

COMMITTENTE

# Techbau

Engineering & Construction

TITOLO

**COMUNE DI SAN PIETRO MOSEZZO**

**“AMBITO NORD” DELLE AREE PRODUTTIVE DI NUOVO  
IMPIANTO, DI CUI ALL'ART. 3.5.5 DELLE NTA DEL PRG  
COMUNALE**

Regione Piemonte Provincia di Novara Comune di San Pietro Mosezzo

PROGETTISTA



**TEAM·PA**  
PROFESSIONE AMBIENTE

EQUIPE-CONTRIBUTI SPECIALISTICI



ELABORATO

**ALLEGATO 02 AL RAPPORTO AMBIENTALE**

**VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE**

TAVOLA	SCALA	COMMESSA	SETTORE-TIPOLOGIA	N. AGGIORNAMENTO
-	-	<b>P210357</b>	<b>PIAN-R</b>	n. 00 data 16.05.2022
AGGIORNAMENTO	DATA	REDATTO	VERIFICATO/APPROVATO	
<b>00</b>	<b>16.05.2022</b>	<b>L.S.</b>	<b>R.B.</b>	

Studio Associato Professione Ambiente di Bellini Dott. Leonardo e Bellini Ing. Roberto  
Via S.A. Morcelli 2 – 25123 Tel. +39 030 3533699 Fax +39 030 3649731  
info@team-pa.it / www.team-pa.it

A termine delle vigenti leggi sui diritti di autore, questo elaborato non potrà essere copiato, riprodotto o comunicato ad altre persone o ditte senza autorizzazione dello Studio Associato Professione Ambiente

## INDICE

1.	Premesse .....	3
2.	Metodologia .....	4
3.	La valutazione delle alternative .....	5

## 1. PREMESSE

Lo svolgimento della procedura di VAS si caratterizza anche per l'individuazione, la descrizione e la valutazione di ragionevoli alternative agli interventi progettuali oggetto della procedura stessa (in considerazione degli obiettivi previsti dal progetto stesso e del contesto territoriale di inserimento).

Dal punto di vista disciplinare, l'individuazione e la valutazione delle ragionevoli alternative del piano/programma (P/P) ha l'obiettivo di fornire trasparenza al percorso decisionale che porta all'adozione delle scelte di P/P più coerenti.

Dal punto di vista tecnico invece, tale procedura si concretizza a valle di considerazioni, valutazioni tecnico-economiche, ambientali, di sostenibilità ecc., avvalendosi della costruzione di scenari previsionali riguardanti la possibile evoluzione dello stato dell'ambiente conseguente l'attuazione delle diverse alternative e nel confronto con lo scenario di riferimento (evoluzione probabile senza l'attuazione del piano).

In generale, ogni alternativa di P/P è finalizzata a rispondere a una gamma di obiettivi specifici attraverso possibili diverse linee di azione. Ciascuna alternativa è costituita quindi da un insieme di azioni, misure, norme che caratterizzano la soluzione e la differenziano significativamente rispetto alle altre alternative e allo scenario di riferimento (alternativa zero).

Il processo di selezione dell'alternativa di P/P è un percorso complesso nel quale intervengono diversi aspetti:

- le caratteristiche degli effetti ambientali di ciascuna linea di azione e della loro globalità;
- l'importanza attribuita da ciascun attore a ogni effetto e a ogni variabile;
- la ripercorribilità del processo di selezione;
- l'esplicitazione dell'importanza attribuita ai differenti elementi da parte di chi prende la decisione finale;
- la motivazione delle opzioni effettuate.

Una alternativa di piano "ragionevole" dovrebbe comunque tenere nel debito conto, nel suo insieme della:

- sostenibilità economico-sociale;
- sostenibilità ambientale;
- sostenibilità territoriale;
- fattibilità tecnica.

Va inoltre considerato il livello pianificatorio del P/P oggetto di VAS; infatti, alternative scaturite all'interno del processo di predisposizione di un P/P di livello sovralocale/locale (ad esempio un PRG) sono, per ovvie ragioni tecniche e di azioni/obiettivi specifici, molto differenti da quelle riconducibili a processi attuativi quali la redazione di pianificazione attuativa / esecutiva che raggiungono spesso un livello progettuale semi-definitivo.

