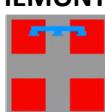


REGIONE
PIEMONTE



PROVINCIA DI
ALESSANDRIA



COMUNE DI
NOVI LIGURE



VARIANTE N. 2 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA I2 POLO INDUSTRIALE DI SUD-EST

La proprietà:



IMPRESA TRE COLLI S.P.A.

Via Sandro Pertini 17 - 43036 FIDENZA (PR)
tel.: 0524/524300 - fax: 0524/524767
e-mail: info@impresatrecoll.com

Il promotore:



IMPRESA TRE COLLI S.P.A.

Via Sandro Pertini 17 - 43036 FIDENZA (PR)
tel.: 0524/524300 - fax: 0524/524767
e-mail: info@impresatrecoll.com

Progettista:



R & P ENGINEERING S.r.l.
Via Novi 39 - 15069 - Serravalle Scrivia (AL) ITALIA
T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101
info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com
PEC: rovedasrl@pec.bbin.it

ARCH. PAOLO MORGAVI

Via Umberto I 38 - 15053 Castelnuovo Scrivia (AL)
tel.: 0143 637098 - fax: 0143 63 7101
e-mail: paolo.morgavi@rpe-srl.com



Arch. Paolo Morgavi

Tecnico incaricato

Ubicazione Intervento:

VIA DELL'AGRICOLTURA - 15067 NOVI LIGURE (AL)

Oggetto Elaborato:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Scala Elaborato:

Data:

Gennaio 2024

Lingua:

ITA

Note:

-

Codice Elaborato (Nome file .pdf):

1167_MPTC_AREA_VPEC_U00100_01_RELILL
Comessa Codice Progetto Intervento Fase Settore N° Elaborato All./Parte Rev. Descrizione

ELENCO REVISIONI

N°	Data	Oggetto	Progettato	Redatto	Verificato	Riservato Direttore Tecnico	Approvato
0	Gennaio 2024	Prima Emissione	AM	AM	PM	P. Morgavi	
1	Maggio 2024	Seconda Emissione	AM	AM	PM	P. Morgavi	
2							
3							
4							

SOMMARIO

1. CAPO 1– INQUADRAMENTO GENERALE	2
1.1 OGGETTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	2
1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	2
1.2.1 Piano Territoriale Regionale.....	2
1.2.2 Piano Territoriale Provinciale.....	3
1.2.3 Strumento Urbanistico Generale di riferimento (P.R.G.C.)	4
1.2.4 Attuazione del Programma degli Interventi	7
1.2.5 Regolamento Edilizio Comunale (R.E.)	7
1.3 ATTUAZIONE DELL’AREA INDUSTRIALE I2 DEL PRGC.....	7
1.4 INDICI E PARAMETRI DI PRGC.....	10
2. CAPO 2 – PROGETTO URBANISTICO DELLA VARIANTE N. 2 AL PEC	11
2.1 INDAGINI PRELIMINARI.....	11
2.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL’AREA OGGETTO DI VARIANTE N. 2 AL PEC.....	11
2.3 DESCRIZIONE DELLE OPERE E DEI LOTTI GIÀ ATTUATI.....	14
2.4 INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI E DELLE FASCE DI RISPETTO	16
2.5 ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE N. 2 AL PEC	18
2.6 STRUTTURA E DIMENSIONAMENTO DELL’AREA I2	18
2.7 LA VARIANTE N. 2 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA I2 POLO INDUSTRIALE DI SUD – EST”	22
3. CAPO 3°– PROGETTO DELLE INFRASTRUTTURE DELLA VARIANTE N. 2 AL P.E.C....	27
3.1 PREMESSE GENERALI.....	27
3.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA VARIANTE N. 2 – COMPLETAMENTO MARCIAPIEDE E ILLUMINAZIONE PUBBLICA	27
3.3 RETI UTENZE IN PREVISIONE	28
3.3.1 Rete acque bianche - Adeguamento della rete acque bianche e realizzazione bacino di laminazione:	28
3.3.2 Rete acque nere - Realizzazione di nuovo stacco acque nere al servizio del lotto D1.....	29
3.4 RETE TELEFONICA.....	29
3.5 RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	29
3.6 RETE ENERGIA ELETTRICA.....	29
3.7 RETE GAS METANO.....	29
3.8 RETE ACQUEDOTTO.....	30
3.9 OPERE DI URBANIZZAZIONE: PREVISIONE DEI COSTI.....	30
4. CAPO 4°– CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	30
4.1 STIMA DELLA QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI URBANIZZATIVI.....	30

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	1 di 30

1. CAPO 1– INQUADRAMENTO GENERALE

1.1 Oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato

Il Piano Esecutivo Convenzionato “Area I2 Poli Industriale di Sud-Est” ha per oggetto una porzione di territorio comunale classificata tra le aree destinate ad impianti produttivi industriali di nuovo impianto (I) dalla vigente pianificazione generale comunale e costituisce lo strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata per l’attuazione di tale area.

Il PEC definisce i criteri generali di attuazione degli interventi, la programmazione temporale, le procedure attuative ed analizza le previsioni infrastrutturali che si rendono necessarie.

1.2 Inquadramento territoriale

1.2.1 Piano Territoriale Regionale

Il Piano territoriale regionale (P.T.R.), approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011, rappresenta lo strumento di connessione tra le indicazioni derivanti dal sistema della programmazione regionale e il riconoscimento delle vocazioni del territorio ed è incentrato sul riconoscimento del sistema policentrico regionale e delle sue potenzialità, sui principi di sussidiarietà e di copianificazione.

Il Piano vigente è stato approvato nel 2011 e sono attualmente in corso le attività per l’aggiornamento dei suoi contenuti, con D.G.R. n. 1-6558 del 6 marzo 2023 la Giunta regionale ha adottato il Documento programmatico, comprensivo delle informazioni necessarie per il processo di VAS, dando così formalmente avvio, ai sensi dell’articolo 7, comma 1 della L.R. 56/1977, alla predisposizione degli elaborati per la revisione del Piano territoriale regionale, approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011.

L’allegato A delle Norme Tecniche del P.T.R. individua gli Ambiti di Integrazione Territoriale (A.I.T.) e i comuni di appartenenza; Novi Ligure rientra nell’A.I.T. n. 21 denominato “Novi Ligure”.

Per ciascun A.I.T. il P.T.R. evidenzia le linee d’azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale, che costituiscono indirizzi e riferimenti

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	2 di 30

di livello strategico a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

Per un'analisi più approfondita del P.T.R. si rimanda all'Elaborato n. 1 Allegato D: Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i., art. 3 bis e art. 43 Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.).

