VIGENTE del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 7) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.6/2025 al PRGC del Comune di Arquata Scrivia relativo alla modifica 7) (fuori scala)

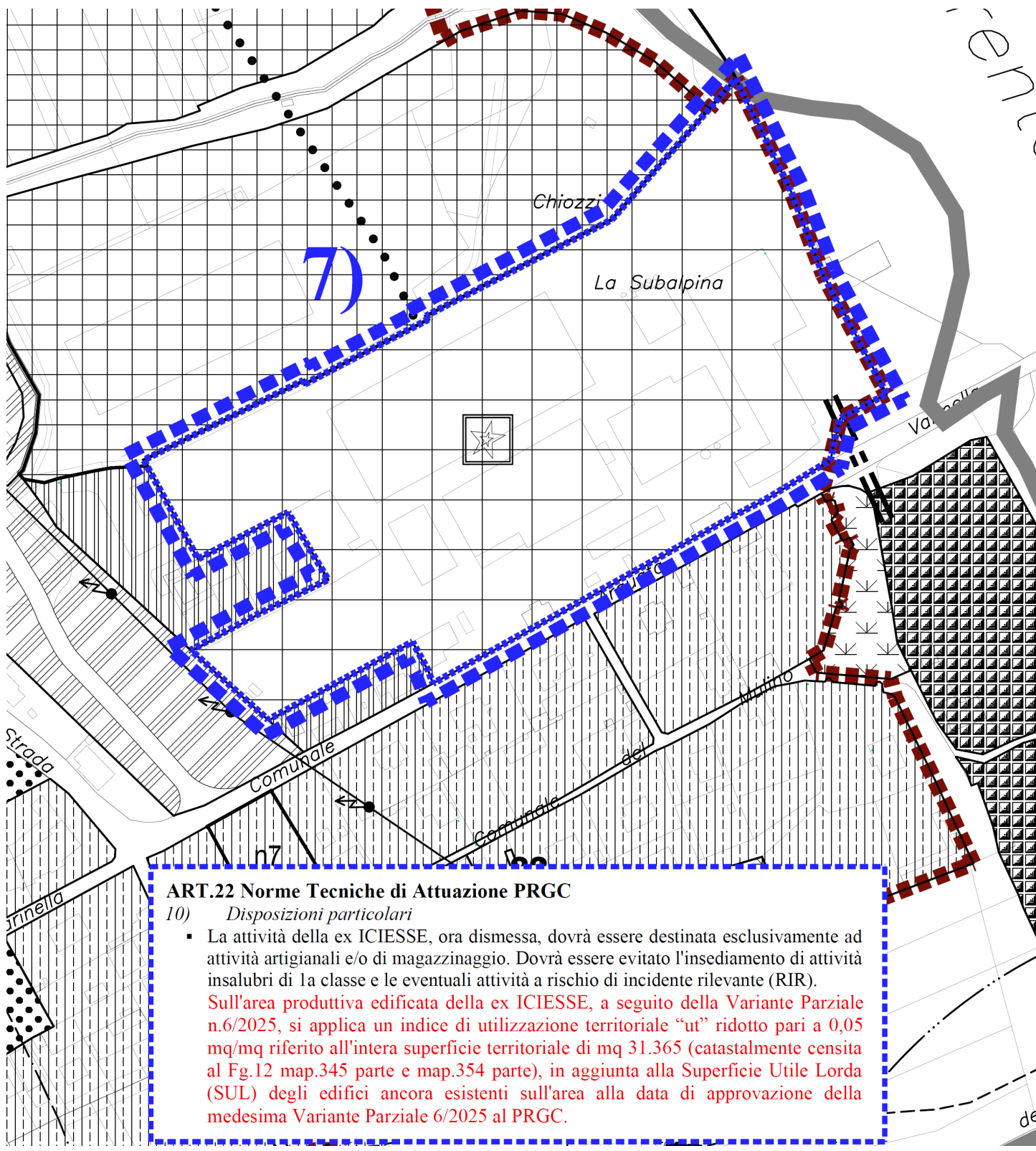
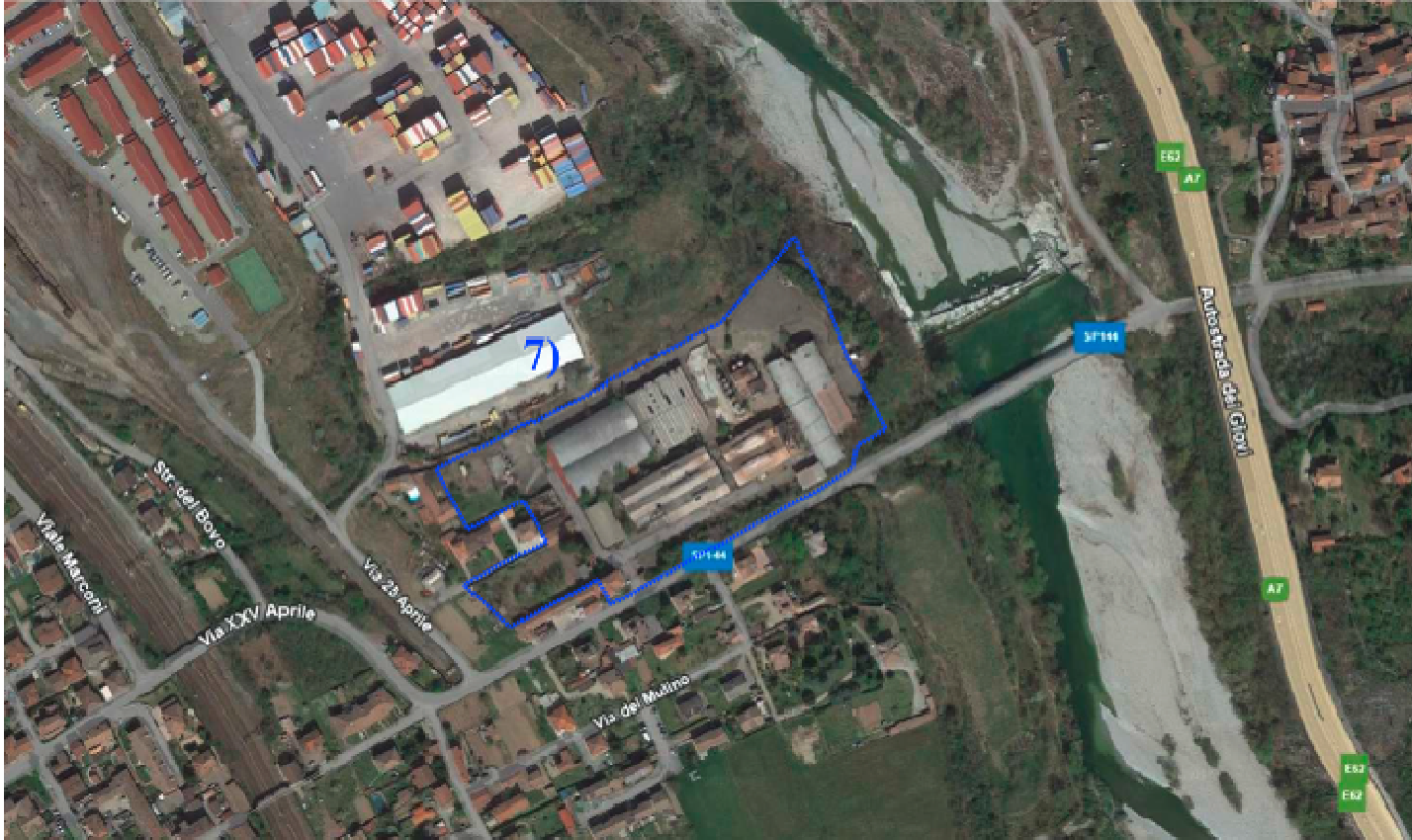


Immagine aerea da “Google Maps” (aprile 2022) con individuazione dell’area della modifica 7)



Estratto catastale Geoportale Cartografico dell’Agenzia delle Entrate con individuazione dell’area oggetto di modifica e della superficie produttiva individuata dal PRGC vigente (fuori scala)

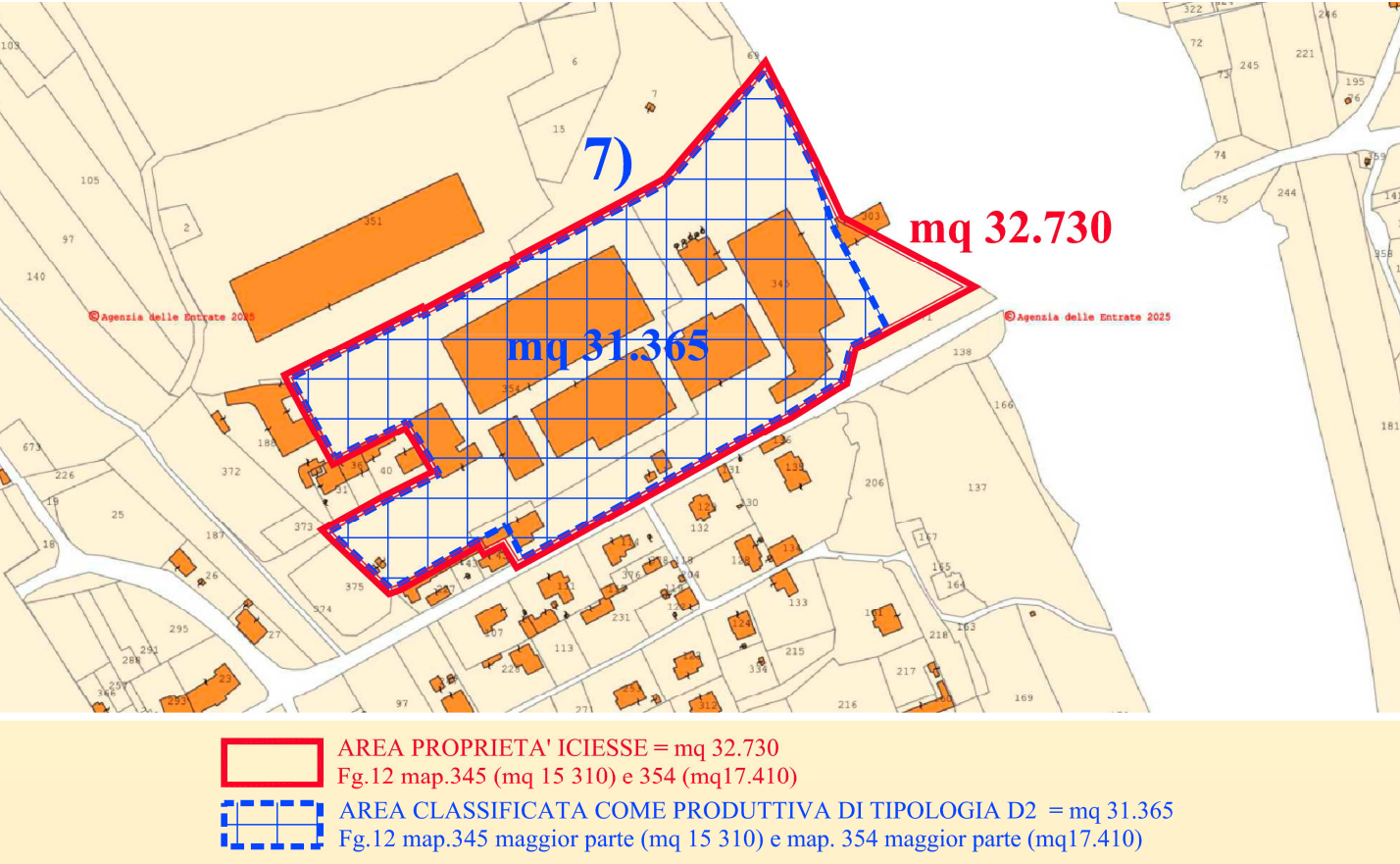


Immagine aerea attuale del sito da “Google Earth” (agosto 2025)



Veduta da Street View del lato ovest del sito dalla via XXV Aprile



Vedute da Street View del sito lato sud/ingresso da via XXV Aprile S.P.144



Area produttiva ex ICIESSE immagini di repertorio Immagini tratte dalla perizia effettuata dal TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO – Fallimento 236/2018 scattate durante il sopralluogo effettuato il 16 novembre 2023



8) Aggiornamento di riferimenti normativi contenuti all’interno delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRGC del Comune di Arquata Scrivia.

Si attualizzano, in quanto riferimenti obsoleti presenti in più punti del testo delle NTA del PRGC, tutti i richiami al “**comma 5**” relativamente al “*permesso di costruire ex art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.*”, che si riferiscono all’utilizzo del “*permesso di costruire subordinato a stipula di convenzione*” e/o all’”atto di impegno unilaterale” e/o “*titoli abilitativi convenzionati*” sostituendo il riferimento errato al “**comma 5**” con il corretto riferimento al “**comma 4**” in tutti i richiami presenti nel testo delle NTA.

I riferimenti normativi presenti e corretti nelle citate NTA sono i seguenti:

- “convenzione o atto di impegno unilaterale ex art.49, comma4, L.r.56/77 e s.m.i.”;
- “permesso di costruire ex art.49, comma 4, L.r.56/77 e s.m.i.”;
- “titoli abilitativi convenzionati ex 49.4, L.r.56/77 e s.m.i.”;

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 produttive

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 la rilocalizzazione di Superficie Utile Lorda (SUL) in favore dell’area del nuovo polo produttivo *ex Cementir* da riquilificare **senza alcun aumento dell’edificabilità complessiva delle aree produttive del PRGC vigente**. Per addivenire alla quantità di edificabilità prevista per l’area D2 n.7 *ex Cementir* dalla presente Variante (mod1)) occorre quantificare globalmente le SUL trasferibili dalle diverse aree produttive individuate (modd.2-7)) e sommarle alla edificabilità propria (espressa in SUL) dell’area D2 n.7.

