

# CITTÀ DI NOVI LIGURE

Provincia di Alessandria

## **Deliberazione di Giunta Comunale N. 183 in data 28/07/2015**

Ufficio proponente: Gestione Territorio

Proposta di deliberazione N. **467**

---

OGGETTO: PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA AREA Z1-2  
COMPARTO 'B' - EURONOVI - APPROVAZIONE DI VARIANTE N. 2.

---

Riferisce l'Assessore Serra.

### LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- Il comune di Novi Ligure è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 48-1721 del 19/11/1990, successivamente integrato e modificato con diverse varianti;
- con deliberazione consiliare n. 24 in data 26/04/2004, pubblicata sul BUR. n.19 del 13/05/2004, è stato approvato il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.) dell'area Z 1-2 relativo al comparto "B" – "Euronovi" , nonché la relativa convenzione urbanistica;
- in data 3/08/2004 è stata sottoscritta la convenzione relativa al P.I.R.U., con atto a rogito notaio F. Borghero rep. 48093/14683;
- il P.I.R.U. approvato prevedeva la realizzazione dell'edificabilità ammessa dal P.R.G. sull'area suddivisa in compatti differenti per destinazioni d'uso (residenziale, terziaria mista, commerciale, produttiva), la realizzazione di opere di urbanizzazione interne, perimetrali ed esterne all'area pianificata a scomputo totale dei contributi di costruzione, la successiva cessione gratuita al comune delle aree a destinazione pubblica e delle opere realizzate;
- il P.I.R.U. è stato già parzialmente attuato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne e perimetrali e della maggior parte delle viabilità interne, di un primo lotto di edilizia commerciale e relative aree per parcheggi pubblici e privati, dell'impianto di distribuzione carburanti previsto tra le aree produttive, dei lotti per l'edilizia residenziale convenzionata e agevolata, oltre ad alcuni lotti per l'edilizia residenziale;

PRESO ATTO che in data 27/10/2008 il comune di Novi Ligure, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 ha approvato la variante n. 1 al P.I.R.U.;

VISTA la Convenzione sottoscritta in data 12/12/2008, relativa alla variante n. 1 al P.I.R.U., con atto a rogito notaio F. Borghero rep. 54154/18327;

VISTA l'istanza presentata in data 03/03/2014 prot. n. 5949 dalla società Euronovi s.p.a., in qualità di proprietaria delle aree ancora inedificate incluse nel piano in oggetto, con cui viene richiesta l'approvazione di una variante al Programma approvato (variante n. 2), inherente i terreni di sua proprietà e l'edificabilità ad essi connessa;

ATTESO che la suddetta variante al P.I.R.U. comporta, tra l'altro, l'adeguamento dello stesso alle previsioni della variante di P.R.G. n. 1/2013, che trasferisce superfici artigianali e terziarie dalla Z 1-2 agli edifici individuati con la variante di P.R.G. e applica la massima flessibilità in aumento alle superfici residenziali (che non potranno essere ulteriormente incrementate);

CONSIDERATO che la proposta di variante modifica (in relazione alla riduzione di diritti edificatori prevista con la variante di P.R.G. n. 1/2013), le superfici, le percentuali di destinazioni d'uso, la distribuzione dei lotti residui non ancora edificati e le relative viabilità, le superfici destinati a viabilità e spazi pubblici;

VISTA l'Istruttoria dell'Ufficio Gestione Territorio del 01/04/2014;

VISTO il parere del Settore VII - Ufficio Tecnico del Traffico del 3/04/2014, prot. 9756;

VISTO il parere del II Settore – Ufficio Progettazione e Direzione Lavori del 22/05/2014, prot. 13771;

PRESO ATTO che la proposta di variante n. 2 è stata altresì esaminata dalla Commissione Igienico Edilizia in data 10/04/2014 la quale ha preso atto dell'istruttoria dell'Ufficio Gestione Territorio del 01/04/2014 condividendone i contenuti e le prescrizioni, proponendo altresì ulteriori suggerimenti/richieste;

VISTO il verbale di seduta dell'Organo Tecnico Comunale (O.T.C.) in data 01/04/2014 con il quale si è escluso il P.I.R.U. dalla verifica di assoggettabilità a VAS, ritenendo che "il contenimento delle conseguenze del nuovo insediamento più essere efficacemente conseguito mediante il ricorso a specifiche prescrizioni" espresse dall'O.T.C.;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 16/04/2014 con la quale la Giunta Comunale ha preso atto del suddetto verbale di esclusione del P.I.R.U. dalla VAS, facendo proprie le prescrizioni formulate nel verbale;