1.2.2 Piano Territoriale Provinciale

Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) della Provincia di Alessandria, è stato approvato con Deliberazione n. 223-5714 del 19 febbraio 2002, a cui è seguita l'approvazione della 1 Variante di adeguamento alle normative sovraordinate, con D.C.R. n. 112-7663 del 20 febbraio 2007.

Il P.T.P. 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.

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 Novi Ligure è ricompreso all'interno della zona omogenea definita Ambito n. 9b – “La spina produttiva della Valle Scrivia – il Novese” definito all'interno dell'Allegato A delle Norme di Attuazione come segue: “L'ambito a vocazione omogenea riveste un ruolo strategico nella definizione degli obiettivi prioritari di governo del territorio provinciale ed ha come indirizzi principali la riqualificazione delle aree e delle attività produttive esistenti compatibilmente con un territorio fortemente segnato dalla presenza di un patrimonio ambientale e naturale da tutelare e sviluppare come potenziale risorsa. L'ambito è contraddistinto, inoltre,

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
			Pagina: 3 di 30

da preesistenze antropiche da riqualificare sia sotto il profilo ambientale che naturalistico (...)”(Allegato A delle NdA del P.T.P. variante di adeguamento a normative sovraordinate).

Per un’analisi più approfondita del P.T.P. si rimanda all’Elaborato n. 1 Allegato D:

Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i, art. 3 bis e art. 43 Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.).

1.2.3 Strumento Urbanistico Generale di riferimento (P.R.G.C.)

Il Comune di Novi Ligure è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 48-1721 del 19.11.1990, pubblicato sul B.U.R. n. 1 del 02.01.1991, sul quale si sono innestate successive varianti delle quali si riportano di seguito le più significative:

- Variante strutturale di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e di prevenzione del rischio sismico (deliberazione C.C. n. 72/18)
- Variante parziale ex art. 17 c. 5 L.R. n. 56/77 e s.m.i. – Aree Urbane 2p/2019, approvata con D.C.C. n. 20/19;

In data 23/03/2023 con deliberazione commissariale n. 12/2023 è stata adottata la variante parziale 1p/2022, ai sensi art. 17, c. 5 L.R. n. 56/77 e s.m.i., il cui iter approvativo è attualmente in corso. Tale Variante ha apportato modifiche cartografiche che interessano l’area di Proprietà della Società IMPRESA TRE COLLI S.P.A. oggetto della presente Variante n. 2 al P.E.C., recependo il progetto definitivo dell’interconnessione di Novi Ligure alternativa allo Shunt inserendo all’interno della cartografia (Tavole n. 7.1 e 7.2) la **fascia di rispetto permanente alle attrezzature ferroviarie (A.V.-A.C.)** relativa alla modifica al tracciato.

L’area in argomento, individuata tramite la sigla “I2” è ricompresa tra le aree extraurbane nel polo industriale di sud-est da attuare tramite strumento urbanistico esecutivo.

Il PRGC vigente disciplina l’attuazione dell’area in oggetto nelle Norme di Attuazione al capo 5 “Aree destinate ad usi produttivi” per quanto alle “classi di intervento” all’art. 29.4 e per quanto alla sottoclasse di destinazione I all’art. 27 punto 1 e nel relativo quadro Sinottico tab. 25 I che di seguito si riportano:

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA		
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL		
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024	Pagina:	4 di 30

“Art. 27 - Classificazione delle aree produttive per destinazione.

Gli immobili destinati dal P.R.G. ad attività produttiva sono distinti nelle sottoclassi di destinazione definite in seguito.

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

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

1. IMPIANTI INDUSTRIALI (I).

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

- a. *produzione, immagazzinaggio, commercializzazione all’ingrosso con esclusione tassativa di vendita al consumatore finale. La commercializzazione all’ingrosso non può saturare più de 10% della S.U.L. disciplinata dallo S.U.E.*
- b. *amministrazione aziendale in misura necessaria al tipo di attività svolta, previa documentata giustificazione delle esigenze aziendali*
- c. *abitazione per le attività di cui alle lettere a), b) e f) con un massimo di unità alloggio di 150 mq. di SUL per unità locale fino a 1.500 mq. di S.U.L., e di due unità alloggio non superiori a 300 mq. di S.U.L. per unità locali con S.U.L. superiore a mq. 1.500*
- d. *servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.*
- e. *é ammessa la formazione di pubblici esercizi per la ristorazione anche quali unità a sé stanti, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici in misura, comunque, non superiore a 250 mq. di S.U.L. e nei limiti previsti dal vigente piano dei parametri numerici dei pubblici esercizi del Comune ex l. 287/91; è altresì*

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	5 di 30

ammessa la realizzazione di attrezzature ricettive, al servizio dell'area industriale, di S.U.L. non superiore all'1% della S.U.L. ammessa complessivamente nelle aree I.

- f. nell'area II è anche ammessa la localizzazione di attività connesse al commercio ingombrante (marmi, depositi di legno, arredamento, esposizione veicoli, ecc.) nonché depositi di oli minerali volti alla sola utenza locale urbana.

Dette attività non potranno saturare più del 15% della S.U.L. disciplinata dallo S.U.E.

In tal caso la dotazione minima di attrezzature al servizio degli insediamenti dovrà essere aumentata fino al raggiungimento della superficie stabilita dall'art. 21, comma 1, punto 3) della l. r. 56/77 e s.m., avendo cura di localizzare i parcheggi pubblici dovuti all'esterno della recinzione del lotto interessato.

Hanno titolo alla concessione i titolari delle unità produttive congiuntamente ai proprietari delle aree interessate ove questi non siano anche titolari.

In dette aree è ammesso l'impianto per attività artigianali con le caratteristiche di cui al punto 2 dell'Art. 27 del PRGC.