Si fornisce di seguito una **distinta delle aree produttive individuate a scopo di rilocalizzazione di edificabilità (SUL) in favore dell’area D2 n.7 *ex Cementir*** con le relative superfici utili lorde da trasferire calcolate in relazione alla superficie territoriale di ogni singola area e con riferimento ai punti di modifica della presente Variante Parziale:

PEC D1-1a parte non interessata da impianto SIGEMI

S.t. = mq 20.200 dedotta Area impianto SIGEMI = mq (20.200 - 1.690) = **mq18.510**
Indice esistente = 0,40 mq/mq; si mantiene sull'area un indice pari a 0,05 mq/mq
si trasferisce SUL per indice 0,35 mq/mq da superficie territoriale di mq18.510
pari a Trasn-SUL D1-1a parte = mq (18.510 x 0,35) = mq 6.478,50

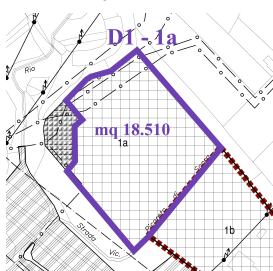
Trasferimento SUL D1-1a parte escluso impianto SIGEMI = mq 6.478,50

PEC D1-1a parte area impianto SIGEMI - mod 2b

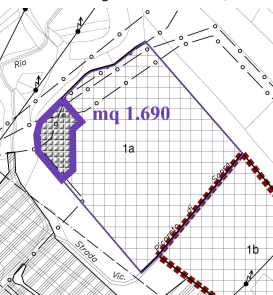
S.t. = mq 1.690 interamente occupata da impianto tecnologico SIGEMI
Indice esistente = 0,40 mq/mq; si azzera l’indice sull'area = 0,00 mq/mq
si trasferisce SUL per indice 0,40 mq/mq da superficie territoriale di mq1.690
pari a Trasn-SUL D1-1a parte area impianto SIGEMI = mq(1.690 x 0,40) = mq 676,00

Trasferimento SUL D1-1a parte area impianto SIGEMI = mq 676,00

Rif. mod.2a)



Rif. mod.2b)

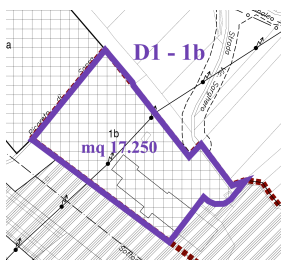


PEC D1-1b parzialmente interessata da immobile “ex Sottostazione elettrica”

S.t. = mq 17.250
Indice esistente = 0,40 mq/mq; si mantiene sull'area un indice pari a 0,05 mq/mq
si trasferisce SUL per indice 0,35 mq/mq da superficie territoriale di mq17.250
pari a Trasn-SUL D1-1b = mq(17.250 x 0,35) = mq 6.037,50

Trasferimento SUL D1-1b = mq 6.037,50

Rif. mod.3)

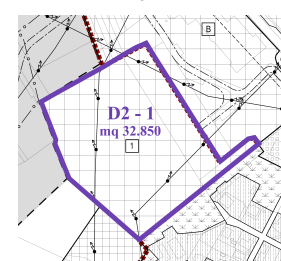


PEC D2-1 zona Via Serravalle – Via Moriassi

S.t. = mq 32.850
Indice esistente = 0,40 mq/mq; si mantiene sull'area un indice pari a 0,05 mq/mq
si trasferisce SUL per indice 0,35 mq/mq da superficie territoriale di mq 32.850
pari a Trasn-SUL D2-1= mq(32.850 x 0,35) =mq 11.497,50

Trasferimento SUL D2-1 = mq 11.497,50

Rif. mod.4)

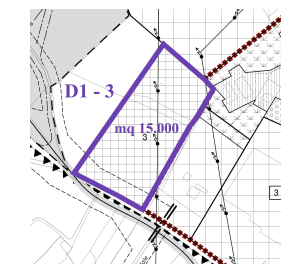


PEC D1-3 zona Via Moriassi

S.t. = mq 15.000
Indice esistente = 0,40 mq/mq; si mantiene indice pari a 0,05 mq/mq
si trasferisce SUL per indice 0,35 mq/mq da superficie territoriale di mq 15.000
pari a Trasn-SUL D1-3 = mq(15.000 x 0,35) = mq 5.250

Trasferimento SUL D1-3 = mq 5.250

Rif. mod.5)

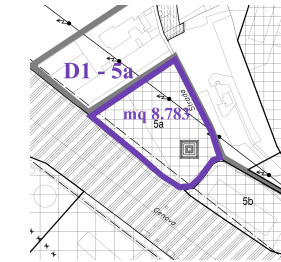


PEC D1-5a zona Località Val d’Arquata (adiacente ferrovia)

S.t. = mq 8.783
Indice esistente = 0,40 mq/mq; si mantiene sull'area un indice pari a 0,05 mq/mq
si trasferisce SUL per indice 0,35 mq/mq da superficie territoriale di mq 8.783
pari a Trasn-SUL D1-5a = mq(8.783 x 0,35) = mq 3.074,05

Trasferimento SUL D1-3 = mq 3.074,05

Rif. mod.6)

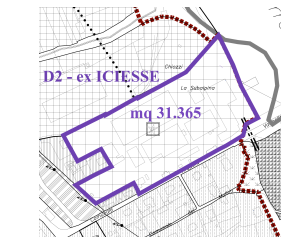


D2 - ex ICIESSE zona Via XXV Aprile

S.t.= mq 32.730
Indice esistente = 0,40 mq/mq; si mantiene su area indice di 0,05 mq/mq
si trasferisce SUL per indice 0,35 mq/mq da superficie territoriale di mq 31.365
pari a Trasn-SUL D2 - ex ICIESSE = mq(31.365 x 0,35) = mq 10.977,75

Trasferimento SUL D2 ex ICIESSE = mq 10.977,75

Rif. mod.7)



Di seguito in forma schematica si esplicita il calcolo dell’ammontare totale delle Superfici Utili Lorde rilocalizzabili in riferimento alla aree produttive precedentemente elencate:

CALCOLO AMMONTARE TOTALE SUL RILOCALIZZABILE DA AREE PRODUTTIVE INDIVIDUATE CON INDICE PARI A 0,40 mq/mq - Rif. modifiche 2), 3), 4), 5,) 6) e 7):

D1 PEC 1a parte	St mq	18.510	SUL rilocalizzata mq	6.478,50	(18.510 x 0,35)
D1 PEC 1a Sigemi	St mq	1.690	SUL rilocalizzata mq	676,00	(1.690 x 0,40)
D1 PEC 1b	St mq	17.250	SUL rilocalizzata mq	6.037,50	(17.250 x 0,35)
D2 PEC 1	St mq	32.850	SUL rilocalizzata mq	11.497,50	(32.850 x 0,35)
D1 PEC 3	St mq	15.000	SUL rilocalizzata mq	5.250,00	(15.000 x 0,35)
D1 PEC 5a	St mq	8.783	SUL rilocalizzata mq	3.074,05	(8.783 x 0,35)
D2 ICIESSE	St mq	31.365	SUL rilocalizzata mq	10.977,75	(31.365 x 0,35)

TOTALE SUL RILOCALIZZABILE mq 43.991,30

A fronte del calcolo appena eseguito riguardante la SUL globalmente rilocalizzabile in favore dell’area produttiva D2 n.7 ex Cementir si precisa la dotazione di SUL edificabile derivante dalla dotazione propria dell’area medesima:

D2 n.7 ex Cementir St mq 153.800 indice u.t.= 0,24 mq/mq SUL edificabile mq 36.912,00

Tale quantità esistente sommata alla quantità totale di Superficie Utile Lorda (SUL) rilocalizzabile individuata permette di quantificare sull’area D2 n.7 una edificabilità totale pari a:

Disponibilità totale di SUL rilocalizzabile	mq 43.991,30 +
Disponibilita’ di SUL esistente sull’area D2 n.7	mq 36.912,00 =
TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) DISPONIBILE	mq 80.903,30

Dal totale della SUL disponibile si ricava il nuovo indice di utilizzazione territoriale attribuito all’area D2 n.7 ex Cementir e precisamente:

Ut D2 n.7 = (mq 80.903,30 / mq 153.800) = 0,526 mq/mq

Tale indice di Utilizzazione territoriale sarà sostituito a quello oggi presente nella scheda di PEC D2 n.7 all’interno delle “Schede dei Piani Esecutivi” delle aree produttive, contenute nelle NTA del PRGC.

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. 6/2025 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

Nell’ambito del Quadro di Governo del Territorio della Regione Piemonte, nei paragrafi seguenti si analizzano le previsioni di Variante relativamente alla loro compatibilità con la seguente pianificazione sovraordinata:

- Piano Territoriale Regionale (Ptr) approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011
- Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

A livello provinciale si fa inoltre riferimento al Piano Territoriale Provinciale (PTP) approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 223-5714 del 19/02/2002 e successivamente modificato tramite una prima Variante “Variante di adeguamento a normative sovraordinate” approvata con DCR n. 112-7663 del 20/02/2007 ed una seconda Variante “Variante di adeguamento ed approfondimento alla normativa sul rischio di incidente rilevante” adottata con D.C.P. n. 17/33154 del 4/06/2015.

1.4.1 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.

Dall’insieme delle politiche derivanti dall’analisi dei vari livelli (europeo, nazionale, regionale e provinciale) emergono alcuni elementi comuni che caratterizzano i grandi temi rispetto ai quali far confluire la sintesi delle azioni e degli obiettivi posti alla base delle attività delle varie istituzioni.

Per il Ptr si è strutturato un quadro strategico di riferimento costituito da:

- **Strategia 1** - Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio. Finalizzata a promuovere l’integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale–storico–culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse; la riqualificazione delle aree urbane in un’ottica di qualità della vita e inclusione sociale, la rivitalizzazione delle “periferie” montane e collinari, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate.
- **Strategia 2** - Sostenibilità ambientale, efficienza energetica. Finalizzata a promuovere l’eco- sostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell’utilizzo delle risorse.

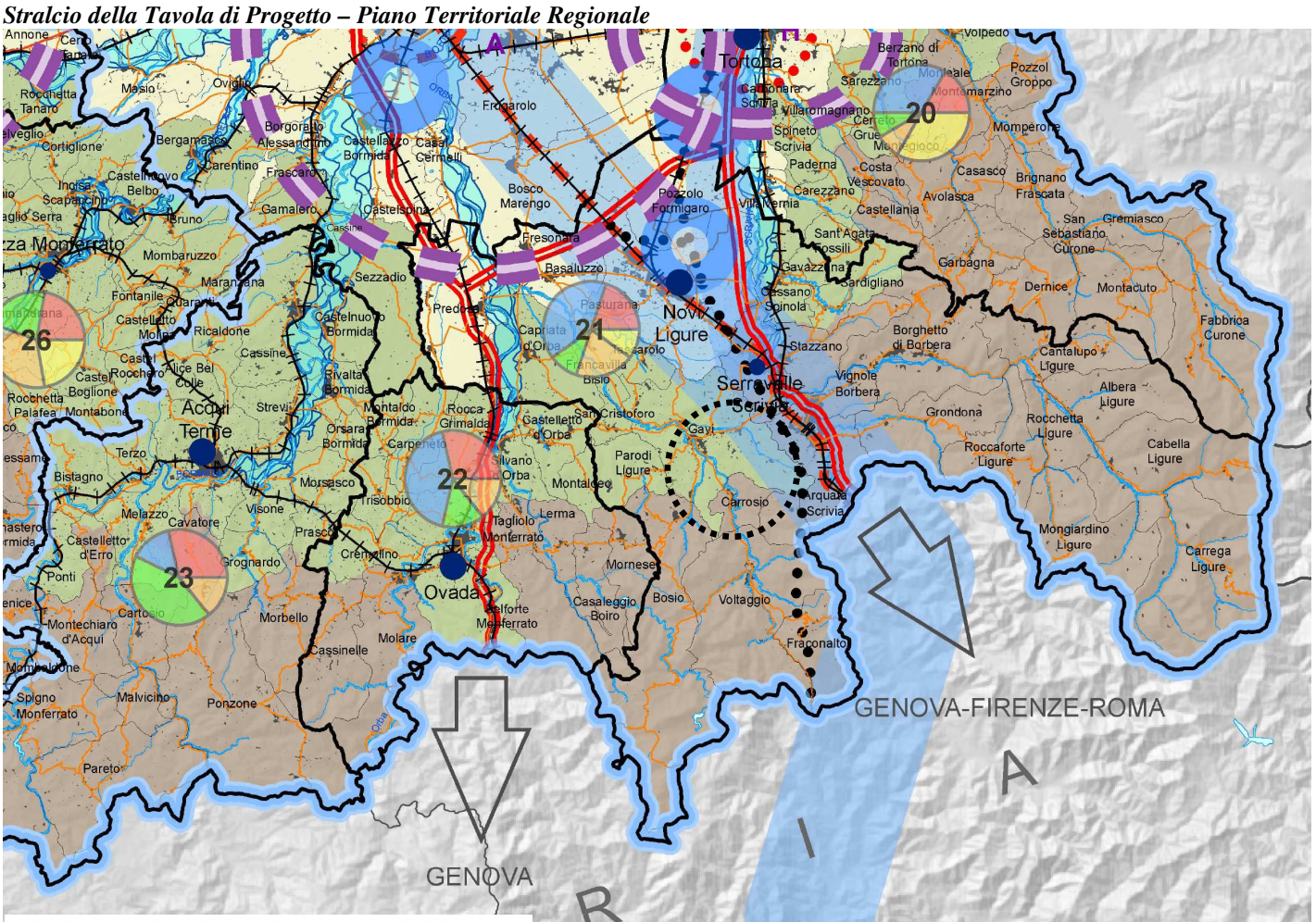
- **Strategia 3** - Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica. Finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell’ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europea.
- **Strategia 4** - Ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva. Individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l’incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo della società dell’informazione.
- **Strategia 5** - Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali. Coglie le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.

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.*

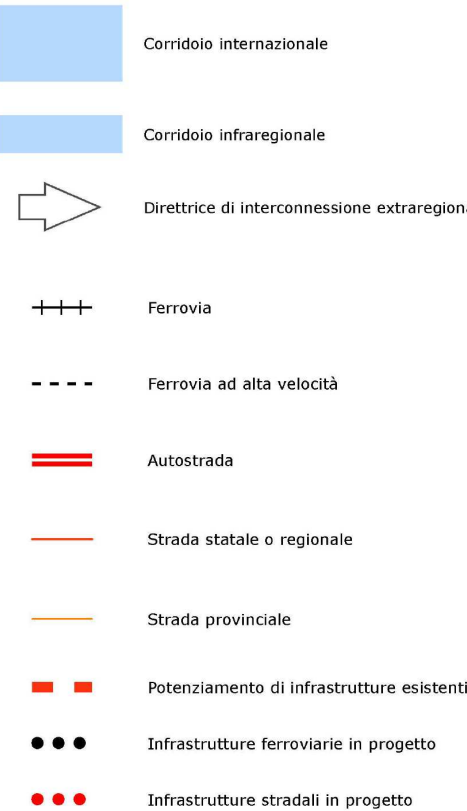
Con lo scopo di favorire una visione a scala locale di tutto ciò che il PTR intende governare si riporta di seguito il quadro degli indirizzi dell’AIT citata:

AIT N. 21 NOVI LIGURE
21.5 Novi Ligure – Arquata Scrivia – Gavi – Parodi Ligure – San Cristoforo – Serravalle Scrivia

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Controllo della dispersione urbana residenziale e industriale, anche con allestimento di APEA, contenendo in particolare lo sviluppo urbano lineare di fondo-valle prevalentemente produttivo tra Vignole Borbera e Borghetto di Borbera. Bonifica e riuso di siti industriali dismessi. Controllo dei rischi industriali, del rischio sismico, idraulico (fascia fluviale Scrivia) e idrogeologico (versanti montani e collinari). Rivitalizzazione della montagna utilizzando la progettazione specifica esistente e attraverso la conservazione e valorizzazione del patrimonio naturalistico (Riserva dell’ Orba, Parco delle Capanne di Marcarolo, ecosistemi delle aree seminaturali della montagna e parafluviali) e del paesaggio rurale collinare.
Risorse e produzioni primarie	Sviluppo del settore agricolo: - in pianura: cerealicoltura, produzioni di biomasse da arboricoltura e biocarburanti da cereali, integrate nel piano energetico regionale assieme a quelle della pianura casalese e tortonese. - nelle colline: produzioni viti-vinicole, in connessione con gli AIT di Acqui e Ovada. Valorizzazioni di produzioni di eccellenza. - in montagna: produzione energetica da biomasse, utilizzando l’ingente patrimonio forestale.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Potenziamento del polo dolciario attraverso progetti di ricerca, valorizzazione tecnologica, infrastrutturazione.
Trasporti e logistica	Terzo valico dei Giovi. Potenziamento della linea ferroviaria Genova-Novì Ligure -Alessandria (Corridio 24). Revisione ed ammodernamento del tracciato autostradale A7 Genova-Serravalle. Integrazione e potenziamento nel distretto logistico alessandrino del retroporto di Genova dello scalo merci di 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).



INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



BASE CARTOGRAFICA



L'**articolo 21** delle Norme di PTR precisa che il *PTR definisce politiche e azioni volte a valorizzare gli insediamenti produttivi preesistenti e ad attrarre imprese innovative, ambientalmente sostenibili e capaci di promuovere occupazione qualificata, produttività e competitività, mettendo in evidenza le aree da privilegiare - anche per la loro collocazione e dotazione infrastrutturale – in termini di servizi, infrastrutture, info-strutture e dotazioni ambientali* e definisce tra le direttive stabilite per gli insediamenti per le attività produttive che gli strumenti di pianificazione a livello locale individuano gli insediamenti esistenti da attrezzare, completare e valorizzare e definiscono azioni volte a garantire... il riordino, il completamento, la densificazione, la razionalizzazione e il riassetto funzionale delle grandi polarità extra-urbane produttive/commerciali esistenti in quanto consumatrici di suolo e generatrici di traffico. **Le modifiche al PRGC vigente previste dalla Variante Parziale n. 6 si pongono in linea con quanto definito dall'articolo 21 in quanto contribuiscono a valorizzare gli insediamenti produttivi esistenti e definiscono azioni volte a promuovere il riordino, il completamento, la densificazione, la razionalizzazione e il riassetto funzionale di una grande polarità extra-urbana produttiva esistente consentendo, grazie all'attribuzione di un indice urbanistico di utilizzazione territoriale più elevato, il riuso dell'area produttiva della ex Cementir** a seguito di bonifica del sito.

L'**articolo 38** delle Norme di PTR definisce che *la logistica è un campo ad alta valenza strategica per l'area piemontese, in ragione della sua posizione centrale rispetto ai porti del Mediterraneo e del sistema europeo e sottolinea che il sistema della logistica rappresenta una risorsa del sistema territoriale, una leva strategica per accrescere la competitività dei sistemi locali in una fase di crescente internazionalizzazione dell'economia avvalendosi del potenziale di rete che si sta formando alla scala europea.*

Per questo viene precisato che *le politiche regionali nel settore della logistica sono finalizzate alla promozione del riequilibrio modale rafforzando ed integrando il sistema delle reti e dei nodi infrastrutturali in un'ottica di integrazione della componente trasportistica con le politiche territoriali di sviluppo, attraverso una programmazione condivisa delle infrastrutture strategiche di interesse internazionale e di quelle di interesse interregionale, regionale e locale.*

Tra gli indirizzi stabiliti dal PTR per le aree che costituiscono il sistema della logistica vi è *la sostenibilità ambientale del sistema logistico regionale attraverso la definizione di criteri che, mirino alla riduzione degli impatti sul territorio in termini di consumo di suolo e di degrado del paesaggio, anche attraverso l'utilizzazione di aree già compromesse.*

Le modifiche previste dalla presente Variante si pongono in linea con quanto definito dall'articolo 38 in quanto il Comune di Arquata risulta interessato (come definito dalla cartografia di PTR) da un corridoio internazionale per quanto riguarda le infrastrutture per la mobilità con la presenza di una autostrada che attraversa tutto il territorio comunale. Per questo **il riuso di una vasta area produttiva esistente**, ad oggi oggetto di bonifica, anche a scopo di logistica **risulta estremamente compatibile con il territorio con alta valenza strategica di Arquata.** Inoltre, **interessando un'area produttiva esistente la Variante contribuisce a ridurre gli impatti sul territorio in termini di consumo di suolo e di degrado del paesaggio attraverso l'utilizzazione di aree già compromesse.**

A conclusione di quanto già espresso si evidenzia il riscontro positivo delle previsioni della presente Variante anche nei confronti degli obbiettivi e dei contenuti della *Variante di Aggiornamento del Piano territoriale regionale* (PTR) adottata con D.G.R. n. 4-8689 del 3 giugno 2024 e attualmente in itinere.

L'aggiornamento del PTR è stato avviato con “... *l'obiettivo di realizzare un nuovo modello di pianificazione capace di adattarsi a contesti in continuo mutamento e di integrare i nuovi principi che gradualmente si affermano a livello globale, attento alle esigenze delle comunità coinvolte, in grado di interpretare e favorire le iniziative delle imprese e il mondo del lavoro*” e andare in contro alla necessità di un “... *mutato contesto socio-economico di riferimento e la necessità di individuare con sempre maggiore urgenza traiettorie di sviluppo capaci di integrare la crescita economica con le esigenze di protezione dell'ambiente e di coesione sociale*” ed è caratterizzata anche da un rinnovato quadro normativo aggiornato sul fronte della *sostenibilità ambientale* e della *conoscenza più diffusa e condivisa per lo sviluppo dei territori e la programmazione delle risorse* al fine di meglio individuare la localizzazione delle nuove infrastrutture per le economie emergenti (logistica, energie rinnovabili, transizione produttiva).

Nell'ambito di interesse della presente Variante Parziale si possono evidenziare i contenuti relativi ai seguenti articoli delle Norme di Attuazione dell'Aggiornamento: Artt.16, 20, 21, 31 e 41;

si veda a tal proposito l'ALLEGATO 5 alla presente Relazione Illustrativa “*Schede di approfondimento degli ambiti delle modifiche*” - Scheda A – Area ex Cementir)

1.4.2 Verifica del Consumo di Suolo Urbanizzato “CSU” ai fini dell'ottemperanza ai disposti dell'art.31 delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano territoriale regionale (Ptr)

Si precisa che in riferimento all'”Art. 31. *Contenimento del consumo di suolo*” delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) e alle sue disposizioni applicative contenute nell'Allegato 2 della DGR n.2-6683 del 04/04/2023), **le modifiche della presente Variante Parziale non comportano alcun “incremento di consumo di suolo”** in quanto **non costituiscono “nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate in zona con destinazione agricola”** così come definito nel comma 1 dell'”Art.35. *(Norme in materia di compensazione del consumo di suolo)*” , della vigente L.R. n.7/2022 “*Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia*”.

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.6/2025 nel contesto degli obbiettivi e delle strategie del Ppr

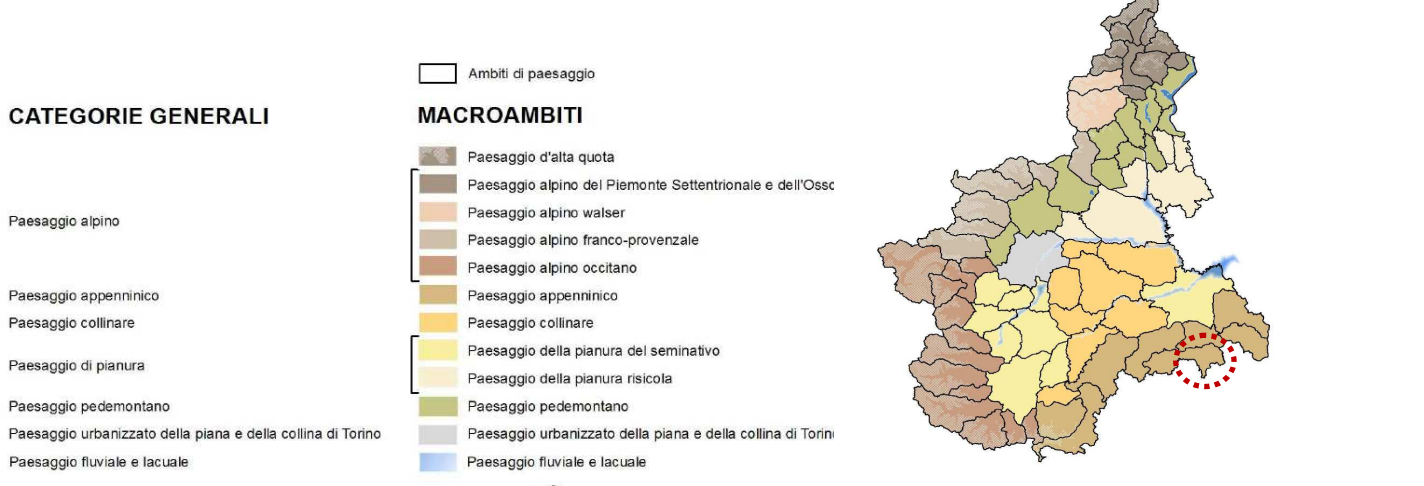
Il *Piano Paesaggistico regionale Ppr*, approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, disciplina la pianificazione del paesaggio ed è improntato a principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro-naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche 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.

Carta delle “Categorie generali Macroambiti” (Ppr “Schede degli ambiti del Paesaggio”)



Si riportano nel seguito più dettagliatamente solo le specifiche relative all’ambito n. 73 in quanto tutte le modifiche previste dalla Variante Parziale n. 6 al PRGC ricadono al suo interno.

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

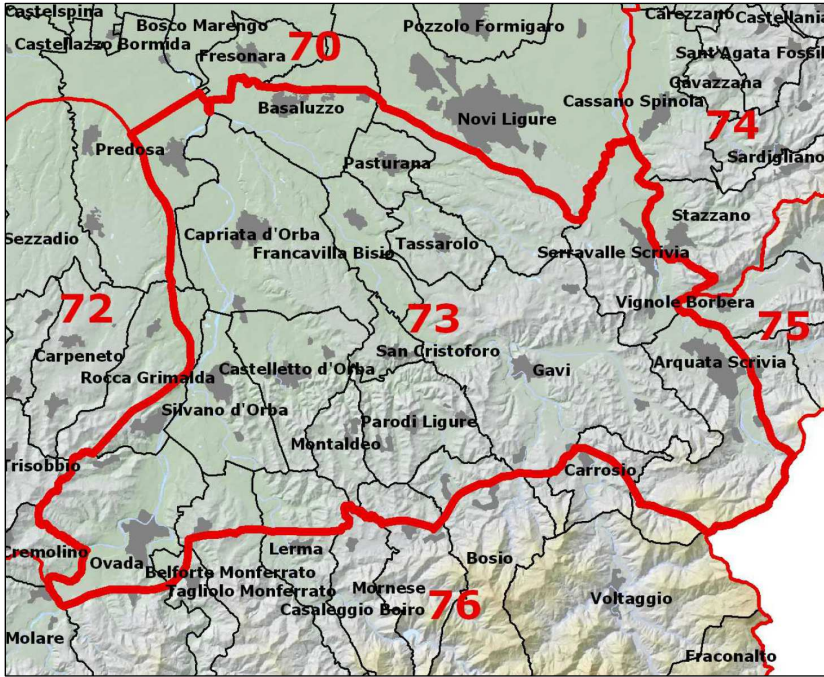
Obiettivi	Linee di azione
1.1.2. Potenziamento dell’immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese. 1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l’accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico. 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. 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. 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. 1.8.1. Contrasto all’abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all’alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana. 1.5.1. Riqualficazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Valorizzazione culturale delle attività strutturanti e caratterizzanti l’area, mantenendo, ove ancora presente, un ordinamento policulturale con dimensioni degli appezzamenti di tipo tradizionale. Ripristino, nelle aree viticole intensive, di alberi campestri, di piante ornamentali tradizionali nelle capezzagne e di boschetti per ricostituire il paesaggio tradizionale. Mantenimento e ripristino delle superfici prative stabili e valorizzazione delle specie spontanee rare, con una gestione selvicolturale 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. Riqualficazione 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.
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane. 1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale. 1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alla modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi. 2.4.1. Salvaguardia del patrimonio forestale. 2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione). 3.1.1. Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell’intorno). 3.1.2. Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera.	Contenimento delle espansioni edilizie lungo la linea di pedemonte appenninico e in corrispondenza dei centri di maggiore dimensione. Rinaturalizzazione delle fasce fluviali da orientare a bosco seminaturale; conservazione delle praterie aride di greto. Ridisegno dei sistemi insediati con mantenimento degli intervalli tra i nuclei, valorizzazione degli effetti di porta (direttrice tra Silvano d’Orba e Gavi) e contenimento della dispersione insediativa tra Tagliolo e il Tortonese. 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. Mitigazione e riqualficazione paesaggistica delle opere infrastrutturali connesse alla realizzazione del Terzo valico e ai poli della logistica.

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 policulturale;
- 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).



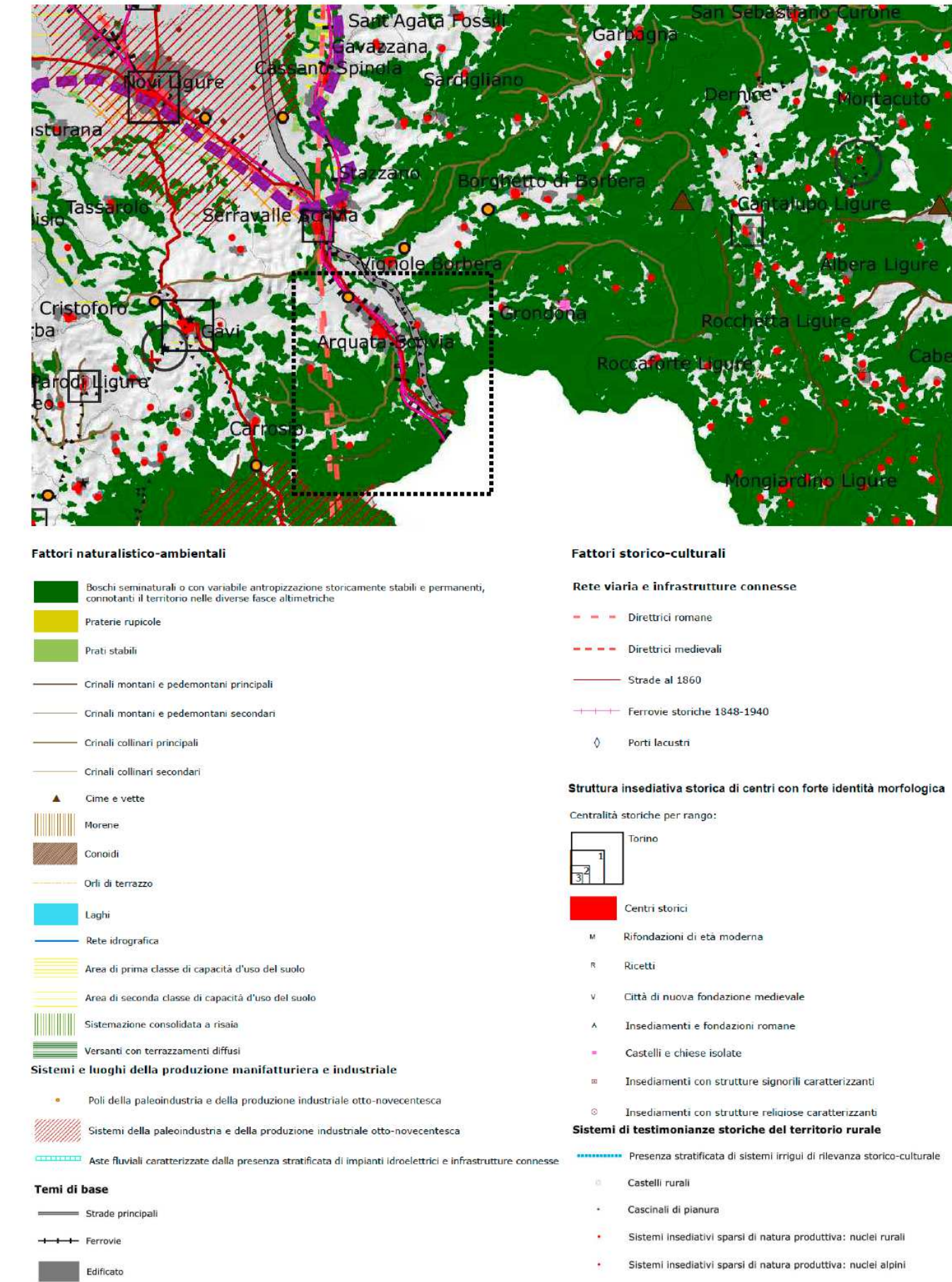
Ciascun ambito è ulteriormente suddiviso in **unità di paesaggio**, sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un’immagine unitaria, distinta e riconoscibile.