Se per P/P di tipo "strategico ad alto livello" la formulazione di alternative discende da un processo condiviso e partecipato atto alla programmazione di un insieme di azioni, misure, norme che caratterizzano l'alternativa stessa e possono diversificarla anche dal punto di vista localizzativo, ad un livello inferiore ("attuativo"), l'alternativa e la sua valutazione verteranno necessariamente anche/soprattutto sugli aspetti legati agli elementi caratterizzanti l'intervento specifico.

In conclusione, la valutazione di alternative differenti garantisce che gli obiettivi del P/P

possano essere raggiunti anche attraverso il confronto e la scelta delle soluzioni pianificatorie più idonee, dal punto di vista urbanistico, ambientale ed economico, garantendo così un miglioramento del processo decisionale. Come ovvio, tali alternative devono risultare realistiche/realizzabili poiché, individuare deliberatamente scenari che implicino condizioni peggiorative al fine di direzionare la scelta verso l'intervento oggetto di VAS, comporterebbe l'inidoneità della valutazione stessa.

## 2. METODOLOGIA

La variabilità dei processi decisionali, il grado di strategicità del piano, gli attori e gli interessi coinvolti, ecc., costituiscono elementi di base all'interno dei processi di predisposizione di P/P (e della conseguente VAS) che evidenziano non solo la complessità della fase di valutazione delle alternative ma anche la varietà di approcci metodologici nei confronti di tale attività (individuazione alternative e valutazione).

Il percorso di individuazione della previsione urbanistica di sviluppo delle “Aree Produttive di Nuovo Impianto”, così come contenuta nel vigente PRGC comunale, si è sviluppato attraverso la partecipazione di diversi attori e il confronto di differenti scenari che nel tempo hanno condotto all'individuazione di due distinti ambiti di espansione, tra loro completamente autonomi e ad attuazione separata, localizzati rispettivamente a Nord e a Sud-Ovest dell'esistente zona industriale, e contraddistinti come Ambito Nord e Ambito Sud.

Assodato quindi che la previsione urbanistica di sviluppo produttivo dell'Ambito Nord risulta già approvata/prevista dallo strumento urbanistico vigente, la valutazione delle possibili alternative deve necessariamente concentrarsi sull'analisi di eventuali azioni ulteriormente migliorative rispetto a quelle previste dal PRG e dal successivo “Studio generale”, predisposto in ottemperanza di quanto previsto dal comma 10 dell'art. 3.5.5 delle NTA.

Non potendo realisticamente pretendere che l'operatore/committente dia incarico a differenti professionisti per redigere altri progetti e studi specifici su ipotetiche scelte alternative, si ritiene opportuno percorrere la via di un confronto tra alternative basato su obiettivi e azioni consolidate nell'ambito del periodo di predisposizione del PRGC e della proposta di attuazione dell'Ambito Nord in oggetto e dei diversi sub ambiti attuativi in cui esso si articola.

Al fine di una corretta valutazione delle alternative possibili, si deve prendere in considerazione anche la cosiddetta “alternativa 0”, ossia il mantenimento dello scenario di riferimento presente e la rinuncia alla realizzazione di qualsiasi intervento. La valutazione della suddetta alternativa, non può prescindere però dal diretto confronto con l'attuazione dell'Ambito in oggetto proprio perché rappresentante una situazione di immutabilità del contesto e conseguentemente “sterile” di aspetti positivi/negativi (deducibili esclusivamente da situazioni di confronto).

Riassumendo, dalla metodica valutativa sopra esposta, le alternative prese in considerazione sono:

- **alternativa 0:** mantenimento dello scenario di riferimento presente;
- **alternativa 1:** sviluppo planivolumetrico come da “*Studio generale – ex art. 3.5.5 comma 10 delle NTA di PRG*” (anno 2019);
- **alternativa 2:** sviluppo planivolumetrico come da ultima proposta.