Estratto quadro sinottico tab. 25I:

DISTRETTO URBANISTICO	TERRITORIO: URBANO ED EXTRAURBANO		Destinazione d'uso prevalente: INDUSTRIALE										Riferimenti: IAV, 2, 3					Tab. 25 I							
	DENOMINAZIONE	CLASSE DI INTERVENTO	AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' INSEDIATIVA					PARAMETRI EDILIZI		PROCEDURE					
			SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	I.F.	I.E.	I.F.	I.E.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ESISTENTE	AGG. UNIT.	%	PIRELLA	PREVISTA	%	n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORO DI COPERTURA RC.	DIRETTA	SC IN S.U.E.		
			m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m³	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	a	a					
	7a	c	I p1				2400	2400		(16)															
	Tot. 7a						2400	2400																	
	7b	c	I p1				10840	10840		(16)															
	Tot. 7b						10840	10840																	
	8	r	I p6				1012	10120		0,6				5464											art 29 2
	Tot. 8						1012	9108	10120					5464											
	Extr.	c	I p1				109040	1001960	1111000	0,4				400000											
		c	I p3				2400	22100	195000	221000				78000											
		n	I p7				12070	0866	84604	106630				51083											
		c	I p8				17000	15000	155000	188600				62400											
		n	I p9				2360	9670	12030	0,88				6319											
		n	I 1				190000	384873	1315442	1886315				1315442											
		N	I 2				46000	74500	252000	372500				252000											
	Tot. Extr.						273470	616339	3018266	3908075				2184844											
	TOT.		I				273470	619351	3038614	3931436				2170308											

ex Tabella 31 modificata da Variante 3/2006 approvata con DDC 04/07

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	6 di 30

Precisazioni per la lettura e l'applicazione dei quadri sinottici

Hanno valore prescrittivo i parametri urbanistici ed edilizi con eccezione per la S.U.L. ed il volume convenzionale.

Questi ultimi e gli altri valori indicati nei quadri sinottici sono finalizzati alla definizione dei dimensionamenti del P.R.G. in ordine alle destinazioni insediativa previste ed ammesse.

1.2.4 Attuazione del Programma degli Interventi

Il P.R.G.C., al fine di sostenere l'attuazione delle proprie previsioni urbanistiche, in considerazione della vastità del territorio perimetrato, consente che le stesse siano attuate con gradualità, ossia vengano realizzate in un certo lasso di tempo, per rispettare, pur nella necessità di un organico e complessivo assetto urbanistico, le individualità delle proprietà coinvolte e le tempistiche necessarie per l'attuazione di taluni interventi.

Lo strumento urbanistico, attraverso il quale il P.R.G.C. ha previsto la separazione in interventi successivi delle zone di intervento indicate, è rappresentato dal Programma degli Interventi (art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.C.).

Il “Programma di intervento relativo all’area I2, approvato con DGC n. 31 del 19/16/1997, prevede l’attuazione dell’area in tre lotti funzionali da attivare tramite PEC di iniziativa privata.

1.2.5 Regolamento Edilizio Comunale (R.E.)

Il Comune di Novi Ligure è dotato di Regolamento Edilizio vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 01/10/2018, modificato ed aggiornato con molteplici Deliberazioni di Consiglio Comunale, di cui l’ultima è la D.C.C. n. 88 del 07/12/2021.

All’interno del Regolamento Edilizio Comunale vengono definiti i parametri e gli indici urbanistici che si sono resi necessari per la stesura della presente Variante n. 2 al P.E.C..

1.3 Attuazione dell’area industriale I2 del PRGC

La programmazione dell’area I2, di nuovo impianto e subordinata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, è avvenuta con il seguente iter:

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
			Pagina: 7 di 30

1. approvazione del “Programma di intervento relativo all’area I2 con DGC n° 31 del 19/06/1997. Il programma prevedeva l’attuazione dell’area in tre lotti funzionali da attivare tramite PEC di iniziativa privata: i primi due di proprietà della “SEN Società Edilizia Novese s.r.l.” ed il terzo di proprietà “La Rebuffa di Canepari Giancarlo &C. s.a.s.”;
2. approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo al 1° lotto presentato dalla SEN s.r.l. con D.C.C. n.° 56 del 13/10/1997;
3. stipula della Convenzione Edilizia in data 19/12/1997 Repertorio n° 1617 registrata e trascritta a Novi Ligure il 19/01/1998 Registro generale n. 247 e Registro Particolare n.° 206 relativa al PEC 1° lotto;
4. approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo al 2° lotto presentato dalla SEN s.r.l. con D.C.C. n° 52 del 08/10/2001;
5. stipula della Convenzione Edilizia in data 07/12/2001 Repertorio n° 9378 registrata e trascritta a Novi Ligure il 28/12/2001 Registro generale n.° 5777 e Registro particolare n.° 4356 relativa al PEC 2° lotto;
6. approvazione della Variante al PEC area I2 - 2° lotto relativa al “Comparto Nord” presentata dalla SEN s.r.l. con D.C.C. n° 10 del 20/03/2003;
7. deliberazione della proroga della validità della convenzione edilizia di cui al precedente punto 5 con D.G.C. n° 29 del 16/03/2006;
8. revoca della D.C.C. n° 10 del 20/03/2003 avente per oggetto “Approvazione di Variante al PEC Area I2 - 2°lotto relativa al Comparto Nord” con D.C.C. n.° 23 del 15/05/2006.

Il PEC 1° lotto è stato attuato tramite realizzazione delle opere di urbanizzazione collaudate e prese in consegna dal Comune di Novi Ligure, e della gran parte degli edifici produttivi con cessione delle aree previste per standard urbanistici.

Il PEC 2° lotto non ha avuto attuazione e, pertanto, le superfici fondiarie in esso previste sono rimaste inutilizzate. Sono state, tuttavia, cedute gratuitamente al Comune di Novi Ligure le aree previste convenzionalmente per standard urbanistici.

La Variante al PEC 2° lotto non ha avuto attuazione: alla approvazione del PEC non è seguita la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	8 di 30

In accoglimento dell’istanza della SEN s.r.l. prot. 7897 del 27/02/06, che richiedeva la proroga della durata del PEC relativo al 2° lotto dell’area produttiva I2, la scadenza del PEC era stata prorogata e fissata al 06/12/2013.

A seguito della revoca della Variante, richiesta dalla SEN s.r.l. e descritta al precedente punto 8 e deliberata dal Comune di Novi Ligure, è rimasto pertanto in vigore il PEC 2° lotto con scadenza al 2013.

Nel corso del 2006 l’Impresa Tre Colli SPA ha acquisito la proprietà di tutte le aree costituenti il 2° e il 3° lotto del “Programma di Intervento” e nel 2007 ha presentato una Variante al Piano Esecutivo Convenzionato “Area I2 Poli Industriale di Sud-Est”.

9. approvazione della Variante al Piano Esecutivo Convenzionato “Area I2 Polo Industriale di Sud-Est”, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 24/10/2007;
10. stipula della Convenzione Urbanistica a rogito Notai Franco Borghero con studio in Novi Ligure in data 14/11/2007 Repertorio n. 52682 Raccolta n.17378 con validità fino al 14/11/2017.