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

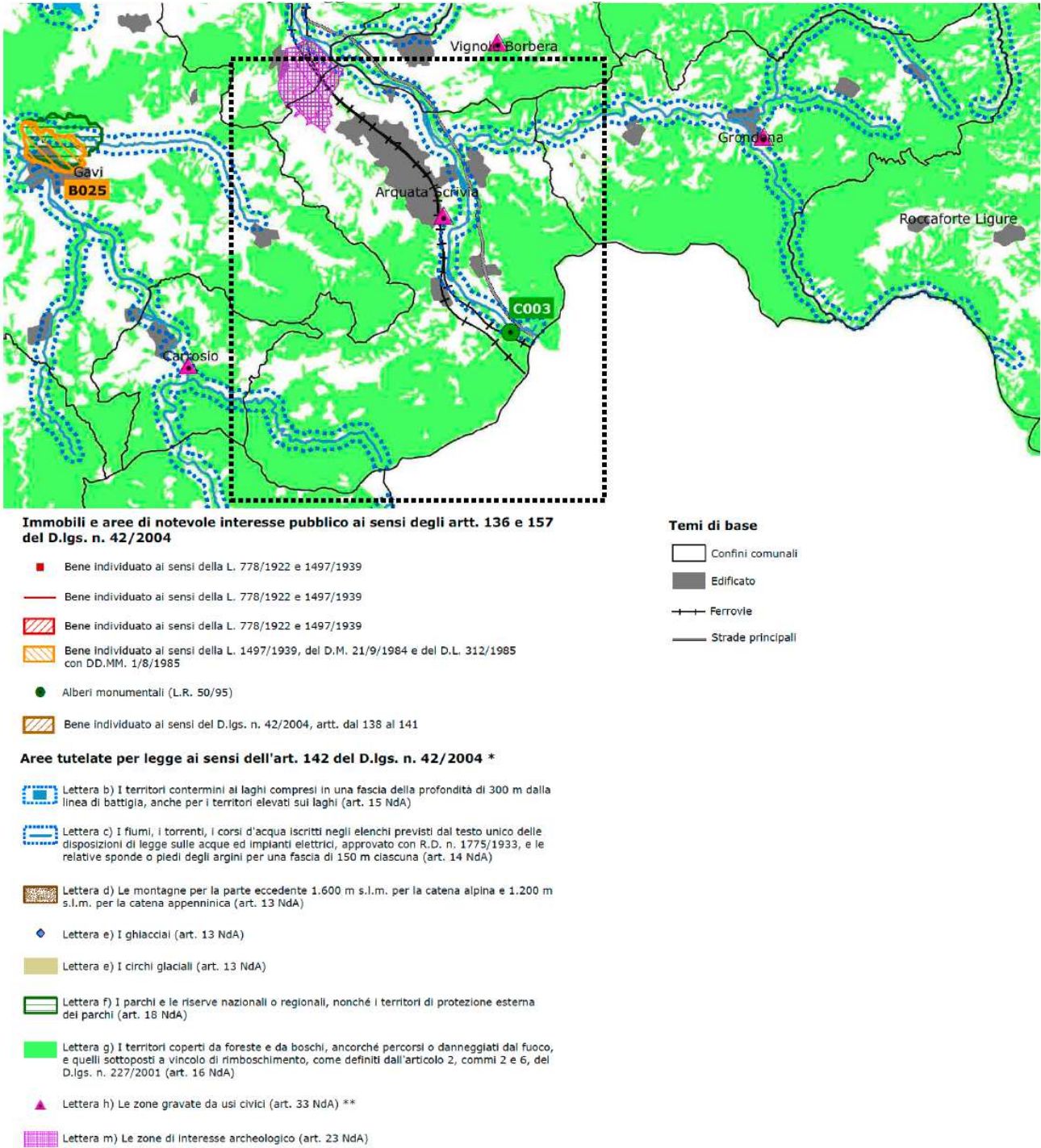
Il Comune di Arquata Scrivia è ricompreso all’interno dell’unità di paesaggio “7305 Imbocco dello Scrivia”, identificata dalla tipologia normativa n. 9 (Rurale/Insediato non rilevante alterato).

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

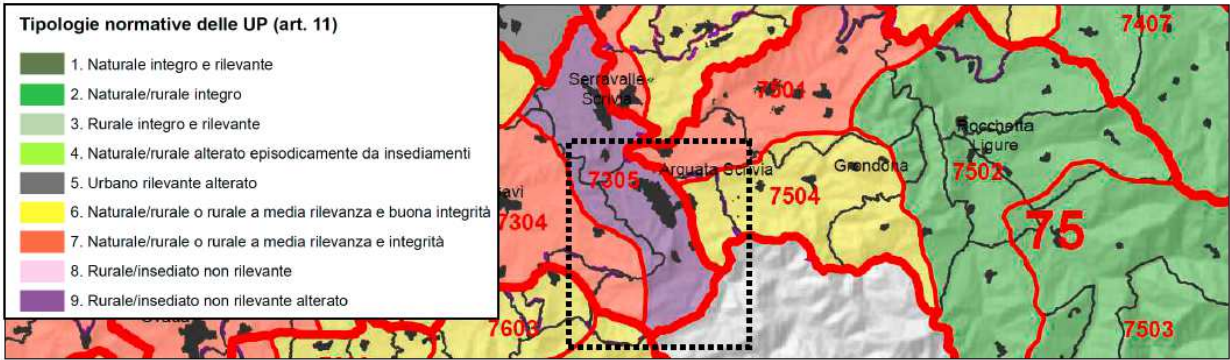
Stralcio Tavola P1: Quadro strutturale



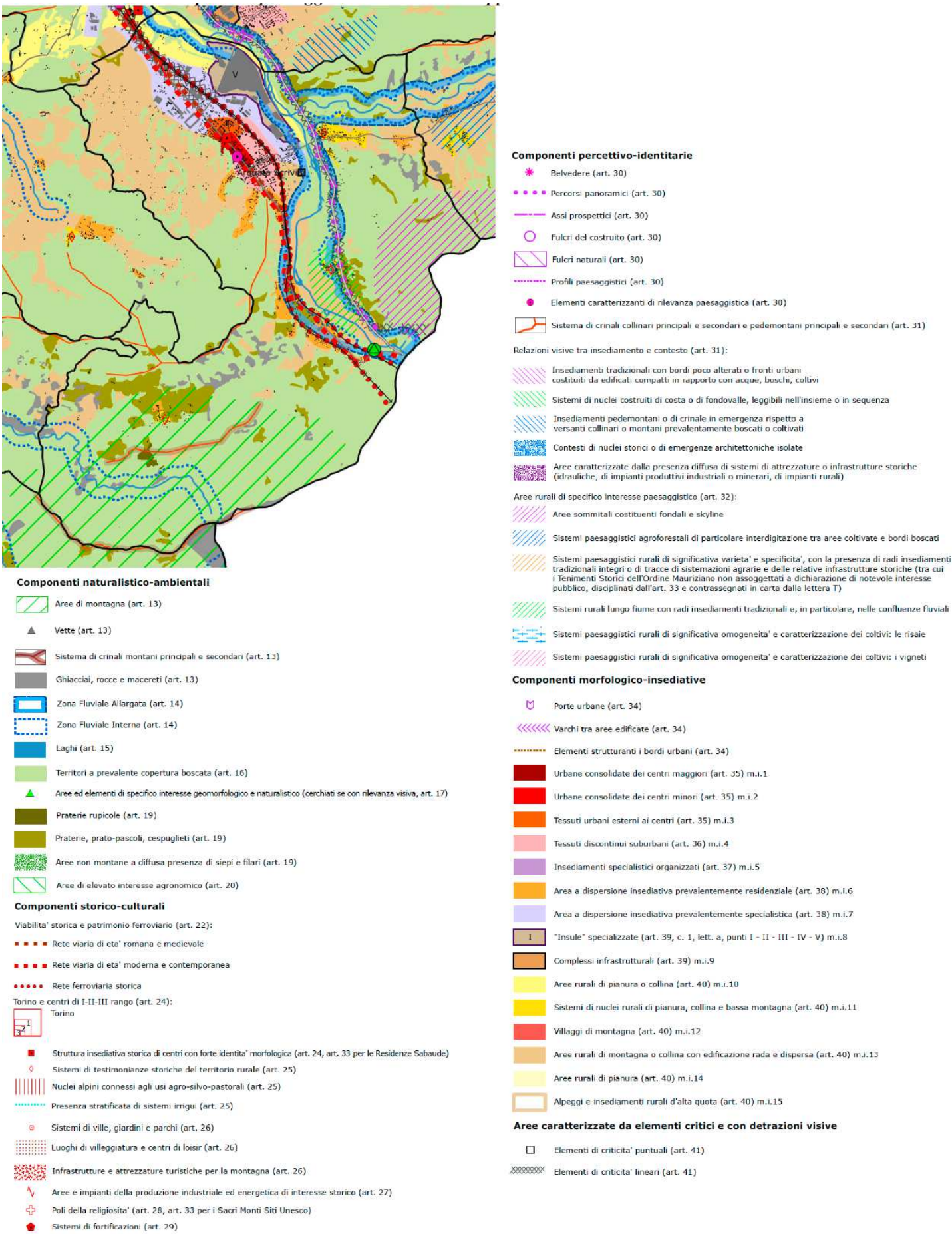
Stralcio Tavola P2.5: Beni paesaggistici – Alessandrino-Astigiano



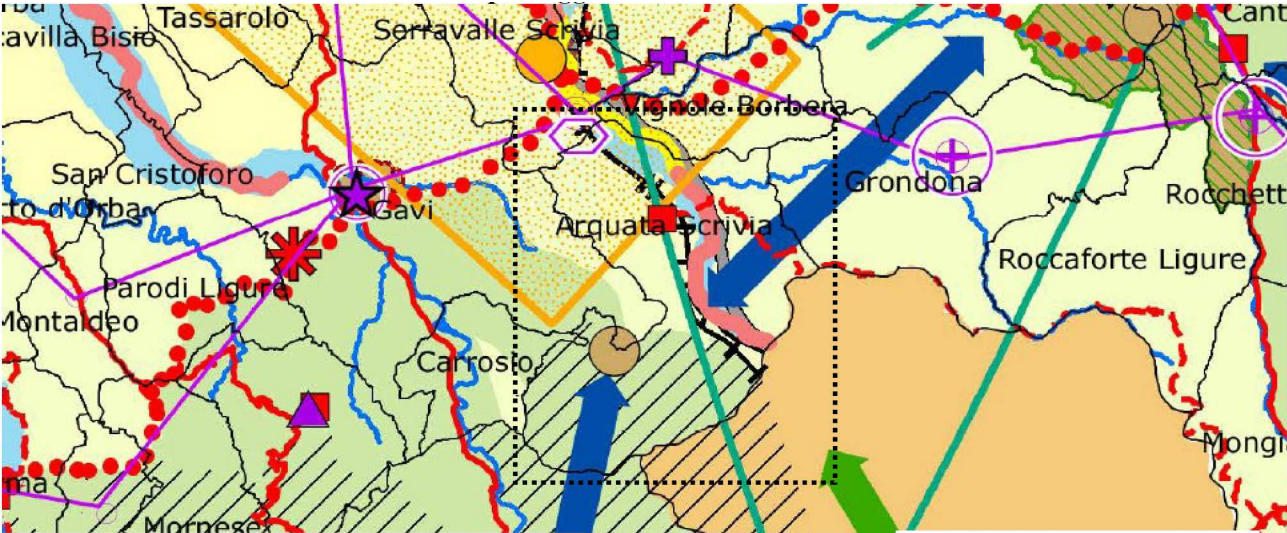
Stralcio Tavola P3: Ambiti ed unità di Paesaggio



Stralcio Tavola P4: Componenti paesaggistiche – 4.20 Valli Appenniniche



Stralcio Tavola P5: Rete di connessione paesaggistica



Connessioni ecologiche

Corridoi su rete idrografica:

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire

Corridoi ecologici:

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire
- Esterni

- Punti d'appoggio (Stepping stones)

- Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare

- Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare

Rete storico - culturale

- Mete di fruizione di interesse naturale/culturale (regionali, principali e minori)

Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:

- 1 - Sistema delle residenze sabaude
- 2 - Sistema dei castelli del Canavese
- 3 - Sistema delle fortificazioni
- 4 - Sistema dei santuari, castelli e ricetti del Biellese e del Verbano Cusio Ossola
- 5 - Sistema dei castelli del Cuneese occidentale
- 6 - Sistema dei castelli e dei beni delle Langhe, Val Bormida, Roero e Monferrato
- 7 - Sistema delle alte valli alessandrine
- 8 - Sistema dei castelli e delle abbazie della Val di Susa
- 9 - Sistema dei santuari delle Valli di Lanzo
- 10 - Sistema dei castelli di pianura e delle grange del Vercellese e Novarese
- 11 - Sistema dell'insediamento Walser
- 12 - Sistema degli ecomusei
- 13 - Sistema dei Sacri Monti e dei santuari

- Siti archeologici di rilevanza regionale

- Core zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

- Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

Nodi (Core Areas)

- Aree protette
- SIC e ZSC
- ZPS
- Zone naturali di salvaguardia
- Aree contigue
- Altri siti di interesse naturalistico
- Nodi principali
- Nodi secondari

Aree di progetto

- Aree tampone (Buffer zones)
- Contesti dei nodi
- Contesti fluviali
- Varchi ambientali

Rete di fruizione

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

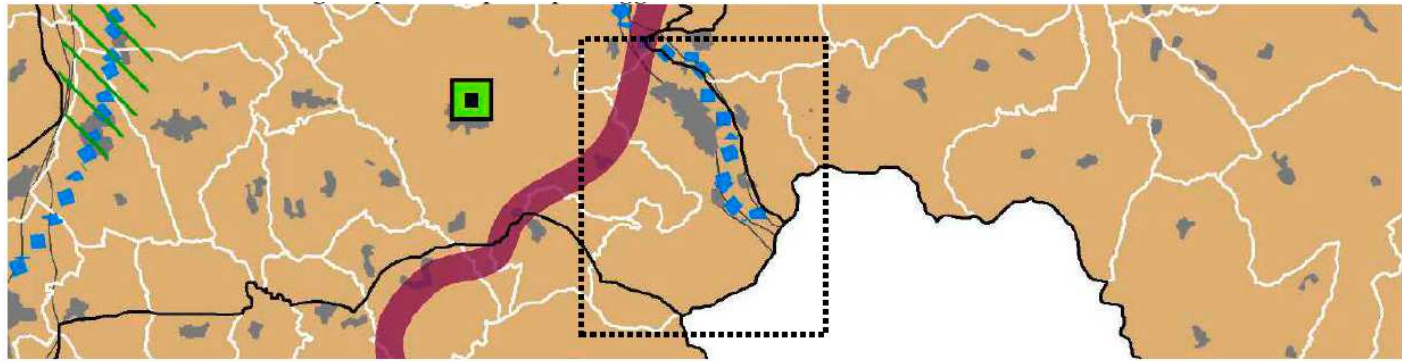
Fasce di connessione sovraregionale:

- Alpine ad elevata naturalità e bassa connettività
- Montane a buona naturalità e connettività
- Rete fluviale condivisa
- Principali rotte migratorie