Si tiene a ribadire che in considerazione dello stato di avanzamento dell'attuazione urbanistico-edilizia del PEC 1, le analisi contenute nel presente elaborato si concentreranno sulle

restanti porzioni territoriali (*i.e.* Comparti Attuativi autonomi e funzionali) dell’Ambito Nord delle Aree Produttive di nuovo impianto, la cui realizzazione resta subordinata ad autonoma e indipendente presentazione e approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato. Il PEC 1 verrà pertanto considerato come “elemento esistente”.

### 3. LA VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE

#### Alternativa 0

L’alternativa 0 rappresenta l’ipotetico abbandono da parte del proponente degli interventi previsti dal PRG vigente per l’Ambito Nord in oggetto.

Tale alternativa, essendo per definizione la mancata realizzazione dell’intervento, si caratterizza per l’immutevolezza della situazione attuale; ciò comporta dal punto di vista ambientale, il mantenimento di una condizione che in termini di interventi edilizi non determina alcuna interferenza nei confronti delle componenti ambientali (paesaggio, suolo, sottosuolo e ambiente idrico) in quanto mantiene la situazione immutata.

Dal punto di vista economico/gestionale, il mantenimento dell’attuale assetto non consente il perseguimento degli “obiettivi” urbanistici programmati (intervento urbanistico già previsto nel PRG) oltre che alla rinuncia di opere di compensazione economiche (monetizzazioni) e “fisiche” come la realizzazione di importanti aree verdi con valori ecologici e percorsi ciclabili rappresentanti un servizio di pubblica utilità per territorio comunale.

#### Alternativa 1

Dal punto di vista edificatorio, l’alternativa 1 (come da “*Studio generale – ex art. 3.5.5 comma 10 delle NTA di PRG*”, agg. 2019) prevede le medesime opere riconfermate nella nuova proposta di sviluppo dell’Ambito (alternativa 2) ma con una configurazione edilizia differente.

Di seguito si riporta il planivolumetrico riferito all’alternativa 1 che, sinteticamente, propone:

- comparti attuativi distinti, in conformità con quanto previsto dall’art. 3.5.5, comma 6 delle NTA di PRGC: PEC 2, 3, 4 e 5;
- destinazioni d’uso: logistica (PEC 3, e 5), terziario e turistico ricettiva (PEC 2 e 4);
- realizzazione di viabilità interne ai singoli PEC nonché relative zone di servizio (es. parcheggi, ecc.);
- riqualificazione di via Dante Alighieri attraverso la realizzazione di rotatorie per il miglioramento funzionale degli accessi ai PEC;
- realizzazione di importanti aree verdi di mitigazione;
- realizzazione di un percorso ciclabile.



L'alternativa 1 risulta pienamente conforme con le scelte urbanistiche/pianificatorie contenute nello strumento urbanistico comunale vigente e, pertanto, consente il completamento del progetto di sviluppo dell'area produttiva comunale ed il perseguimento degli obiettivi intrapresi dell'ambito dell'individuazione delle "Aree Produttive di Nuovo Impianto".

Tale coerenza si riscontra anche dal punto di vista ambientale in quanto la proposta seguirà le indicazioni contenute nelle NTA del PRGC relative all'Ambito Nord che prevedono la realizzazione di un'area produttiva ecologicamente attrezzata secondo le linee guida APEA.

Dal punto di vista prettamente economico, l'alternativa 1 risulta una soluzione realizzabile solo parzialmente in quanto non rispondente in modo completo alle esigenze degli investitori/attori coinvolti. Si evidenzia infatti che la configurazione edilizia degli spazi, degli accessi alle aree, ecc. sono aspetti fondamentali per lo sviluppo di un'attività, in particolare di tipo logistico, e discendono da un percorso lungo e caratterizzato dalla condivisione tra progettisti ed operatori.

### Alternativa 2

Dal punto di vista edificatorio, l'alternativa 2 (agg. 2021) rappresenta l'evoluzione progettuale dell'alternativa 1 (agg. 2019) prevedendo le medesime opere/interventi ma con una configurazione edilizia parzialmente differente.