Il termine di validità della Convenzione Urbanistica sopra citata risulta prorogato dalla normativa susseguitasi nel tempo come di seguito:

- al 14/11/2020 ai sensi dell’art 30 comma 3bis del D.L. 69/2013 convertito in Legge n. 98/2013;
- al 14/11/2023 ai sensi dell’art 10 comma 4bis del D.L. 76/2020 convertito in Legge n. 120/2020;
- al 14/11/2024 ai sensi dell’art 10 septies del D.L. 21/2022 convertito in Legge n. 51/2022;
- al 14/11/2025 ai sensi dell’art 10 septies della legge Legge n. 51/2022 come modificato dall’art. 10 comma 11 decies a) del D.L. 198/2022 convertito in Legge n. 14/2023;
- al 14/05/2026 ai sensi dell’art 10 septies della Legge n. 51/2022 attualmente vigente, come modificato dall’art 4-quater comma1 a) del D.L. 181/2023 convertito in Legge n. 11/2024.

La presente Variante n. 2 al PEC viene redatta per adeguare la pianificazione dell’area I2 ai disposti della variante parziale 1p/2022 al PRGC adottata, che ha apportato modifiche cartografiche che interessano l’area di Proprietà della Società IMPRESA TRE COLLI S.P.A., recependo il progetto

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	9 di 30

definitivo dell’interconnessione di Novi Ligure alternativa allo Shunt.

Tale area, a seguito di Delibera CIPE n. 82 del 22 dicembre 2017 pubblicata il 27 luglio 2018, nel quadro del Programma delle infrastrutture strategiche (Legge n. 443 del 2001) - Linea alta velocità (AV/AC) Milano-Genova Terzo Valico dei Giovi, che ha approvato la Variante al progetto definitivo dell’interconnessione di Novi Ligure alternativa allo Shunt, è stata gravata da vincolo espropriativo. Il Consorzio COCIV, incaricato dell’espropriaione degli immobili occorrenti alla realizzazione dell’opera pubblica, ha disposto l’occupazione d’urgenza preordinata all’espropriaione di parte delle aree in oggetto attraverso i Decreti n. 20 del 2.9.2020, n. 10 del 12.5.2021 e n. 15 del 14 luglio 2022, a cui hanno fatto seguito i rispettivi verbali di immissione in possesso;

A seguito di quanto sopra esposto, la variante al P.R.G.C. n. 01p/2022 ha pertanto recepito il progetto definitivo dell’interconnessione di Novi Ligure alternativa allo Shunt inserendo all’interno della cartografia (Tavole n. 7.1 e 7.2) la fascia di rispetto permanente alle attrezzature ferroviarie (A.V.-A.C.) relativa alla modifica al tracciato.

Le procedure di esproprio ad oggi in corso, hanno comportato una notevole riduzione della superficie territoriale di proprietà dell’Impresa Tre Colli SPA interna al P.E.C., per la quale si rende necessaria la presentazione di una revisione generale della pianificazione dell’area in oggetto.

1.4 Indici e parametri di PRGC

La Variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato è elaborata nell’osservanza dei contenuti delle Norme di Attuazione del PRGC vigente nonché delle leggi nazionali e regionali in materia urbanistica ed in particolare della Legge Regionale n° 56 del 05/12/1977 e s.m.i.

La tabella che segue sintetizza i principali parametri contenuti nel quadro sinottico di PRGC:

Parametri ed indici	Dati desunti dal PRGC vigente	
Superficie territoriale	mq	372.500
Superficie fondiaria	mq	252.000
Rapporto di copertura Rc	%	50%
Altezza massima	m	20
Spazi pubblici in SUE		Vedi quadro sinottico tab. 25l

2. CAPO 2 – PROGETTO URBANISTICO DELLA VARIANTE N. 2 AL PEC

2.1 *Indagini preliminari*

Preliminarmente alla redazione della Variante n. 2 al PEC si è provveduto ad effettuare le indagini di seguito elencate:

- analisi della documentazione urbanistica e cartografica dell'area oggetto di studio al fine dell'inquadramento territoriale dettagliato e della verifica dei vincoli urbanistici e delle fasce di rispetto;
- raccolta dei dati catastali inerenti all'area oggetto di indagine;
- rilievo piano-altimetrico dell'area oggetto di studio;
- verifiche, sondaggi, prove in situ eseguite dal geologo al fine di evidenziare eventuali problematiche specificamente connesse alla natura del sito.

2.2 *Individuazione catastale dell'area oggetto di Variante N. 2 al PEC*

La superficie catastale della Variante n. 2 al PEC viene determinata sottraendo alla superficie catastale della Variante n. 1 al PEC approvata (mq **223.030**) la superficie oggetto di esproprio prevista dal progetto COCIV (mq **49.745**), e corrisponde a mq **173.285** come si evince dalle tabelle sotto riportate.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
			Pagina: 11 di 30



R & P ENGINEERING S.r.l.

Via Novi 39 – 15069 Serravalle Scrivia (AL)

T. +39 0143 637098 | F. +39 0143 637101

info@rpe-srl.com | www.rpe-srl.com

PEC: rovedasrl@pec.bbin.it



**SUPERFICIE CATASTALE DEI MAPPALI CONTENUTI ALL'INTERNO DEL
PERIMETRO DELLA VARIANTE AL PEC APPROVATO**

ELENCO MAPPALI

CATASTO TERRENI

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DITTA CATASTALE
48	597	ENTE URBANO		5.363			REL AIS LEASCO S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) 05095970264 Proprietà 1/1
	598	ENTE URBANO		3.061			
	600	ENTE URBANO		2.571			COMUNE DI NOVI LIGURE con sede in NOVI LIGURE (AL) 00160310066 Proprietà 1/1
	619	ENTE URBANO		3.135			PRO. VALLES S.R.L. con sede in NOVI LIGURE (AL) 02237340068 Proprietà 1/1
	620	ENTE URBANO		3.080			SARDALEASING S.P.A. con sede in SASSARI (SS) 00319850905 Proprietà 1/1
	661	SEMINATIVO	2	16.022	€ 132,39	€ 103,43	IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342
	662	ENTE URBANO		29.520			
49	321	ENTE URBANO		5.140			INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO) 00799960158 Proprietà 1/1
	325	SEMIN ARBOR	2	8.770	€ 90,59	€ 61,15	COMUNE DI NOVI LIGURE con sede in NOVI LIGURE (AL) 00160310066 Proprietà 1/1
	326	ENTE URBANO		4.712			INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO) 00799960158 Proprietà 1/1
	328	ENTE URBANO		10.928			
	329	SEMIN ARBOR	2	9.502	€ 98,15	€ 66,25	IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342
	335	ENTE URBANO		72.641			IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342
	336	SEMIN ARBOR	2	41.685	€ 430,57	€ 290,63	IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342
	337	ENTE URBANO		6.900			IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342
		TOTALE		223.030	€ 751,70	€ 521,46	