Aree di riqualificazione ambientale

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

Stralcio Tavola P6: Strategie e politiche per il paesaggio



STRATEGIA 1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	STRATEGIA 2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA
OBIETTIVO 1.1	Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio (aggregazioni degli Ambiti di paesaggio - Ap)	OBIETTIVI 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie
Temi	Paesaggio d'alta quota (territori eccedenti 1.600 m s.l.m.) Paesaggio alpino del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola (Ap 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13) Paesaggio alpino walser (Ap 8, 20) Paesaggio alpino franco-provenzale (Ap 26, 31, 32, 33, 34, 35, 38) Paesaggio alpino occitano (Ap 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57) Paesaggio appenninico (Ap 61, 62, 63, 72, 73, 74, 75, 76) Paesaggio collinare (Ap 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71) Paesaggio della pianura del seminativo (Ap 43, 44, 45, 46, 47, 48, 58, 59, 70) Paesaggio della pianura risicola (Ap 16, 17, 18, 23, 24, 29) Paesaggio pedemontano (Ap 12, 14, 15, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 37) Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino (Ap 36) Paesaggio fluviale e lacuale Ambiti di paesaggio (Ap)	Temi Edificato Classi di alta capacità d'uso del suolo	Azioni Contenimento del consumo di suolo (Tavole P4 e P5, articoli dal 12 al 42) Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso e dei paesaggi agrari (Tavole P4 e P5, articoli 19, 20, 32, 40 e 42) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio forestale (Tavole P2 e P4, articolo 16)
Azioni	Articolazione del territorio in paesaggi diversificati e rafforzamento dei fattori identitari (Tavola P3, articolo 10)	OBIETTIVI 2.6 - 2.7	Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali
		Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
OBIETTIVO 1.2	Salvaguardia delle aree protette, miglioramento delle connessioni paesaggistico-ecologiche e contenimento della frammentazione	STRATEGIA 3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA', COMUNICAZIONE, LOGISTICA
Temi	Aree protette Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica	OBIETTIVI 3.1 - 3.2 - 3.3	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture autostradali, ferroviarie, telematiche e delle piattaforme logistiche
Azioni	Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44)	Temi	Principali reti di trasporto regionale Principali poli logistici
		Azioni	Attuazione della normativa per i complessi infrastrutturali (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
OBIETTIVI 1.3 - 1.4	Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, dei paesaggi di valore o eccellenza e degli aspetti di panoramicità	STRATEGIA 4	RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)	OBIETTIVI 4.1 - 4.3 - 4.4	Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti delle attività terziarie, produttive e di ricerca
		Azioni	Attuazione della normativa per i complessi specialistici (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
OBIETTIVI 1.5 - 1.6	Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali e nei contesti periurbani	OBIETTIVI 4.2 - 4.5	Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e potenziamento delle reti e dei circuiti per il turismo locale e diffuso
Temi	Contesti periurbani di rilevanza regionale (Tavola P5, articoli 42 e 44) Progetto Strategico Corona Verde	Temi	Territori del vino Principali luoghi del turismo (collina, comprensori sciistici, zona dei laghi, Torino)
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Qualificazione dei sistemi urbani e periurbani (articolo 44)	Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
OBIETTIVO 1.7	Salvaguardia delle fasce fluviali e lacuali e potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale	STRATEGIA 5	VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI
Temi	Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica Contratti di fiume e di lago	OBIETTIVI 5.1 - 5.2	Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e potenziamento delle identità locali
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44) Attuazione dei contratti di fiume e di lago (articolo 44)	Temi	Contratti di fiume e di lago Progetto Strategico Corona Verde Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano Patrimonio Mondiale UNESCO: I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato Siti candidati per l'inserimento nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO: Ivree, città industriale del XX secolo
OBIETTIVI 1.8 - 1.9	Rivitalizzazione della montagna e della collina e recupero delle aree degradate	Azioni	Attuazione delle reti di governance e di programmi e progetti per la qualificazione e valorizzazione del paesaggio, compresi i Progetti Europei (articoli 43 e 44)
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Riqualificazione delle aree critiche, dismesse o compromesse (Tavola P4, articoli 41 e 44)		

Nel seguito si analizza il territorio comunale di Arquata Scrivia in relazione alla cartografia del Piano Paesaggistico Regionale per definire il contesto paesaggistico 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.

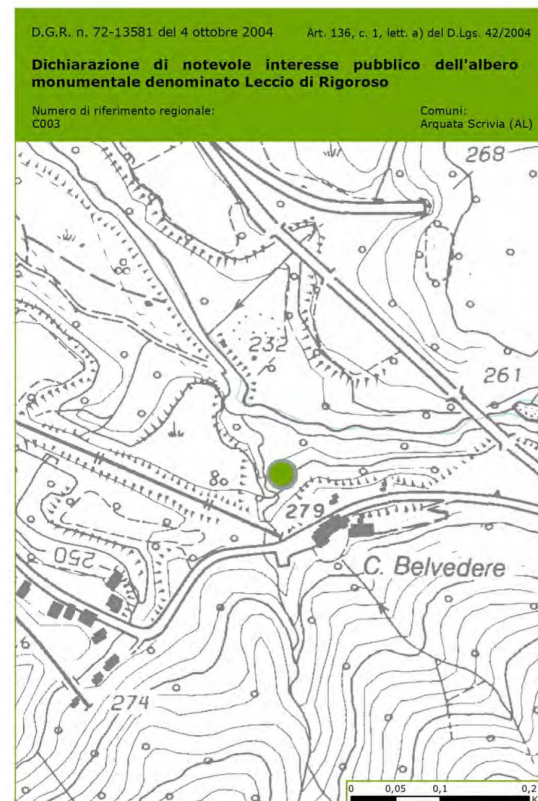
Vengono, inoltre, individuati i *“centri storici”* del capoluogo e delle frazioni di Varinella e Vocemola che rappresentano **“strutture insediative storiche di centri con forte identità morfologica”**.

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

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.

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 cinque unità:

- 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*) che interessa una porzione collinare/montana del territorio comunale caratterizzata dalla presenza dei Calanchi a confine con il comune di Carrosio ed unità di paesaggio 7305 “Imbocco dello Scrivia” identificata dalla tipologia normativa IX (*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 satesso, 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” (una porzione talmente minima da poter essere “ignorata” sul confine con il comune di Vignole Borbera) 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 montana all’estremo sud del territorio comunale perlopiù occupata da boschi e sporadiche radure.

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

riconosce 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*” individuata, erroneamente, nel polo produttivo a nord del nucleo di Arquata in quanto coincidente con l’edificio della *Sottostazione Elettrica in località Val d’Arquata* che si localizza a nord del tracciato della linea ferroviaria. L’immobile denominato *Sottostazione Elettrica*, sito in Località Val d’Arquata s.n.c. lungo la linea della tratta ferroviaria Torino-Genova, iscritto al C.F. al Foglio 2, particella 387, subalterno 1 graffato alla particella 226 subalterno 5 (esclusa), e alla particella 677 (esclusa) e al C.T. al Foglio 2, particella 387. È stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli articoli 10 comma 1, e 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*” con Decreto del Segretario regionale del Ministero della cultura per il Piemonte / Presidente della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte rep. n. 238 del 1 ottobre 2021.
- 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*” coincidente con il 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 (definito all’interno degli “*Elenchi delle componenti e delle unità di Paesaggio*” allegati al PPR: *Versanti della Valle Spinti 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 (definito all’interno degli “*Elenchi delle componenti e delle unità di Paesaggio*” allegati al PPR: *Imbocco dello 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 riconosciuto all’interno degli “*Elenchi delle componenti e delle unità di Paesaggio*” allegati al PPR e definito “*A7 tratto nei pressi di Serravalle Scrivia, Arquata Scrivia, Vocemola*”.

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).

Gli “*Elenchi delle componenti e delle unità di Paesaggio*” allegati al PPR definiscono tali elementi di criticità lineari come segue:

CL1 “*Impattante presenza di barriere lineari date da infrastrutture a terra (grandi strade, ferrovie, attrezzature)*” – SS 35

CL3 “*Sistemi arteriali lungo strada*” - Autostrada A7: Genova-Milano e Ferrovia

- due “*elementi di criticità puntuale*”. Il primo si localizza ad est del concentrico di Arquata sulle sponde del Torrente Scrivia in corrispondenza del *pozzo idropotabile dell’acquedotto* definito all’ interno degli “*Elenchi delle componenti e delle unità di Paesaggio*” allegati al PPR quale CP1 e quindi elemento di criticità puntuale derivante da “*Segni di attività impattanti, aggressive o dismesse (cave, discariche, ecc.)*” nella cui descrizione viene precisato (ERRONEAMENTE) “*X Impianto SIGEMI di Arquata*”.

L’altro a nord-ovest del concentrico, poco ad est del tracciato della nuova viabilità denominata “*via del Vapore*” definito all’ interno degli “*Elenchi delle componenti e delle unità di Paesaggio*” allegati al PPR quale CP2 e quindi elemento di criticità puntuale dovuto alla “*Perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa*” relativo all’edificato stesso di Arquata Scrivia in tale area.

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.

Con riferimento alla **Tavola P6 “Strategie e politiche per il paesaggio”** il territorio comunale nell’ambito della Tav. P6 è interessato dalle seguenti tematiche e relativi obbiettivi:

- nell’ambito della **strategia 1**: tutto il territorio comunale è classificato come “***Paesaggio appenninico***” in riferimento all’obiettivo di “*riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambienti di paesaggio*”
 - per quanto alla **strategia 2**: **non vi sono tematiche presenti** sul territorio comunale;
 - per quanto alla **strategia 3**: il territorio di Arquata risulta attraversato da due “*Principali reti di trasporto regionale*” coincidenti con l’Autostrada A7 “Milano-Genova” e la rete ferroviaria per le quali l’obiettivo stabilito dal PPR è l’“*integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture autostradali, ferroviarie, telematiche e delle piattaforme logistiche*”;
 - per quanto alla **strategia 4**: il territorio comunale risulta 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*”.

Dopo un’analisi puntuale di tutte le cartografie del Piano Paesaggistico Regionale, di tutti gli indirizzi, le tutele e le componenti paesaggistiche individuati, e delle Norme che regolano il Piano stesso si può asserire quanto segue:

La tipologia normativa riconosciuta dal PPR per l’ambito 73 all’interno della quale ricade la parte di territorio comunale che si estende lungo la riva sinistra del Torrente Scrivia che interessa la porzione più considerevole del territorio comunale, comprendente il nucleo urbano di Arquata Scrivia e tutte le aree produttive esistenti ed in previsione del PRGC comunale, è la tipologia IX (*Rurale/insediato non rilevante alterato*) i cui caratteri tipizzanti sono così definiti: “*compresenza di sistemi rurali e sistemi insediativi più complessi, microurbani o urbani, diffusamente alterati dalla realizzazione, relativamente recente e in atto, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi*”. Le modifiche effettuate a seguito della presente Variante Parziale che riguardano quasi esclusivamente lo “spostamento” di edificabilità dell’indice urbanistico di utilizzazione territoriale a favore dell’area produttiva D2 n. 7 “*ex Cementir*” attraverso la riduzione dello stesso in altre aree produttive presenti e

previste sul territorio comunale, risultano compatibili con la tipologia normativa IX riconosciuta dal PPR per il territorio e con i suoi caratteri tipizzanti in quanto **non prevedono l’individuazione o la modifica delle aree produttive esistenti ed in previsione** sul territorio comunale ma il mantenimento di una quota ridotta di edificabilità su alcune di esse, appositamente individuate, per permettere il riuso di un’area industriale dismessa con effetti migliorativi rispetto alla situazione ambientale precedente, senza ulteriore realizzazione di nuovi frammentati insediamenti produttivi, anche con lo scopo di valorizzare il più possibile il patrimonio edilizio produttivo esistente.

Sul territorio comunale di Arquata Scrivia viene riconosciuta la presenza di assi di collegamento e viabilità importanti come Autostrada A7 (definita dal PPR “*strada principale*”) e la linea ferroviaria che attraversano, quasi parallelamente, verticalmente il territorio comunale creando un collegamento con carattere fondamentale da un punto di vista interregionale (Piemonte-Liguria). Tale rete infrastrutturale si pone in linea con la riconferma e la rigenerazione del polo produttivo esistente nell’area dismessa della “*ex Cementir*” e reso possibile attraverso l’aumento di indice di edificabilità territoriale previsto sull’area a seguito della Variante Parziale n. 6.

Tra gli *indirizzi ed orientamenti strategici* dell’AIT 73 viene definito che le *strategie per gli aspetti insediativi devono essere mirate anche al contenimento delle espansioni edilizie lungo le strade della valle Scrivia*. Viene precisato, inoltre, che *per gli aspetti insediativi dell’ambito è importante arrestare la crescita dispersiva a carattere lineare in corrispondenza dei centri di maggiore dimensione e lungo la linea di pedemonte appenninico e controllare le espansioni edilizie e soprattutto l’edificazione di nuovi contenitori a uso commerciale/artigianale/produttivo, privilegiando interventi di recupero e riqualificazione delle aree esistenti e/o dismesse*.

La Variante Parziale n. 6 al PRGC prevede lo “spostamento” dell’indice urbanistico di utilizzazione territoriale a favore dell’area produttiva D2 n. 7 “*ex Cementir*” attraverso la riduzione dello stesso in altre aree produttive presenti e previste sul territorio comunale per permettere il riuso e la riqualificazione di un polo produttivo esistente di grosse dimensioni che ad oggi risulta dismesso ed in fase di bonifica. I suddetti indirizzi ed orientamenti strategici previsti dalle Norme di PPR, limitano nuove individuazioni di aree produttive e, quindi, nuove edificazioni lungo le strade della valle Scrivia, dove si sviluppa il nucleo urbano di Arquata Scrivia, limitano la crescita dispersiva a carattere lineare, controllano le nuove espansioni edilizie a uso produttivo promuovendo e permettendo l’utilizzazione di aree già esistenti sul territorio.

La **tavola P1 del PPR** Individua un “*polo della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca*” in corrispondenza del sito produttivo dismesso della *ex Cementir* per il quale si prevede un aumento dell'indice urbanistico di utilizzazione territoriale al fine di consentirne il riuso. Sulle altre aree produttive per le quali è prevista una riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale a favore dell'area produttiva n. 7 (*ex Cementir*) non è segnalata la presenza di fattori caratterizzati.

Le modifiche previste dalla presente variante si attestano all'interno o in adiacenza all’edificato di Arquata interessando aree sulle quali **non è individuata la presenza di alcun bene paesaggistico (tavola P2.5)** ad eccezione dell'area interessata dalla modifica n.7 che si attesta all'interno delle “*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 deli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 14 NdA)*” con la quale risulta estremamente compatibile in quanto, prevedendo la riduzione dell'indice urbanistico di utilizzazione territoriale dell'area produttiva esistente, riduce quantitativamente la possibile futura ed ulteriore edificazione dell'area peraltro, già oggetto di bonifica e ripristino ambientale a causa della situazione ambientale profondamente compromessa, derivante dalla presenza di materiali di rifiuto accumulati nel sottosuolo dall'attività industriale, da anni dismessa, che occupava l'area. La stessa compatibilità della modifica n. 7 è verificata con il “*contratto di fiume*” individuato lungo il torrente Scrivia per la “*salvaguardia delle fasce fluviali e lacuali e potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale*” (**Tavola P6**) all’interno del quale si attesta la modifica stessa.