VISTI gli elaborati aggiornati (compreso lo schema di convenzione) con accoglimenti e controdeduzioni al verbale dell'O.T.C. e ai pareri dei diversi settori e della Commissione Edilizia pervenuti in data 13/03/2015, prot. 7176;

PRESO ATTO che la variante proposta conferma l'impianto generale del P.I.R.U. già realizzato e comporta variazioni alle superfici, alle percentuali di destinazioni d'uso, alla distribuzione dei lotti residui non ancora edificati e alle relative viabilità, con riduzione dell'edificabilità programmata (a seguito della variante al PRG 1/2013), applicando inoltre la massima flessibilità in aumento alla destinazione residenziale;

RITENUTO di accogliere la proposta di variante, prendendo atto che rimangono confermate le opere di urbanizzazione e che sono state apportate modifiche e variazioni alla quantità di aree e di viabilità a destinazione pubblica approvate nel P.I.R.U. vigente;

VISTE le disposizioni della L.R. 9.04.1996, n. 18 riguardo il contenuto e le procedure di approvazione dei Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 113 del 28/04/2015, con la quale è stato adottata la variante n. 2 al "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.) – area Z1-2 comparto B Euronovi";

DATO ATTO che la suddetta variante n. 2 al P.I.R.U. adottato e il relativo schema di convenzione:

- è stato depositato per la pubblica visione in Segreteria, presso l'Ufficio Relazioni con il pubblico e il Settore Urbanistica, Ufficio Gestione Territorio ed è stato pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi dal 13/05/2015 al 12/06/2015;
- che è stato dato contestuale avviso dell'adozione su un quotidiano locale (pubblicazione su La Stampa il 13/05/2015);

- è stato inoltre pubblicato sul sito informatico del comune dal 13/05/2015 al 12/06/2015

PRESO ATTO che, nei trenta giorni successivi alla pubblicazione del piano e anche oltre detta scadenza, non sono pervenute osservazioni o proposte in merito, né da parte di enti o associazioni, né da parte di privati;

CONSIDERATO sono state rispettate le disposizioni dell'art. 39 – “Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio” della Legge 33/2013 e dell'art. 43 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. – “Tutela e uso del suolo” con la pubblicazione sulla sezione apposita del sito informatico del comune lo schema del presente provvedimento e i relativi allegati tecnici prima dell'approvazione dal 14/07/2015 al 26/07/2015;

VISTE le indicazioni contenute nella circolare PGR 9.05.2012 n. 7/UOL, punto 5.2, con cui è precisato che, in applicazione di quanto previsto dal D.L. 13.05.2011 n. 70, convertito in legge 12.07.2011 n. 106, l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi conformi al PRG è di competenza della Giunta Comunale;

VISTA la nota pervenuta in data 24.07.2015 prot. 20713 con cui la società EURONOVI spa comunica che, a seguito di frazionamenti recentemente presentati all'Agenzia del Territorio relativi ad aree interne al P.I.R.U. in oggetto, non è stato possibile aggiornare i relativi elaborati tecnici della Variante n. 2 e che comunque detti frazionamenti non incidono sulla superficie generale del P.I.R.U. né determinano modifiche sostanziali allo schema di Convenzione Urbanistica allegato al presente provvedimento;

ATTESO che il termine di validità del P.I.R.U. Euronovi (e successiva variante) è stato fissato al 3/8/2015 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 150/2014 e che, al fine di garantire il rispetto della normativa sulla “trasparenza” di cui alla L 33/2013 nonché di consentire la stipula della nuova convenzione si ritiene di prorogare la validità del P.I.R.U al 30/09/2015;

VISTO l'allegato parere favorevole esplicitato ai sensi dell'art.49 - I comma - del T.U. n.267/2000 in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa dal responsabile del servizio competente, nonchè di conformità a leggi, statuto e regolamenti espresso dal Segretario Generale;

DATO atto che si prescinde dal parere di regolarità contabile in quanto il presente atto non ha rilevanza ai fini contabili;

CON voti unanimi;

## D E L I B E R A

1. Di dare atto che non sono state presentate osservazioni in merito alla proposta di variante n. 2 al P.I.R.U. dell'area Z 1-2 – comparto “B” – “Euronovi” adottato con propria deliberazione n. 113 del 28/04/2015, né da parte di enti o associazioni, né da parte di privati.
2. Di approvare, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 18/96, la variante n. 2 al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica dell'area Z 1-2 – comparto “B” – “Euronovi” - composta dai seguenti elaborati:
  - Relazione illustrativa (n. elaborato 001\_00\_02\_REL\_ILL) e allegati:
    - Rilievo piano-altimetrico (n. elaborato 001\_A0\_02\_RIL\_PLA);
    - Documentazione fotografica (n. elaborato 001\_B0\_02\_DOC\_FOT);
    - Valutazioni geologiche e geognostiche (n. elaborato 001\_C0\_02\_VAL\_GEO);
    - Relazione finanziaria e tempi di attuazione (n. elaborato 001\_D0\_02\_REL\_FIN);