Nella Variante n. 1 al PEC approvato non vengono conteggiati i 22 mq relativi
al mappale della cabina energia elettrica esistente di seguito riportata

49	230	ENTE URBANO		22			E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (RM) 05779711000 Proprietà 1/1
----	-----	-------------	--	----	--	--	---

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
			Pagina: 12 di 30

**SUPERFICI DESTINATE AD ESPROPRIO CONTENUTE NEL PIANO PARTICELLARE DEL PROGETTO COCIV
E SUCCESSIVE VARIANTI**

FOGLIO	MAPPALE	Esproprio per sede stabile ferrovia e sue dipendenze	Espropri per mitigazione ambientale (mq)	Espropri per idraulica (mq)
49	335	8.947	2.111	891
49	336	4.498	18.920	-
49	329	2.191	4.355	-
48	661 (ex 616)	5.167	2.452	-
49	325 parte (viabilità comunale)	213		
totale		49.745		

SUPERFICIE CATASTALE INTERNA AL PERIMETRO DELLA VARIANTE N. 2 AL PEC
CATASTO TERRENI

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	DITTA CATASTALE
48	597	ENTE URBANO		5.363	RELAIS LEASCO S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) 05095970264 Proprietà 1/1
	598	ENTE URBANO		3.061	
	600	ENTE URBANO		2.571	COMUNE DI NOVI LIGURE con sede in NOVI LIGURE (AL) 00160310066 Proprietà 1/1
	619	ENTE URBANO		3.135	PRO.VALLE S.R.L. con sede in NOVI LIGURE (AL) 02237340068 Proprietà 1/1
	620	ENTE URBANO		3.080	SARDALEASING S.P.A. con sede in SASSARI (SS) 00319850905 Proprietà 1/1
	661 (parte)	SEMINATIVO	2	8.403	IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342
	662	ENTE URBANO		29.520	
49	321	ENTE URBANO		5.140	INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO) 00799960158 Proprietà 1/1
	325 (parte)	SEMIN ARBOR	2	8.557	COMUNE DI NOVI LIGURE con sede in NOVI LIGURE (AL) 00160310066 Proprietà 1/1
	326	ENTE URBANO		4.712	INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO) 00799960158 Proprietà 1/1
	328	ENTE URBANO		10.928	
	329 (parte)	SEMIN ARBOR	2	2.956	IMPRESA TRE COLLI S.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342
	335 (parte)	ENTE URBANO		60.692	IMPRESA TRE COLLIS.P.A con sede in FIDENZA 00166640342
	336 (parte)	SEMIN ARBOR	2	18.267	IMPRESA TRE COLLIS.P.A. con sede in FIDENZA 00166640342
	337	ENTE URBANO		6.900	IMPRESA TRE COLLIS.P.A con sede in FIDENZA 00166640342
TOTALE			173.285		

La superficie catastale riportata nella tabella di cui sopra, non è comprensiva delle aree a standard V1-V2 già realizzate e cedute al comune di Novi Ligure. La superficie territoriale catastale della Variante n. 2 al PEC è pari a **mq 224.458 (173.285 + 51.173)**.

Si evidenzia una diffidenza tra la superficie catastale del PEC quantificata in mq. 224.458 mq e la superficie reale del medesimo pari a 223.133 mq.

La presente pianificazione tiene conto della superficie reale.

2.3 Descrizione delle opere e dei lotti già attuati

In merito alle opere di urbanizzazione si precisa che parte delle opere previste dal PEC e dalla successiva Variante sono già state realizzate, collaudate e cedute al Comune di Novi Ligure (COMPARTO A), autorizzato con Permesso di Costruire n. 139 del 03/12/2007 relativo alla REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL COMPARTO “A” DELL’AREA INDUSTRIALE “I.2”, a cui ha fatto seguito, ad opere ultimate, il Certificato di Collaudo in data 12/06/2009 e la successiva cessione delle aree al Comune di Novi Ligure.

In merito alle opere di urbanizzazione connesse all’attuazione dei Comparti B-C e D si precisa che le stesse non sono state eseguite interamente, più precisamente:

COMPARTO B-C:

Le opere sono state autorizzate con Permesso di Costruire n. 56 del 28/07/2010 relativo alla REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE P.E.C. AREA 12 POLO INDUSTRIALE DI SUD-EST, II LOTTO COMPARTO B-C.

I lavori sono iniziati ma non sono stati completati a causa del soprallungare delle procedure espropriative da parte di Cociv; risulta valida la fidejussione prestata ai sensi dell’art. 7 “Garanzie” della Convenzione urbanistica (Polizza fidejussoria Elba Assicurazioni n. 168937 del 13/07/2010 ed appendice 1 del 08/11/2012 pari a € 941.854,89, ridotta con comunicazione del 05/09/2012).

COMPARTO D:

Le opere sono state autorizzate con Permesso di Costruire n. 39 del 30/06/2011 relativo alla REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE P.E.C. AREA 12 POLO INDUSTRIALE DI SUD-EST, III LOTTO COMPARTO D.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
			Pagina: 14 di 30

I lavori non sono stati eseguiti a causa del sopraggiungere delle procedure espropriative da parte di Cociv; risulta valida la fidejussione prestata ai sensi dell'art. 7 "Garanzie" della Convenzione urbanistica (Polizza fidejussoria Elba Assicurazioni n. 168939 del 13/07/2010 pari a € 444.282,96).

Si precisa che risulta ancora valida la Polizza fidejussoria Zurich Insurance Company n. 219A2835 ed appendice n. 18642 del 27/11/2009 pari ad € 188.564,00, ridotta con comunicazione del 05/11/2019, relativa alla cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione di tutto il PEC ai sensi dell'art. 7.7 della Convenzione urbanistica della Variante n. 1 vigente.

In merito ai lotti fondiari, si precisa che i conteggi e le verifiche urbanistiche sono stati condotti sulla base dell'intera perimetrazione dello strumento urbanistico esecutivo, ricomprendendo i dati relativi ai lotti già attivati, compresi quelli di proprietà di terzi rispetto alla proponente IMPRESA TRE COLLI S.p.A..