La **tavola P4** definendo in maniera puntuale le principali componenti paesaggistiche del territorio di Arquata Scrivia evidenzia quanto segue:

- le **modifiche nn. 1, 3parte, 4parte, 6 e 7** si localizzano all'interno di “*aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica*” normate dall'articolo 38 m.i.7 del PPR e sono compatibili con le stesse in quanto con esse si prevede l’aumento dell’indice di utilizzazione territoriale di un’area produttiva esistente (mod. 1) e la concomitante riduzione dell’indice di utilizzazione di aree produttive esistenti o già previste dal PRGC vigente
- le **modifiche nn. 2 e 3parte** si attestano su “*aree rurali di pianura o collina*” normate dall'articolo 40 m.i.10 del PPR e risultano compatibili con tali aree in quanto prevedono la riduzione dell’indice di utilizzazione territoriale di aree produttive esistenti o già previste dal PRGC vigente ed il riconoscimento di una “area per servizi tecnologici” esistente al posto di una porzione di area produttiva già prevista dal PRGC (mod. 2parte)
- le **modifiche 4parte e 5** ricadono in “*aree rurali di montagna collina con edificazione rada e dispersa*” normate nell'articolo 40 m.i.11 del PPR e risultano compatibili con le stesse in quanto prevedono solo la riduzione dell’indice di utilizzazione territoriale di aree produttive esistenti o già previste dal PRGC vigente.

La tavola P.4 precisa anche che metà dell'area sulla quale ricade la modifica 7 è ricompresa all’interno della “*zona fluviale interna*” del torrente Scrivia normata dall'articolo 14 del PPR con la quale risulta estremamente compatibile come già definito in riferimento alla tavola P.2.5 che esamina nel dettaglio i beni paesaggistici e le aree oggetto di tutela presenti sul territorio di Arquata.

Con riferimento alla rete di connessione paesaggistica individuata dalla **tavola P5** sul territorio comunale si può definire che la Variante Parziale numero 6 non interferisce in alcun modo interessando aree produttive esistenti e/o previste dal PRGC vigente.

Dopo un’analisi puntuale di tutte le cartografie del Piano Paesaggistico Regionale, di tutti gli indirizzi, le tutele e le componenti paesaggistiche individuati, si può asserire che la Variante Parziale n. 6/2025 risulta compatibile ed in linea con gli indirizzi di pianificazione del Piano Paesaggistico Regionale.

1.4.5 Per quanto alla compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale

Il PTP è uno strumento di pianificazione di area vasta che consente alle Province di strutturare gli interventi sul proprio territorio coordinando le opere valutando le opportunità che esso può offrire, ponendosi ad un livello superiore a quello della programmazione locale promossa dagli Enti di competenza.

Il PTP individua il Comune di Arquata Scrivia tra quelli che rientrano nell’ambito a vocazione omogenea n. 9b denominato “La spina produttiva della Valle Scrivia – il Novese”. All’interno della Scheda Normativa dell’ambito (Allegato A delle Norme di Attuazione del PTP) alla PARTE IV relativa al sistema infrastrutturale – Art. 32.3 “Centri intermodali” (pagina 99) definisce per il Comune di Arquata Scrivia quanto segue: “Obiettivi: consolidare e sviluppare l’interporto di Arquata come elemento della piattaforma logistica integrata dell’arco portuale ligure”.

La previsione di recupero dell’area produttiva “ex Cementir” (mod. 1) anche con destinazione logistica si pone in linea con tale obiettivo dell’ambito.

Per quanto all’ambito n. 9b “Il Novese”

Le Norme d’Attuazione del PTP individuano i seguenti obiettivi di sviluppo prevalente per tale territorio:

- il consolidamento e sviluppo delle attività produttive: polo dolciario e siderurgico metallurgico;
- valorizzazione del ruolo logistico intermodale con riferimento al sistema portuale ligure (scalo ferroviario di Novi - S. Bovo - interporto di Arquata Scrivia);
- recupero delle aree industriali dismesse;
- la tutela e salvaguardia delle sponde rivierasche del torrente Scrivia;
- sviluppo dell’ipotesi del Parco dello Scrivia.

Si riporta di seguito la scheda normativa relativa all’ambito a vocazione omogenea 9b:

AMBITO A VOCAZIONE OMOGENEA n. 9b	La spina produttiva Valle Scrivia: il Novese
COMUNI RICOMPRESI NELL'AMBITO :	1. Novi Ligure 2. Pozzolo Formigaro 3. Cassano Spinola 4. Serravalle Scrivia 5. Stazzano 6. Arquata Scrivia 7. Vignole Borbera 8. Borghetto Borbera
Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI E FINALITA' DEL PTP	
Art. 8 Ambiti a vocazione omogenea: obiettivi di sviluppo	• il consolidamento e sviluppo delle attività produttive (polo dolciario e siderurgico-metallurgico) nel rispetto delle compatibilità ambientali; • valorizzazione del ruolo logistico intermodale con riferimento al sistema portuale ligure (scalo ferroviario di Novi - S. Bovo - interporto di Arquata Scrivia); • recupero di aree industriali dismesse; • la tutela e salvaguardia delle sponde rivierasche del torrente Scrivia; • sviluppo dell'ipotesi del Parco dello Scrivia.
Titolo II I VINCOLI, LE TUTELE ED I CARATTERI DI IDENTIFICAZIONE DEL PAESAGGIO	
Parte I I VINCOLI STORICO - ARTISTICI, PAESISTICI ED AMBIENTALI	
Art. 9 Generalità'	
[...]	
Art. 15.3 Aree di salvaguardia finalizzate all' istituzione di nuove aree protette	Asta fluviale del torrente Scrivia : Obiettivi: • riconoscimento delle valenze naturalistiche delle aree rivierasche nell'ambito di un territorio pur fortemente antropizzato • creazione del parco come potenziale occasione di valorizzazione e sviluppo di un turismo eco-compatibile Indirizzi : il PTP sostiene la fase di concertazione tra gli Enti istituzionali interessati già in atto e la promuove al fine di giungere alla determinazione dei confini ed alle modalità operative e gestionali dell'area di salvaguardia.
Art. 16 Aree a scarsa compatibilita' ambientale	
Art. 16.1 Aree ambientalmente critiche di competenza regionale	
Art. 16.2 Aree a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale	tipo B Comuni di Serravalle Scrivia e Novi Ligure aree limitrofe allo stabilimento Europa Metalli L'area è stata individuata in relazione al potenziale fattore di rischio derivante da inquinamento dell'aria e dei terreni da metalli Comune di Cassano Spinola aree limitrofe allo stabilimento ROQUETTE Italia L'area è stata individuata in relazione al potenziale fattore di rischio derivante da inquinamento dell'aria (odori) ed acustico Comune di Novi Ligure zona dello stabilimento ILVA L'area è stata individuata in relazione alla compresenza di molteplici fattori di rischio: - attività produttiva stessa (inquinamento del terreno da metalli) - presenza di una discarica di II categoria di tipo B ad uso interno - elevato consumo di acqua e problemi inerenti al suo smaltimento (vedi area del Rio Lovassina) -discarica di I categoria (Consorzio Ovadese, Valle Scrivia) -depuratore e scolmatore Azienda Consorzio Intercomunale Bacino dello Scrivia (rio Lovassina) Comune di Serravalle Scrivia area stabilimento ex eco Libarna presenza melme acide parzialmente bonificate Comune di Arquata Scrivia discarica di fanghi di produzione su sponde del torrente Scrivia L'area è stata individuata in relazione al potenziale fattore di rischio derivante dalla presenza di melme di natura chimica in prossimità del greto del torrente Scrivia e dalla limitrofa presenza del campo pozzi dell'acquedotto comunale.
[...]	

Parte IV I CARATTERI E GLI ELEMENTI DI IDENTIFICAZIONE DEL PAESAGGIO	
Art. 19 Il paesaggio naturale : elementi di identificazione	
Art. 19.1 I paesaggi naturali: appenninico, collinare, di pianura e fondovalle	
Art. 19.2 Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio	Comuni di Novi Ligure, Pozzolo Formigaro pur non essendo stati individuati puntualmente gli ENC, l’intera area agricola della “Fraschetta” è da considerarsi una zona generalmente caratterizzata da elementi naturali strutturanti il territorio quali : - filari di gelsi - altre quinte verdi a definizione della suddivisione interpodereale; Comuni Serravalle Scrivia: la collina del castello; Comuni Stazzano e Borghetto Borbera: versante in sponda destra del torrente Borbera; Comuni Arquata Scrivia: versante in sponda destra del torrente Spinti
Art. 19.3 Architetture e Manufatti oggetto di tutela visiva	Comune di Arquata Scrivia: castello Comune di Stazzano : santuario di Montespinato , seminario vescovile Comune di Pozzolo Formigaro : castello Comune di Novi Ligure: torre

[...]

	- definizione degli interventi necessari per la risoluzione del problematiche del Rio Lovassina - tutela del tracciato della antica via Aemilia Scauri. La progettazione ambientale di dettaglio specifica i parametri qualitativi utili al miglior inserimento paesistico dell’edificazione (uso di quinte alberate, del verde, del colore e dei materiali delle finiture ecc...) Comune di Cassano Spinola : area normativa RA <i>Obiettivi:</i> riqualificazione ambientale dell’area dello stabilimento ROQUETTE Italia <i>Indirizzi:</i> la pianificazione locale individua modalità e strumenti attuativi finalizzati alla mitigazione dell’impatto ambientale. Area normativa RL: si prevede inoltre la rilocalizzazione dell’insediamento produttivo Trattamenti Protettivi in quanto sito in area esondabile del torrente Scrivia e non consentire altra possibilità di nuovi insediamenti se localizzati nella medesima fascia di esondazione. Comune di Serravalle Scrivia : area normativa RA <i>Obiettivi:</i> riqualificazione ambientale dell’area dello stabilimento Europa Metalli <i>Indirizzi:</i> la pianificazione locale individua modalità e strumenti attuativi finalizzati alla mitigazione dell’impatto ambientale. Comune di Arquata Scrivia :area normativa RA <i>Obiettivi:</i> riqualificazione ambientale dell’area dello stabilimento COLISA <i>Indirizzi:</i> la pianificazione locale individua modalità e strumenti attuativi finalizzati alla mitigazione dell’impatto ambientale e dell’inserimento paesistico. Comune di Vignole Borbera : <i>Obiettivi:</i> il PTP prevede nelle sue aree attrezzate interventi di riqualificazione - categoria di intervento riqualificazione (RQ), finalizzati ad una razionalizzazione degli aspetti viabilistici utilizzando gli attuali fronti lungo la S.P. n° 140 della Val Borbera ponendosi l’obiettivo di non valicare la strada provinciale sopra citata per non comprometterne la funzionalità tenendo presente che la strada provinciale stessa ricopre un ruolo fondamentale nelle prospettive di sviluppo dell’intero ambito montano; sono inoltre da soddisfare, in considerazione della localizzazione delle aree attrezzate e dell’ambiente naturale circostante, adeguate opere di mitigazione dell’impatto visivo utilizzando elementi naturalistici quali quinte alberate, rilevati, etc. ed un adeguato utilizzo dei materiali, del colore e della tipologia costruttiva. Comune di Borghetto Borbera : il PTP consolida le aree produttive esistenti compatibilmente con gli aspetti correlati alle problematiche idrogeomorfologiche; sono da soddisfare inoltre in considerazione della particolare localizzazione delle aree attrezzate adeguate opere di mitigazione dell’impatto visivo ed un adeguato utilizzo dei materiali, del colore e della tipologia costruttiva.
Parte III	

[...]

	Valico Ferroviario) Il tavolo di concertazione si propone come interlocutore dello studio di VIA previsto per l’opera infrastrutturale. Comune di Serravalle Scrivia : area normativa TR assoggettata a progettazione ambientale di dettaglio AD1 <i>Obiettivi:</i> risoluzione nodo infrastrutturale in relazione alla struttura orografica del territorio e agli insediamenti esistenti con trasferimento del casello autostradale di Serravalle Scrivia e realizzazione della variante alla S.S. 35 dei Giovi a scavalco dell’abitato <i>Direttive :</i> il PTP promuove atto di concertazione tra gli Enti interessati (Regione Piemonte, la Provincia di Alessandria, Comune di Serravalle Scrivia, l’Anas e le Società gestrici delle tratte autostradali) al fine di analizzare e progettare l’intero problematica infrastrutturale tenendo in debita considerazione : 1. occlusione degli spazi fisici di transito 2. compresenza della linea ferroviaria Genova - Novi Ligure - Alessandria - Torino 3. la confluenza delle S.S. n° 35 e n° 35 bis dei Giovi, e il tracciato della autostrada Genova Serravalle Milano 4. la realizzazione del nuovo insediamento commerciale e residenziale “Spazio 92” in località Praga 5. la compromissione derivante dal tessuto edilizio consolidato 6. l’ipotesi di tracciato della variante stradale, a scavalco dell’abitato, prevede la perforazione della collina con innesto sulla S.S. n° 35 dei Giovi in corrispondenza di località Libarna 7. trasferimento del casello autostradale
Art. 32 Sottosistema delle infrastrutture ferroviarie	
Art. 32.1 Rete ferroviaria	Il PTP, in considerazione del previsto potenziamento del tronco Alessandria-Novì Ligure-Genova, promuove la definizione di fasce di rispetto più ampie di quelle previste dal DPR 753/80 art. 49 in ragione della necessità del quadruplicamento della linea.
Art. 32.2 Scalo merci	Obiettivi: Il PTP promuove il potenziamento dello scalo merci di Novi S. Bovo come potenziale “polmone” del porto genovese
Art. 32.3 Centri intermodali	Comune di Arquata: Obiettivi: consolidare e sviluppare l’interporto di Arquata come elemento della piattaforma logistica integrata dell’arco portuale ligure
Art. 32.4 Aree attrezzate con possibilità’ di interscambio ferroviario-stradale	
Art. 32.5 Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture ferroviarie	
Art. 32.6 Terzo valico ferroviario	Si ribadisce che l’individuazione in cartografia del tracciato illustra una possibile ipotesi di realizzazione della infrastruttura il cui tracciato definitivo e relative modalità realizzative (galleria, viadotti, rilevati ecc...) sarà materia di apposito studio di Valutazione di Impatto Ambientale ed oggetto di concertazione tra gli Enti istituzionalmente competenti.

[...]

La cartografia del Piano Territoriale Provinciale è composta dalle seguenti tavole di piano:

- *Tav. n.1: “Governo del territorio: Vincoli e tutele” Scala 1: 25.000*
- *Tav. n. 2: “Compatibilità geo-ambientale” Scala 1: 25.000*
- *Tav. n. 3: “Governo del territorio: Indirizzi di sviluppo” Scala 1: 25.000*

Le quali sono scomposte in diversi riquadri il cui quadro d’Unione costituisce l’intero territorio provinciale.

Il Territorio comunale di Arquata Scrivia è ricompreso in due diverse porzioni *195SE e 195NE*.

Si allegano alla presente Relazione Illustrativa gli stralci delle Tavole del PTP riguardanti il territorio comunale di Arquata Scrivia con localizzazione delle modifiche introdotte dalla Variante Parziale n. 6/2025 al PRGC:

a tal scopo si fa riferimento all’Allegato esplicativo 3 “Estratti del Piano Territoriale Provinciale (PTP) relativi al Comune di Arquata Scrivia (195 NE-SE)

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

La tavola 1 del Piano Territoriale Provinciale “Governo del territorio – Vincoli e tutele” per quanto al sistema dei suoli agricoli individua “suoli a buona produttività” nelle aree più pianeggianti, uniti ad “aree colturali a forte dominanza paesistica” principalmente nelle aree collinari meno acclivi ed “aree boscate”.

Per quanto all’ambiente sul territorio comunale sono individuate “aree a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale” di tipo B (art. 16.2). L’area è stata individuata in relazione al potenziale fattore di rischio derivante dalla presenza di melme di natura chimica in prossimità del greto del torrente Scrivia e dalla limitrofa presenza del campo pozzi dell’acquedotto comunale. Sono individuate anche, lungo tutto il corso del torrente Scrivia nel territorio comunale “aree di salvaguardia finalizzate all’istituzione di nuove aree protette”.