Di seguito si riporta il planivolumetrico riferito all'alternativa 2 che, sinteticamente, prevede:

- comparti attuativi distinti, in conformità con quanto previsto dall'art. 3.5.5, comma 6 delle NTA di PRGC: PEC 2, 3, 4 e 5;
- destinazioni d'uso: logistica (PEC 3, e 5), terziario e turistico ricettiva (PEC 2 e 4);
- realizzazione di viabilità interne ai singoli PEC nonché relative zone di servizio (es. parcheggi, ecc.);
- riqualificazione di via Dante Alighieri attraverso la realizzazione di rotatorie per il miglioramento funzionale degli accessi ai PEC;
- realizzazione di importanti aree verdi di mitigazione;
- realizzazione di un percorso ciclabile.



Di seguito si riporta un raffronto diretto tra le due proposte di sviluppo planivolumetrico.



Sviluppo originario



Sviluppo attuale

Come si evince dalle suddette immagini, le differenze riguardano esclusivamente un diversa forma degli involucri edilizi (in particolare del PEC 5) e conseguentemente della viabilità interna, delle zone destinate a parcheggio, ecc..

La nuova proposta consente di disporre di un'area a verde di maggior sviluppo nella porzione sud-est dell'Ambito, all'interno del sedime del PEC 5 grazie all'accorpamento in un'unica struttura edilizia delle capacità edificatorie del PEC stesso. Ciò consentirà di migliorare l'aspetto mitigativo dell'intero Ambito Nord avendo a disposizione, oltre alle zone verdi già previste dall'assetto originario e riconfermate nella nuova riconfigurazione, di un ulteriore areale sul quale intervenire attraverso opere di mitigazione paesistico-ambientali (attraverso piantumazione di essenze arboree ed arbustive).

L'alternativa 2 risulta pienamente conforme con le scelte urbanistiche/pianificatorie dello strumento urbanistico comunale vigente e, pertanto, consente il completamento del progetto di sviluppo dell'area produttiva comunale e degli obiettivi intrapresi dell'ambito dell'individuazione delle "Aree Produttive di Nuovo Impianto".

Tale coerenza si riscontra anche dal punto di vista ambientale in quanto la proposta seguirà le indicazioni contenute nelle NTA del PRGC relative all'Ambito Nord che prevedono la realizzazione di un'area produttiva ecologicamente attrezzata secondo le linee guida APEA.

Dal punto di vista prettamente economico, l'alternativa 2 risulta una soluzione realizzabile in quanto risponde alle esigenze sia degli investitori/attori coinvolti che alle scelte urbanistiche/pianificatorie intraprese.

Infine, si evidenzia che l'alternativa 2, discende già dalla presenza e volontà attuativa della società proponente (Techbau Spa) che, nell'ambito della realizzazione delle strutture edilizie (comprese pertanto quelle oggetto dell'Ambito Nord), adotta i protocolli necessari per l'ottenimento della certificazione LEED (programma di certificazione volontario di una struttura edilizia che *"promuove un approccio orientato alla sostenibilità, riconoscendo le prestazioni degli edifici in settori chiave, quali il risparmio energetico ed idrico, la riduzione delle emissioni di CO2, il miglioramento della qualità ecologica degli interni, i materiali e le risorse impiegati, il progetto e la scelta del sito. Sviluppato dalla U.S. Green Building Council (USGBC), il sistema si basa sull'attribuzione di 'crediti' per ciascun requisito. La somma dei crediti costituisce i 4 livelli di certificazione: base, oro, argento, platino"*). La progettazione edilizia ed impiantistica dei fabbricati è quindi improntata al risparmio energetico, attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili (es. fotovoltaico), della gestione delle acque piovane mediante raccolta e riutilizzo delle stesse con sistemi di scarico duale dei servizi igienici ed il riutilizzo per irrigazione esterna, l'impiego di sistemi integrati elettrici di riscaldamento e raffrescamento degli ambienti con permanenza di persone in pompa di calore con recupero energetico, di sistemi di illuminazione a LED ad alta efficienza e di colonnine di ricarica per auto elettriche, ecc..