Le capacità edificatorie di detti lotti, non sono stati oggetto di modifiche e non risultano assorbibili o interscambiabili con i lotti ancora da edificare.

Si riporta di seguito l'elenco delle pratiche amministrative relative ai lotti già attuati, riferite alla denominazione attribuita ai lotti della Variante n. 1 vigente:

- LOTTO A1-A2-A3 (oggi A1), di proprietà di Locat S.P.A autorizzato con Permesso di Costruire n. 140 del 17/12/2007 per la COSTRUZIONE DI CAPANNONE AD USO DEPOSITO AUTOVETTURE (PEC IN AREA "I.2" – COMPARTO "A");
- LOTTO A4 – LOTTO A5 (oggi A2), di proprietà della Società Pro Valle S.N.C. di Punta Alessio & C. autorizzato con permesso di Costruire n.70 del 03/09/2009 per la realizzazione del fabbricato attuale;
- LOTTO A6-A7-A8 (oggi A3) PARTE di proprietà della Società Damonte Immobiliare S.R.L. autorizzato con Permesso di Costruire n. 84 del 11/09/2008 rettificato con Provvedimento Settore Urbanistica del 29/10/2008;
- LOTTO A9 PARTE (oggi A5) di proprietà della Società Leasint S.P.A. autorizzato con Permesso di Costruire n. 12 del 05/02/2009;

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
			Pagina: 15 di 30

- LOTTO A9 PARTE (oggi A4) di proprietà della Società Impresa Tre Colli S.P.A. autorizzato con Denuncia Inizio Attività n. 273-2013 presentata in data 30/07/2013 con Prot. n. 21093 per il “Progetto per la realizzazione di un’area per lo stoccaggio elementi prefabbricati, all’interno di parte del Lotto A9/a del PEC Area I2 Polo Industriale di Sud-Est”;
- LOTTO B PARTE di proprietà Società Impresa Tre Colli S.P.A. autorizzato con Permesso di Costruire n. 17 del 09/06/2022 per la “Realizzazione di un’area di stoccaggio conci prefabbricati all’interno di parte del Lotto B del PEC Area I2 polo Industriale di Sud-Est;
- LOTTO D di proprietà della Società Impresa Tre Colli S.P.A. autorizzato con Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 31514 del 27/11/2012 per la “Realizzazione di un’area per lo stoccaggio tubature, all’interno di parte del Lotto D del PEC Area I2 Polo Industriale di Sud-Est e successiva Denuncia di Inizio Attività n. 7707 del 15/03/2013 per il “Progetto di ampliamento dell’area di stoccaggio tubazioni, sita all’interno del Lotto D Area I2 Polo Industriale di Sud-Est;
- LOTTO C1A di proprietà della Società Saturn Sviluppo immobiliare S.R.L. autorizzato con Permesso di Costruire n. 69 del 20/09/2010 per la COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE DA ADIBIRE A MAGAZZINO PER MATERIALE CERAMICO NEL COMPARTO “C” DEL P.E.C. IN AREA INDUSTRIALE “I2” LOTTO “C1.A” e successiva S.C.I.A. n. 192.1/2010 del 13/12/2010.

2.4 Individuazione dei vincoli e delle fasce di rispetto

Si elencano di seguito i vincoli individuati ed analizzati in fase di progettazione della presente Variante n. 2 al PEC:

1. Fascia di rispetto linea ferroviaria esistente Torino-Genova ai sensi del DPR n° 753 del 11/07/1980.

Il vincolo riguarda la fascia di rispetto della linea ferroviaria Torino – Genova, da misurarsi in proiezione orizzontale dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, della

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
			Pagina: 16 di 30

profondità di ml. 30,00: in esse, fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal citato DPR n° 753/80, non sono ammesse nuove costruzioni.

2. Vincolo ambientale di rispetto al Rio Gazzo ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D. Lgs n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i..

Il vincolo deriva dalla presenza, oltre la linea ferroviaria Torino – Genova di un corso d’acqua pubblico denominato Rio Gazzo. Qualora in sede di progettazione esecutiva ed autorizzativa siano previste opere soggette ad autorizzazione, nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto del Rio Gazzo (art. 142 lett. c) del D.Lgs. 42/2004), sarà cura del proponente richiedere l’Autorizzazione Paesaggistica.

3. Vincolo per fascia di rispetto alla viabilità e/o agli standard in progetto.

Le Norme di Attuazione del PRG non fissano le distanze minime delle costruzioni per la viabilità interna al PEC. In ragione della opportunità di adeguato completamento dell’impianto urbanistico preesistente la Variante n. 2 al PEC prevede un arretramento di ml. 10,00 della viabilità di PEC e dai parcheggi pubblici previsti, in analogia alla variante 1.

4. Rete acquedotto e relativa fascia di rispetto

I compatti di PEC B e D sono interessati per una minima porzione dalla rete acquedotto, in corso di realizzazione da parte di Gestione Acqua, relativa al progetto “Tratta AV/AC Milano – Genova. Terzo Valico dei Giovi. OV42 “Interconnessione di Novi Ligure alternativa allo shunt”. Risoluzione interferenza PAAP126 “Tubazione acquedotto in ACCIAIO DN 500” – Lotto 1. La fascia di rispetto di tale rete è pari a m 1,50.

5. Vincolo relativo alla linea alta velocità Linea AV/AC - Milano Genova Terzo Valico dei Giovi – interconnessione di Novi Ligure alternativa allo shunt.

La Variante al progetto definitivo relativo alla tratta AV/AC Milano-Genova-Terzo valico dei Giovi individua il tracciato dell’interconnessione di Novi Ligure alternativa allo shunt la cui fascia di rispetto permanente è pari a m 30 dal binario.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	17 di 30

2.5 Elenco degli elaborati costituenti la Variante n. 2 al PEC

Il progetto della presente Variante n. 2 al PEC comprende, come disposto dagli artt. 39 e 43 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e s.m.i., i seguenti elaborati:

ELABORATO	ALLEGATO	OGGETTO	SCALA	CODIFICA
Elaborato n. 1		Relazione Tecnico Illustrativa	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_00_REL_ILL
	Allegato A	Rilievo piano-altimetrico dell'area oggetto della Variante n. 2 al P.E.C.	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_A0_RIL_PLA
	Allegato B	Verifica preliminare smaltimento acque meteoriche	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_B0_VRF_SAM
	Allegato C	Relazione geologico tecnica	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_C0_REL_GTC
	Allegato D	Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i., art. 3)	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_D0_VER_VAS
	Allegato E	Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_E0_REL_FIN
	Allegato F	Documentazione fotografica	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_F0_DCM_FTG
Elaborato n. 2A		Planimetria delle previsioni di P.R.G.C. vigente e adottato relativa al territorio oggetto della Variante n. 2 al P.E.C.	1:2000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_002_A0_PLA_PCG
Elaborato n. 2B		Planimetria della Variante al P.E.C. approvato (Elaborato 3)	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_002_B0_PLA_VR1
Elaborato n. 2C		Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante al P.E.C. approvato (Elaborato 5)	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_002_C0_PRO_PV1
Elaborato n. 3		Planimetria della Variante n. 2 al P.E.C.	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_003_00_PLA_VAR
Elaborato n. 4A		Opere di Urbanizzazione: Completamento marciapiede e illuminazione pubblica	Varie	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_004_A0_PLN_URB
Elaborato n. 4B		Planimetria rete smaltimento acque meteoriche	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_004_B0_PLN_SAM
Elaborato n. 4C		Planimetria allacciamento reti utenze	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_004_C0_PLN_RTU
Elaborato n. 5		Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 2 al P.E.C.	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_005_00_PRO_PLA
Elaborato n. 6		Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi proprietà	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_006_00_PLA_CAT
Elaborato n. 7		Norme tecniche di attuazione della Variante n. 2 al P.E.C.	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_007_00_NTA_ATT
Elaborato n. 8		Planimetria Variante n. 2 al P.E.C. ridotta alla scala del P.R.G.C.	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_008_00_PLA RID
Elaborato n. 9		Schema di convenzione urbanistica	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_009_00_CON_URB

2.6 Struttura e dimensionamento dell'area I2

Le indagini e le analisi effettuate hanno permesso di eseguire il dimensionamento urbanistico dell'Area I2 del PRGC, la verifica della programmazione attuativa approvata dal Comune di Novi Ligure tramite il “Programma di Intervento”, l'analisi degli strumenti urbanistici esecutivi approvati e/o realizzati al fine di fornire un quadro sinottico esaustivo dello stato di attuazione dell'area e delle sue potenzialità future.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	18 di 30

La pagina che segue riporta una tabella sinottica di confronto tra le previsioni del PRGC e la pianificazione del “Programma di Intervento”.

AREA INDUSTRIALE “I2” – TABELLA SINOTTICA DI CONFRONTO

	DATI	PREVISIONI PRG VIGENTE mq	PREVISIONI “PROGRAMMA DI INTERVENTO” (DI PROPRIETA’ PRIVATE)				PREVISIONI “PROGRAMMA DI INTERVENTO” DI PROPRIETA’ COMUNALE
			1° lotto mq	2° lotto mq	3° lotto mq	TOTALE P.I. mq	
a	superficie territoriale	372.500	100.139	256.868	17.200	374.207	
b	viabilità	46.000	20.074	25.940	1.459	47.473	
c	standard urbanistici	74.500	12.227	51.422	3.443	67.092	8.520
d	superficie fondiaria	252.000	67.838	179.506	12.298	259.642	
e	rapporto di copertura	50%	33.919	89.753	6.149	129.821	

L’area pianificata dal Programma di intervento ha una superficie totale di mq.

382.727 corrispondente:

proprietà 1° e 2° lotto	mq. 357.007
proprietà 3° lotto	mq. 17.200
proprietà comunale (casc. Tuara)	mq. 8.520

TOTALE
mq. 382.727

In data 19/12/1997 è stata stipulata la convenzione rep.161 relativa al PEC 1° lotto presentato dalla SEN s.r.l. e approvata dal Comune di Novi Ligure con D.C.C. n° 56 del 13/10/1997.

La tabella che segue evidenzia i principali dati del PEC 1° lotto, coincidenti con quelli omologhi del Programma di intervento.

PEC 1° LOTTO			
DATI DEL PEC			NOTE
a	superficie territoriale	mq	100.139
b	viabilità	mq	12.227

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	19 di 30

c	standard urbanistici	mq	20.074	I dati sono desunti dalla convenzione rep. 1617 del 19/12/1997: il PEC è pervenuto ad attuazione quasi completa
d	superficie fondiaria	mq	67.838	
e	rapporto di copertura	%	50	
f	indice di utilizzazione fondiaria	mq/ mq	1	
g	distanza minima dai confini	ml.	5,00	
h	altezza massima	ml.	v. N. Attuazione PRG	
i	superficie coperta massima realizzabile	mq.	33.919	
l	superficie utile linda massima realizzabile	mq.	67.838	

In data 07/12/2001 è stata stipulata la convenzione rep. 9378 relativa al PEC 2° lotto presentato dalla SEN s.r.l. e approvato dal Comune di Novi Ligure con D.C.C. n° 52 del 08/10/2001. La validità di detta convenzione è stata prorogata con D.G.C. n° 29 del 16/03/2006 fino al 06/12/2013.

PEC 2° LOTTO			
DATI DEL PEC			NOTE
a	superficie territoriale	mq	255.678
b	viabilità	mq	/
c	standard urbanistici	mq	51.173
d	superficie fondiaria	mq	204.505
e	rapporto di copertura	%	50
f	indice di utilizzazione fondiaria	mq/ mq	1
g	distanza minima dai confini	ml.	½ altezza edifici minimo 5
h	altezza massima	ml.	30
i	superficie coperta massima realizzabile	mq.	102.252,5
l	superficie utile linda massima realizzabile	mq.	204.505

In data 14/11/2007 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica a rogito Notai Franco Borghero con studio in Novi Ligure Repertorio n. 52682 Raccolta n.17378 con validità fino al 14/11/2017.

Ai sensi dell'art. 10 septies della L. 51/2022 attualmente vigente, come modificato dall'art. 4-quater comma 1 a) del D.L. 181/2023 convertito in L. 11/2024, tale termine risulta ulteriormente esteso fino al 14/05/2026.