- Relazione di compatibilità ambientale (n. elaborato 001\_E0\_02\_REL\_AMB);
- Planimetria delle previsioni di P.R.G. relative al territorio oggetto del P.I.R.U. (n. elaborato 002\_A0\_02\_PLA\_PRE);
- Planimetria della variante n. 1 al P.I.R.U. approvata (elaborato n. 3) (n. elaborato 002\_B0\_02\_PLA\_VAR);
- Progetto planovolumetrico di indirizzo della variante n. 1 al P.I.R.U. approvata (elaborato n. 5) (n. elaborato 002\_C0\_02\_PRO\_PLA);
- Planimetria della variante n. 2 al P.I.R.U. (n. elaborato 003\_00\_02\_PLA\_VAR);
- Opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi e verde urbano (n. elaborato 004\_A0\_02.URB\_VIA);
- Opere di urbanizzazione: rete fognatura acque bianche (n. elaborato 004\_B0\_02.URB\_BIA)
- Opere di urbanizzazione: rete fognature acque nere (n. elaborato 004\_C0\_02.URB\_NER)
- Opere di urbanizzazione: rete telefonica (n. elaborato 004\_D0\_02.URB\_TEL);
- Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica (n. elaborato 004\_E0\_02.URB\_ENE);
- Opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica (n. elaborato 004\_F0\_02.URB\_ILL);
- Opere di urbanizzazione: rete gas metano (n. elaborato 004\_G0\_02.URB\_GAS);
- Opere di urbanizzazione: rete acquedotto (n. elaborato 004\_H0\_02.URB\_ACQ);
- Progetto planovolumetrico di indirizzo della variante n. 2 al P.I.R.U. (n. elaborato 005\_00\_02\_PRO\_PLA);
- Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi delle proprietà (n. elaborato 006\_00\_02\_PLA\_CAT);
- Norme Tecniche di Attuazione specifiche della variante n. 2 al P.I.R.U. (n. elaborato 007\_00\_03\_NOR\_TEC)
- Planimetria della variante al P.I.R.U. ridotta alla scala del P.R.G: (n. elaborato 008\_00\_02\_PLA RID);
- Schema di convenzione urbanistica (n. elaborato 009\_00\_04\_CON.URB);
- Elaborato di raffronto tra la variante n. 1 al P.I.R.U. (febbraio 2008) e la variante n. 2 al P.I.R.U. (marzo 2015)

elaborati che restano depositati, in originale, presso gli Uffici del Settore Urbanistica.

3. Di approvare, ai sensi della L.R. 18/96, l'allegato schema di convenzione urbanistica per la disciplina dell'attuazione degli interventi previsti della variante n. 2 al P.I.R.U. da sottoscrivere tra il comune di Novi Ligure ed il proponente o suoi aenti causa e di dare atto altresì che gli obblighi derivanti dalla convenzione (come peraltro indicato nella stessa), dovranno essere garantiti da apposita fideiussione bancaria o assicurativa, a condizione che il soggetto garante sia accreditato, ai sensi di legge, all'esercizio del ramo cauzioni.
4. Di dare atto che, riguardo il P.I.R.U. in oggetto, non occorre il parere preventivo inerente la sicurezza sismica ex art. 89 DPR 380/01 s.m.i, in applicazione di quanto prescritto dalla DGR 12.12.11 n.4-3084 – allegato punto 5.2, considerato che il comune di Novi Ligure ricade in zona sismica 3.
5. Di dare atto che, ai sensi dell'art 39 – “Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio” della Legge 33/2013 e dell'art. 43 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. – “Tutela e uso del suolo” la presente deliberazione verrà pubblicata, insieme ai relativi allegati tecnici, sulla sezione apposita del sito informatico del Comune.
6. Di prorogare al 30/09/2015 il termine di validità del P.I.R.U. Euronovi e della convenzione vigente.
7. Di autorizzare, ai sensi del T.U. 267/2000 e dello Statuto Comunale, il Dirigente del III Settore ad intervenire nella sottoscrizione della convenzione di cui sopra, con facoltà di adottare in sede di rogito tutte le precisazioni ed integrazioni necessarie alla definizione dell'atto stesso.

8. Di dare atto che tutte le spese relative alla convenzione di cui sopra sono poste a carico del proponente o aventi causa, per cui non sussistono oneri a carico del Bilancio Comunale.

Quindi, alla luce dell'estrema urgenza di dare esecuzione alle determinazioni adottate, con voto unanime il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 - ultimo comma - T.U. n.267/2000.