Per quanto ai vincoli, le tutele ed i caratteri di identificazione del paesaggio derivanti da “Vincoli storico-artistici, paesistici e ambientali - zone di interesse archeologico (art. 11.1)” sono individuate all’estremo nord del territorio comunale “aree di interesse archeologico” (scavi di Libarna) al confine con il territorio comunale di Serravalle Scrivia e “aree vincolate ex legge 1089/39” in porzioni di territorio adiacenti.

Gli abitati di Arquata e delle frazioni, infine, sono riconosciuti quale “Territorio urbanizzato” in riferimento al “Sistema insediativo” del territorio.

Con riferimento specifico alla Variante Parziale n. 6/2025 le modifiche 1, 4 parte e 7 si attestano su porzioni di territorio riconosciuto quali "territorio urbanizzato" dalla tavola del PTP che definisce il "governo del territorio" ed i relativi "vincoli e tutele". **La modifica n. 1 risulta compatibile con tale tipologia di area prevedendo il riutilizzo di un polo produttivo dismesso e ad oggi in fase di bonifica attraverso l’attribuzione allo stesso di un indice di utilizzazione territoriale più alto ricavato dalla riduzione dell'indice di aree previste dal PRGC e non utilizzate.** Anche le modifiche nn. 4parte e 7 risultano compatibili con il territorio urbanizzato in cui si inseriscono in quanto non è prevista, a seguito delle stesse, una modifica della destinazione produttiva delle aree ma solo la riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale.

Le modifiche nn. 2, 3, 4parte, 5 e 6 si attestano su “suoli a buona produttività” e sull'area interessata dalla modifica 6 sono evidenziate anche “aree a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale di tipo B”. Vengono definite “di tipo B” “Aree e siti che per particolari situazioni ambientali presentano scarso livello di compatibilità con l’intorno (cave, discariche, ritombinati ecc...) e zone o insediamenti, prevalentemente produttivi, che per tipo di emissioni (sonore, in atmosfera reflui, ecc) o per localizzazione rispetto alla struttura urbana comportano scarso livello di compatibilità con l’intorno abitato (individuate nella Tav. n. 1 “Governo del territorio: vincoli e tutele, lett b)”. Le modifiche non alterano in alcun modo il governo del territorio e vincoli e le tutele delle aree che interessano riguardando la sola riduzione dell'indice urbanistico di utilizzazione territoriale di aree già previste e riconosciute dal PRG vigente e, ad oggi, non ancora utilizzate.

La tavola n. 2 del Piano Territoriale Provinciale “Compatibilità geo-ambientale” attribuisce a circa la metà del territorio di Arquata Scrivia all’ ambito “**Invariante condizionata**” con il quale si riconosce quella “parte del territorio individuata da condizioni di relativa variabilità attribuita in riferimento agli assetti idrogeologici e/o geomorfologici e/o idrologici che il PTP intende tutelare” definiti dall’art. 18 delle NTA del PTP come segue “Ambiti per i quali si ritengono possibili variazioni dell’assetto strutturale del territorio, purchè vengano definite con correttezza e rispettate le situazioni di criticità presenti e condizionanti, anche se talora in modo non gravoso, le potenzialità di utilizzo.”. La porzione di territorio riconosciuta in questo modo coincide con gli abitati, le aree limitrofe agli abitati principalmente pianeggianti e/o caratterizzate da aree collinari non molto acclivi.

Quasi tutta la restante parte del territorio comunale, caratterizzata da aree collinari ed aree montane, è riconosciuta quale appartenente all’ ambito “**Invariante**” con il quale si riconosce quella “parte di territorio individuata da condizioni di invariabilità attribuita con specifico riferimento ai caratteri idrogeologici e/o geomorfologici e/o idrologici” definiti dall’art. 18 delle NTA del PTP come segue “ambiti di massima tutela del territorio. Nelle aree qui ricadenti deve essere contenuto l’impatto causato dall’intervento antropico, consentendo solo un adeguato recupero di quanto esistente e un eventuale completamento, la realizzazione di infrastrutture di rilevanza pubblica, di interventi di salvaguardia idraulico-forestale e di riordino dell’assetto geomorfologico”.

A quattro piccole e circoscritte porzioni del territorio di Arquata viene attribuito l’ambito “**Variante**” con il quale si riconosce quella “parte del territorio individuata da condizione di variabilità attribuita in riferimento agli assetti idrogeologici, geomorfologici e idrologici” definito dall’art. 18 delle NTA del PTP come segue “Ambiti in cui si ritengono possibili variazioni dell’assetto strutturale del territorio, senza particolari limitazioni derivanti dall’assetto geomorfologico del territorio stesso”. Queste aree sono riconosciute quali “aree terrazzate di collina”. All’interno del territorio Comunale la Tav. 2 del PTP riconosce inoltre la presenza di:

- “pianura di fondovalle” in prossimità dei Torrenti Scrivia e spinti e di altri rii secondari che si pongono sulla sponda sinistra del Torrente Scrivia alle spalle del nucleo abitato di Arquata
- “Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle” e “aree terrazzate dei grandi fondivalle” in riferimento ai fondovalle attraversati dal T. Scrivia e dal T. Spinti
- “Bordi stabili delle aree terrazzate di collina” sopra alla Loc. Pessino e ad ovest del concentrico di Arquata
- “Versanti mediamente dissestati” presenti nelle aree di collina esterne agli abitati principali
- “Aree della pianura alluvionale attuale inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni” nelle aree limitrofe al corso dei Torrenti Scrivia e Spinti che non interessano direttamente gli abitati
- “Versanti molto dissestati” nelle zone più acclivi del territorio comunale
- viene segnalata infine una “Area di pianura alluvionale recente non protetta” che interessa l’area produttiva sulla sponda sinistra del torrente Scrivia in prossimità del confine comunale con Vignole Borbera.

Le modifiche previste dalla presente Variante si attestano, così come la maggior parte del centro abitato di Arquata Scrivia e delle frazioni, all’interno dell’ambito di “Variante condizionata” su porzioni di territorio che risultano prive di criticità geo-ambientali.

Tali modifiche risultano quindi **compatibili con gli indirizzi di tutela della Tavola 2 del PTP.**

La **tavola 3 “Governo del territorio: indirizzi di sviluppo”**, fornisce una rappresentazione grafica del territorio indicativa delle possibilità di sviluppo dell’ambito.

Per quanto ai *“caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio”* individua il territorio agricolo comunale costituito da tre tipologie di *“paesaggi naturali”* definiti come segue *“paesaggio naturale di pianura e fondovalle”* che interessa le porzioni pianeggianti dei fondovalle formati dai Torrenti Scrivia e Spinti, *“paesaggio naturale collinare”* che ricopre la parte del territorio comunale caratterizzata da pendenze modeste con versanti collinari poco acclivi e *“paesaggio naturale appenninico”* che costituisce la parte più montuosa del comune di Arquata, quella che si estende dalla frazione di Rigoroso (esclusa) alla frazione di Sottovalle ricomprendendola e continua fino al confine comunale con il Comune di Carrosio.

Sono individuati inoltre:

- un *“elemento naturale caratterizzante il paesaggio”* – normato dall’art. 19, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. – che si estende dal perimetro est della frazione di Varinella fino al limitrofo comune di Grondona dove continua la sua estensione territoriale
- un *“architettura o manufatto oggetto di tutela visiva”* – normato dall’art. 19, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. – all’interno del Centro Storico del concentrico coincidente con la Torre di Arquata.
- tre *“ingressi urbani”* – normati dall’art. 20, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. – a nord e a sud della frazione di Rigoroso lungo la S.P. 35 e ad est di Varinella sulla S.P. 144
- 5 tratti di *“margine della configurazione urbana”* – normato dall’art. 20, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. – il primo tratto si estende continuo e compatto ad est del concentrico di Arquata al margine dell’edificato sul corso del Torrente Scrivia, un tratto ad ovest dell’abitato sempre del concentrico ai piedi di un rilievo collinare compreso tra Via Regonca e Via Montaldero, un altro segmento di margine riguarda ancora l’abitato di Arquata nella sua propaggine più meridionale ed infine, gli ultimi due margini individuati interessano il perimetro occidentale delle frazioni di Vocemola e di Varinella al confine tra l’abitato e il corso del Torrente Scrivia.

Per quanto riguarda i *“sistemi territoriali”* la Tav. 3 del PTP suddivide il territorio comunale prevalentemente nelle seguenti aree normative:

- *“sottosistema della residenza - aree di conservazione”* – normate dall’art. 23, comma 5, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. – rappresentate dai nuclei storici del capoluogo, delle frazioni di Varinella, Vocemola e Rigoroso, da una porzione a sud dell’abitato di Arquata caratterizzata dalla presenza di residenze storiche, dal Castello di Vocemola e dal nucleo abitato della località La Costa che costituiscono un tessuto edificato da normare ai fini di una più corretta tutela, valorizzazione e conservazione.
- *“sottosistema della residenza - aree di mantenimento”* – normate dall’art. 23, comma 11, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. – che comprendono tutto l’abitato della Località Pessino e per le quali l’obiettivo prefissato dalle norme de Piano è quello di *riconfermare l’impianto urbano e i parametri edilizi e di qualità, se riconoscibili, a cui uniformare gli interventi di completamento e di sostituzione.*

- *“sottosistema della residenza – aree di riqualificazione”* – normate dall’art. 23, comma 14, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. – coincidenti con l’intero nucleo residenziale delle frazioni di Vocemola e Rigoroso e la porzione di Arquata ad est dell’abitato compresa tra la ferrovia ed il corso del Torrente Scrivia per le quali i principali obiettivi stabiliti dalle Norme del Piano stesso sono: *“il miglioramento della qualità urbana, architettonica e dello spazio pubblico, il miglioramento della qualità della vita tramite servizi, attività pubbliche e private in grado di migliorare la residenzialità, ridurre l’isolamento e meglio qualificare ambiti e parti di tessuto edificato degradato o abbandonato, la riqualificazione del tessuto edificato in relazione alle peculiarità paesistiche dell’ambiente circostante”*;
- *“sottosistema della residenza – aree di completamento”* – normate dall’art. 23, comma 18, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. – costituite dalle aree di espansione urbana a nord del centro storico del concentrico di Arquata e ad est del Centro Storico di Varinella. L’obiettivo prioritario risulta quello di confermare e consolidare la struttura e la morfologia urbana esistente.
- *“sottosistema della residenza - aree di ricomposizione”* – normate dall’art. 23, comma 21, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. – coincidenti con la maggior parte dell’abitato di Arquata esterno al centro storico ad est e a sud dello stesso e l’abitato della frazione di Sottovalle per le quali il principale obiettivo definito dalle Norme del Piano è *ricomporre il tessuto edilizio sfrangiato ridando dignità alla struttura urbana e coerenza con il paesaggio agrario circostante.*
- *“sottosistema della residenza - aree di trasformazione”* – normate dall’art. 23, comma 25, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. – individuate ad est del centro storico di Arquata su una porzione di abitato che è già stata oggetto di “trasformazione” ed è già stato “creato un nuovo insediamento dalla trasformazione di parti di tessuto edificato o aree produttive dismesse” come previsto dagli obiettivi definiti dalle norme del PTP per tali aree.
- due aree indicate come *“sottosistema delle attività – area di mantenimento di tipo b”* all’estremo nord del territorio comunale a confine con Serravalle Scrivia e ad est dello stesso prima del corso del Torrente Scrivia – normate dall’art. 24, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. –, aree produttive esistenti o previste che risultano *coerenti con gli obiettivi di sviluppo degli ambiti a vocazione omogenea ma con localizzazione non coerenti al: sistema infrastrutturale, alla struttura urbana e ai valori agronomici del suolo* per le quali l’obiettivo individuato è *l’insediamento di nuove attività a condizione che vengano risolti i fattori di contrasto.*
- **l’area produttiva a nord del centro abitato in adiacenza con lo stesso viene qualificata quale “sottosistema delle attività – area di riqualificazione” - Normata dall’art. 24, comma 8, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. – Aree in cui risultano prioritari gli interventi di miglioramento e riqualificazione delle attività, delle infrastrutture, della struttura di impianto, degli spazi pubblici e dei loro rapporti con il tessuto edificato ed il paesaggio circostante con l’obiettivo prioritario di confermare all’uso produttivo parti di tessuto edilizio esistente , migliorandone le caratteristiche tramite interventi di riqualificazione.**
- L’area produttiva a nord dell’abitato che si estende tra il tracciato della rete ferroviaria e il corso del Torrente Scrivia è individuata come *“sottosistema delle attività – area di riqualificazione ambientale”* - Normata

- dall’art. 24, comma 15, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. – per la quale l’obiettivo individuato dalle norme del PTP è *riqualificare e bonificare porzioni di territorio degradato interessato da attività produttive. Ripristinare la qualità ambientale.*
- è individuata un’area definita come “*sottosistema delle attività – area di rilocalizzazione*” - Normata dall’art. 24, comma 23, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. – che si localizza all’interno del nucleo della frazione di Rigoroso. L’obiettivo individuato dalle norme del PTP per tale tipologia di area è *rilocalizzare in area propria le attività incompatibili.*

Per quanto al “*sistema funzionale – sottosistema dei servizi*” sul territorio comunale di Arquata viene infine individuata una “discarica controllata per rifiuti speciali” Normata dall’art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. ad est del nucleo abitato del concentrico prima del corso del Torrente Scrivia.

Sul limitrofo comune di Serravalle in corrispondenza degli scavi archeologici di Libarna la Tavola 3 del PTP riconosce un “*ambito di valorizzazione turistica*” che si estende per una piccola parte anche sull’estremo nord del territorio di Arquata Scrivia.

Il PTP individua in Comune di Arquata Scrivia, un “*centro intermodale di II livello*” che coincide con l’Interporto di Arquata Scrivia.

Il territorio comunale risulta interessato dal tracciato del Terzo Valico Ferroviario (art. 32.6).

Con riferimento specifico alla Variante Parziale n. 6/2025 le modifiche 1, 4 e 7 si attestano tutte in aree appartenenti al "*sottosistema delle attività*". Le prime due (nn. 1 e 4) in "*area di riqualificazione*" pienamente in linea con il progetto della Variante Parziale n. 6 di spostare parte dell'indice di utilizzazione territoriale a favore della "*ex Cementir*" (modifica 1) per permettere il riuso di tale area produttiva, esistente e di grosse dimensioni, ad oggi dismessa ed oggetto di bonifica costituente parte principale del polo produttivo da riqualificare riconosciuto dal PTP. La modifica 7 rientra in aree riconosciute quali “*di mantenimento di tipo B*”, anche in questo caso compatibili con la riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale dell'area prevista che mantiene la sua natura produttiva “depotenziata” di capacità edificatoria.

Le modifiche nn. 2, 3, 5 e 6 che prevedono la riduzione dell'indice urbanistico di edificabilità territoriale di aree produttive previste dal PRGC vigente si attestano su “*paesaggi naturali di pianura e fondovalle*” non creando alcun contrasto con tale tipologia di area in quanto non determinano alcuna modifica alla destinazione produttiva prevista dal PGRC vigente, per i lotti di terreno interessati, ma solo ne limitano quantitativamente una possibile e futura edificazione.

1.5 Compatibilità delle trasformazioni previste con il Piano di zonizzazione acustica

Si allega alla presente Variante n.6/2025 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.6/2025 la suddivisione in classi acustiche del territorio comunale è verificata come segue:

Punti di Variante		Zona di PRGC vigente	Zona di PRGC Variante	Classificazion e Fase IV Zonizzazione acustica	Compatibilità verificata	Note
1)		Aree esistenti e confermate, di riordino, di completamento D2 Pec D2 n.7	Aree esistenti e confermate, di riordino, di completamento D2 Pec D2 n.7	III IV V VI	Sì	La zona individuata dalla mod 1) già classificata dal PRGC vigente come produttiva non contempla alcun cambio d’uso urbanistico ma unicamente una riduzione della edificabilità prevista (indice di utilizzazione territoriale): ciò la rende perfettamente compatibile con la vigente zonizzazione acustica
2)	2a)	Aree produttive di nuovo impianto D1 Pec D1 n.1a	Aree produttive di nuovo impianto D1 Pec D1 n.1a	IV	Sì	La zona individuata dalla mod 2) già classificata dal PRGC vigente come produttiva contempla solo marginalmente il cambio d’uso urbanistico da aree produttive ad aree per servizi tecnologici con azzeramento dell’edificabilità prevista e riclassificazione limitata ad una piccola aera contenente un impianto tecnologico (mod 2b): la nuova destinazione prevista, peraltro, non incide in alcun modo sulla classificazione acustica vigente essendo perfettamente compatibile con l’uso già in atto del sito. Per quanto alla maggior parte dell’area individuata dalla mod 2), non contemplando alcun cambio d’uso urbanistico ma unicamente una riduzione della edificabilità prevista (indice di utilizzazione territoriale) confermandosi dunque come area produttiva, risulta anche essa perfettamente compatibile con la classificazione acustica vigente.
	2b)	Aree produttive di nuovo impianto D1 Pec D1 n.1a	Aree per servizi tecnologici			
3)		Aree produttive di nuovo impianto D1 Pec D1 n.1b	Aree produttive di nuovo impianto D1 Pec D1 n.1b	IV	Sì	La zona individuata dalla mod 3) già classificata dal PRGC vigente come produttiva non contempla alcun cambio d’uso urbanistico ma unicamente una riduzione della edificabilità prevista (indice di utilizzazione territoriale); confermandosi dunque come area produttiva, risulta perfettamente compatibile con la classificazione acustica vigente.

4)	<i>Aree esistenti e confermate, di riordino, di completamento D2 Pec D2 n.1”</i>	<i>Aree esistenti e confermate, di riordino, di completamento D2 Pec D2 n.1”</i>	IV V	Sì	La zona individuata dalla mod 4) già classificata dal PRGC vigente come produttiva non contempla alcun cambio d’uso urbanistico ma unicamente una riduzione della edificabilità prevista (indice di utilizzazione territoriale); confermandosi dunque come area produttiva, risulta perfettamente compatibile con la classificazione acustica vigente.
5)	<i>Aree produttive di nuovo impianto D1 Pec D1 n.3</i>	<i>Aree produttive di nuovo impianto D1 Pec D1 n.3</i>	II III IV V	Sì	La zona individuata dalla mod 5) già classificata dal PRGC vigente come produttiva e identificata dalla classificazione acustica vigente nelle fasce cuscinetto essendo zona di confine tra il comparto produttivo e l’agricola circostante nonché una zona inclusa in classe I di maggior protezione, tuttavia non contempla alcun cambio d’uso urbanistico nella presente Variante confermandosi dunque come area produttiva ma con una riduzione della edificabilità prevista (indice di utilizzazione territoriale). Per questo motivo non confligge in alcun modo con la classificazione acustica vigente.
6)	<i>Aree produttive di nuovo impianto D1 Pec D1 n.5a</i>	<i>Aree produttive di nuovo impianto D1 Pec D1 n.5a</i>	IV V	Sì	La zona individuata dalla mod 6) già classificata dal PRGC vigente come produttiva non contempla alcun cambio d’uso urbanistico ma unicamente una riduzione della edificabilità prevista (indice di utilizzazione territoriale); confermandosi dunque come area produttiva, risulta perfettamente compatibile con la classificazione acustica vigente.
7)	<i>Aree esistenti e confermate, di riordino, di completamento D2 (ex ICIESSE)</i>	<i>Aree esistenti e confermate, di riordino, di completamento D2 (ex ICIESSE)</i>	IV VI	Sì	L’area della ex ICIESSE di cui alla mod7) della presente variante, già completamente edificata e classificata acusticamente in classe VI e cioè tra le aree esclusivamente industriali, non è soggetta nelle previsioni di Variante ad alcun cambio di destinazione urbanistica ma unicamente ad una riduzione della edificabilità prevista (indice di utilizzazione territoriale) dal vigente PRGC confermandosi dunque come area produttiva e nella sua attuale conformazione risultando quindi compatibile con la classificazione acustica vigente.

Si fornisce l’ALLEGATO esplicativo 2 “Stralcio planimetrico della fase IV della zonizzazione acustica approvata con delibera di C.C. n. 3 del 17/03/2004”

La presente Variante Parziale n.6/2025 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.6/2025 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.6/2025;
- **Allegato 2:** Stralci planimetrici della fase IV della zonizzazione acustica approvata con delibera di C.C. n. 3 del 17/03/2004 con localizzazione delle modifiche
- **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
- **Allegato 5:** Schede di approfondimento degli ambiti delle modifiche



Regione Piemonte
Provincia di Alessandria

COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA

VARIANTE PARZIALE n. 6/2025 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, modificato con Variante Strutturale “per adeguamento Rir, microzonazione sismica, delimitazione fasce fluviali e adeguamento PAI...” approvata con DCC n.29 del 30/09/2022 e con modifica ai sensi dell’art.17, comma 12, lettera h approvata con DCC n.18 del 18/07/2024

PROGETTO PRELIMINARE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottata Preliminarmente con D.C.C. n. ____ del __/__/____

IL SINDACO
Dott. Alberto Basso

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Monica Ubaldeschi

IL PROGETTISTA
Arch. Riccardo Bergaglio

L’ASSESSORE ALL’URBANISTICA
Arch. Micaela Benvenuto

IL SEGRETARIO COMUNALE

COLLABORATRICE:
Paola Majorani

R	A	R.A.BERGAGLIO	BERGAGLIO Riccardo Agostino ARCHITETTO Via Novi 70/b - 15060 Basaluzzo (AL) Tel: 348-6132856 - P.IVA: 02770610067 E-mail: architettura@studioaisa.it urbanistica@studioaisa.it amministrazione@studioaisa.it PEC: riccardo.bergaglio@archiworldpec.it	A
A	B	ARCHITETTURA	URBANISTICA	RB

OTTOBRE 2025
U_URB_000482_2025

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:**
 - **tavola 2A** - “*Planimetria di piano relativa alla zona nord*” scala 1:5.000
 - **tavola 3A** - “*Sviluppo relativo al concentrico*” scala 1:2.000
- 4. **Verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.**

MODIFICHE AL TESTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

Nel Progetto preliminare le modifiche del testo normativo all’interno delle testo integrato delle Norme Tecniche di Attuazione sono evidenziate come segue:

- i caratteri **barati** corrispondono al testo cancellato
- i caratteri **rossi** corrispondono al testo aggiunto

Si specificano di seguito le modifiche apportate al testo normativo.

Nell’”Art 22 - Aree produttive da mantenere, completare, riordinare - D2” al comma “10) Disposizioni particolari”, si modifica come segue la sesta disposizione particolare riguardante “La attività della ex ICIESSE” per la quale si aggiunge il seguente nuovo periodo:

“Sull’area produttiva edificata della ex ICIESSE, a seguito della Variante Parziale n.6/2025, si applica un indice di utilizzazione territoriale “ut” ridotto pari a 0,05 mq/mq riferito all’intera superficie territoriale di mq 31.365 (catastalmente censita al Fg.12 map.345 parte e map.354 parte), in aggiunta alla Superficie Utile Lorda (SUL) degli edifici ancora esistenti sull’area alla data di approvazione della medesima Variante Parziale 6/2025 al PRGC.

Si modificano le “SCHEDE DEI PIANI ESECUTIVI” relative alle “ATTIVITA’ ECONOMICHE: USI PRODUTTIVI” come segue:

- per quanto alle “AREE DI NUOVO IMPIANTO “DI””:
 - o nel “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N.1, nell’ambito del PEC 1a, si modifica la cifra relativa alla “Superficie territoriale PEC 1a”, espressa in mq, cancellando il numero “20.200” e sostituendolo con il numero “18.510” e si modifica la cifra relativa all’”Indice di utilizzazione territoriale”, espressa in mq/mq, cancellando il numero “0,40” e sostituendolo con il numero “0,05”; sempre nell’ambito 1b dopo i parametri urbanistici si inseriscono titolo e testo della seguente nuova disposizione particolare che recita:
- “Disposizione particolare:
- Per l’area del sub comparto 1a è consentito utilizzare un Permesso di Costruire ai sensi dell’Art.49 L.R. 56/77 e s.m.i. anziché fare ricorso alla pianificazione di dettaglio, essendo già presenti e collegabili tutte le opere di urbanizzazione necessarie.”

- o nel “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N.1, nell’ambito del PEC 1b, si modifica la cifra relativa all’”Indice di utilizzazione territoriale”, espressa in mq/mq, cancellando il numero “0,40” e sostituendolo con il numero “0,05” e, nella *Disposizione particolare*, dopo il periodo riferito all’edificio “sottostazione elettrica” che termina con le parole “... pur consentendo le destinazioni d’uso proprie della zona.” si inserisce il nuovo periodo “Per l’area del sub comparto 1b è consentito utilizzare un Permesso di Costruire ai sensi dell’Art.49 L.R. 56/77 e s.m.i. anziché fare ricorso alla pianificazione di dettaglio, essendo già presenti e collegabili tutte le opere di urbanizzazione necessarie.”
- o nel “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N.3, si modifica la cifra relativa all’”Indice di utilizzazione territoriale”, espressa in mq/mq, cancellando il numero “0,40” e sostituendolo con il numero “0,05”;
- o nel “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N.5, costituito dai due comparti 5a e 5b, entrambi normati all’interno di unica tabella riportante parametri comuni, si riorganizza interamente la tabella esistente suddividendola in due distinte tabelle riguardanti i due singoli comparti 5a e 5b nel modo che segue:
- si modifica la tabella esistente attribuendone i parametri al solo comparto 5a, modificando quindi la quantità in mq della “Superficie territoriale”, prima riferita all’intero comparto, con quella propria del comparto 5a e sostituendo la cifra “14.650” con la cifra “8.783”; nella medesima tabella si attribuisce per il comparto 5a un diverso (diminuito) indice di utilizzazione territoriale espresso in mq/mq, sostituendo la cifra “0,40” con la cifra “0,05”, lasciando invariati gli altri parametri; si riporta di seguito a miglior chiarimento l’estratto della tabella così come modificata nelle NTA, dalla presente Variante:

Superficie territoriale PEC 5a	14.650 8.783	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40 0,05	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		v. art. 21, c. 7, N.T.d’A.
Altezza massima	10,00	ml

- nella medesima scheda di PEC n.5 si inserisce contestualmente una nuova tabella parametrica relativa al singolo comparto 5b, con la specificazione della relativa superficie territoriale e dei parametri propri del comparto 5b ovvero introducendo la dizione: “Superficie Territoriale PEC 5b” e in corrispondenza alla stessa il valore “5.850 mq” e, a seguire, introducendo i parametri urbanistici (rimasti invariati) relativi al comparto 5b: “Indice di utilizzazione territoriale 0,40 mq/mq”, “Rapporto di copertura 60%”, “Aree per attrezzature e servizi v. art.21, c.7, N.T.d’A.”, “Altezza massima 10,00 ml”; si riporta di seguito a miglior chiarimento l’estratto della tabella così come introdotta nelle NTA, dalla presente Variante:

Superficie territoriale PEC 5b	5.850	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		v. art. 21, c. 7, N.T.d’A.
Altezza massima	10,00	ml

Nell’ambito del medesimo “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N.5, si modifica la “Disposizione particolare” eliminando interamente i seguenti periodi:

“Il PEC si suddivide nei comparti 5a e 5b separati dalla esistente viabilità: la realizzazione del subcomparto 5b è prioritaria e dovrà prevedere l’ampliamento e/o la rettifica della viabilità esistente da definire in sede di SUE.”, “P.E.C. 5b approvato con D.C.C. n° 30 del 07/09/2005.” e “Il C.T.R. con verbale del 28/04/2004 ha riscontrato la compatibilità territoriale con la presenza dello stabilimento SIGEMI S.r.l..” e si introducono i seguenti nuovi periodi:

“Il comparto è suddiviso nei PEC 5a e 5b separati dalla esistente viabilità.”, “Il PEC 5b è stato approvato con DCC n.30 del 07/09/2005.” e “ Per l'area del sub comparto 5a è consentito utilizzare un Permesso di Costruire ai sensi dell'Art.49 L.R. 56/77 e s.m.i. anziché fare ricorso alla pianificazione di dettaglio, essendo già presenti e collegabili tutte le opere di urbanizzazione necessarie.”

- **per quanto alle “AREE ESISTENTI E CONFERMATE, DI RIORDINO, DI COMPLETAMENTO “D2””:**
 - nel “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N.1, si modifica la cifra relativa all’”Indice di utilizzazione territoriale”, espressa in mq/mq, cancellando il numero “0,40” e sostituendolo con il numero “0,05”;
 - nel “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N.7, relativo alla “ex Cementir”, si modifica la quantità relativa all’”Indice di utilizzazione territoriale”, espressa in mq/mq, cancellando la cifra “0,24” e sostituendola con la cifra “0,526”; si elimina interamente il dettato contenuto nelle “Disposizioni particolari” che recita: *“In caso di dismissione dell’attività in atto il riuso dell’area interessata dall’impianto produttivo dovrà essere preceduto da specifica Variante al P.R.G.C. secondo le procedure previste dall’art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. vigenti.”*, e lo si sostituisce con il seguente nuovo testo *“Il PEC dovrà contenere lo studio inerente gli aspetti della rete stradale esistente, con particolare riferimento alla grande viabilità con cui si interfaccia (Strada Provinciale 140 e Strada Statale 35 dei Giovi) per definire e dimensionare i teorici flussi veicolari indotti dalla prevista destinazione logistica e per effettuare la conseguente valutazione del traffico considerando la attuale potenzialità residua della rete stradale esistente.”*

Le attualizzazioni del riferimento di legge obsoleto relative alla presenza nel testo delle NTA del PRGC dei richiami al “comma 5” riguardanti il “permesso di costruire ex art.49 della L.r.56/77 e s.m.i.” ed espresse con le dizioni che seguono:

“permesso di costruire ex art.49, comma 5, L.r.56/77 e s.m.i.”,

“permesso di costruire ai sensi dell’art.49, comma 5, L.r.56/77 e s.m.i.”

“atto di impegno unilaterale ex art.49, comma 5, L.r.56/77 e s.m.i.”

“titoli abilitativi convenzionati ex 49.5, L.r.56/77 e s.m.i.”;

sono state effettuate tramite sostituzione della cifra “5” con la cifra “4” nei seguenti articoli delle medesime NTA e in alcune schede dei piani esecutivi di seguito elencati:

all’”art.17 – Aree residenziali esistenti e di completamento B2” nel comma 4 e nel comma 7;

all’”art.22 – Aree produttive da mantenere, completare, riordinare D2” nel comma 10;

all’”art.25 – Aree commerciali di riordino o di nuovo impianto – D3”, nel comma 10;

nelle “SCHEDE DEI PIANI ESECUTIVI” relative alle “ATTIVITA’ ECONOMICHE: USI PRODUTTIVI” “AREE ESISTENTI E CONFERMATE, DI RIORDINO, DI COMPLETAMENTO D2”: all’interno delle schede dei piani esecutivi n.6 e n.8.