VARIANTE N. 1 AL PEC			
DATI DEL PEC			NOTE
a	superficie territoriale	mq	272.878
b	viabilità	mq	17.708
c1	standard urbanistici ceduti dal PEC originario	mq	51.173
c2	standard urbanistici relativi al 3° del Programma di Intervento	mq	3.440
c3	ulteriori standard urbanistici da cedere a compensazione aree a standard utilizzate per viabilità esterna al PEC	mq	1.285
c4	cabina ENEL esistente	mq	27
d	superficie fondiaria	mq	199.245
e	rapporto di copertura	%	50
f	indice di utilizzazione fondiaria	mq/ mq	1
g	distanza minima dai confini	ml.	½ altezza edifici minimo 5
h	distanza minima dalla viabilità	ml	10
i	altezza massima	ml.	20
l	superficie coperta massima realizzabile	mq.	99.622,5
m	superficie utile lorda massima realizzabile	mq.	199.245
n	Viabilità esterna al PEC di collegamento zona CIPIAN	mq	1.269

c2 + c3 = mq. 4.475 corrispondenti a P1, P2, P3, P4, P5

La corrispondente superficie sottratta a standard urbanistici è compensata da c3 = mq. 1.285

Si evidenzia una diffidenza tra la superficie catastale del PEC quantificata in mq. 223.030 e la superficie reale del medesimo (mq. 272.878 – mq. 51.173 = mq. 221.705) controllata in situ. La presente pianificazione tiene conto della superficie reale.

2.7 La Variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato Area I2 Polo Industriale di Sud – Est”

Si riepiloga di seguito la pianificazione urbanistica oggi vigente nell’area industriale I2:

- “Programma di intervento” redatto nel 1997 che suddivide la pianificazione delle aree private in 3 lotti di intervento;
- Variante n. 1 al PEC “Area I2 Polo Industriale di Sud-Est” approvato con convenzione urbanistica prorogata con nuova scadenza fissata in data 14/11/2024.

Come anticipato al paragrafo 1.3, la presente Variante n. 2 al PEC viene redatta per adeguare la pianificazione dell’area I2 ai disposti della variante parziale 1p/2022 al PRGC adottata, che ha apportato modifiche cartografiche che interessano l’area di Proprietà della Società IMPRESA TRE COLLI S.P.A., recependo il progetto definitivo dell’interconnessione di Novi Ligure alternativa allo Shunt.

Tale area, a seguito di Delibera CIPE n. 82 del 22 dicembre 2017 pubblicata il 27 luglio 2018, nel quadro del Programma delle infrastrutture strategiche (Legge n. 443 del 2001) - Linea alta velocità (AV/AC) Milano-Genova Terzo Valico dei Giovi, che ha approvato la Variante al progetto definitivo dell’interconnessione di Novi Ligure alternativa allo Shunt, è stata gravata da vincolo espropriativo. Il Consorzio COCIV, incaricato da R.F.I. dell’espropriaione degli immobili occorrenti alla realizzazione dell’opera pubblica, ha disposto l’occupazione d’urgenza preordinata all’espropriaione di parte delle aree in oggetto attraverso i Decreti n. 20 del 2.9.2020, n. 10 del 12.5.2021 e n. 15 del 14 luglio 2022, a cui hanno fatto seguito i rispettivi verbali di immissione in possesso.

A seguito di quanto sopra esposto, la variante al P.R.G.C. n. 01p/2022 ha pertanto recepito il progetto definitivo dell’interconnessione di Novi Ligure alternativa allo Shunt inserendo all’interno della cartografia (Tavole n. 7.1 e 7.2) la fascia di rispetto permanente alle attrezzature ferroviarie (A.V.-A.C.) relativa alla modifica al tracciato.

Le procedure di esproprio ad oggi in corso, hanno comportato una notevole riduzione della superficie territoriale di proprietà dell’Impresa Tre Colli SPA interna al P.E.C., per la quale si rende necessaria la presentazione di una revisione generale della pianificazione dell’area in oggetto.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	22 di 30

Si illustra di seguito la progettazione urbanistica relativa al dimensionamento della Variante n. 2 al PEC rimandando ai contenuti degli elaborati cartografici la rappresentazione dettagliata del completamento dell'area I2.

Per quanto riguarda la viabilità:

La presente Variante n. 2 al Piano Esecutivo Convenzionato, a seguito della ridefinizione dei comparti conseguente alle procedure di esproprio, mantiene inalterato l'asse stradale su Viale dell'Agricoltura e i due collegamenti con il Lotto 1 e prevede l'eliminazione degli assi viari previsti dai progetti delle Opere di Urbanizzazione connesse ai comparti B-C e D. Su Via dell'agricoltura è prevista la realizzazione di tre tratti di marciapiede con annessa illuminazione pubblica a completamento di quanto già realizzato e ceduto al Comune.

Per quanto riguarda le superfici fondiarie:

Le superfici fondiarie della Variante n. 1 approvata sono state ridefinite a seguito della riperimetrazione dello strumento urbanistico esecutivo. Gli elaborati grafici riportano all'interno di ciascuna superficie fondiaria le linee di galleggiamento degli edifici ossia i limiti entro cui dovranno essere posizionati gli edifici di futura costruzione.

La Variante n. 2 al PEC individua i seguenti comparti graficamente rappresentati nell'elaborato n. 3:

- Comparto A (parzialmente attuato) suddiviso nei lotti A1, A2, A3, A4, A5;
- Comparto B attualmente occupato in parte da un deposito temporaneo;
- Comparto C1 attuato;
- Comparto D suddiviso nei lotti D1 e D2 attualmente occupati da depositi temporanei.

Nel Lotto D2 del Comparto D, intercluso tra la nuova linea ferroviaria A.V.-A.C. e la linea storica Torino-Genova, data l'impossibilità di garantire l'idonea accessibilità al lotto e le urbanizzazioni necessarie all'attuazione di interventi edificatori, è prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico, come indicato nell'Elaborato n. 5: Progetto planivolumetrico di indirizzo.

L'accessibilità all'impianto sarà acquisita nel corso della procedura autorizzativa ai sensi dell'art. 12

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	23 di 30

comma 1 del D.lgs 29 dicembre 2003, n. 387 - Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità, che cita: "Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del comma 3, sono di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti".

Per quanto riguarda gli standard urbanistici:

Si conferma che all'atto della stipula della convenzione urbanistica relativa alla originaria progettazione del PEC 2° lotto, sono stati ceduti al Comune di Novi Ligure gli standard urbanistici V1 e V2 previsti nella misura di mq. 51.173.

La presente variante prevede l'eliminazione di parte dei parcheggi pubblici previsti in adiacenza alle viabilità di cui si è prevista l'eliminazione, identificati nella Variante n. 1 al PEC approvato come P3, P4 e P5. Le superfici a standard a parcheggio previste nella Variante vigente (4.725 mq), vengono pertanto ridotte a mq 2.208 coincidenti con le aree P1 e P2 già realizzate e cedute al Comune.

Il fabbisogno complessivo di standard urbanistici della Variante n. 2 al P.E.C. corrisponde al seguente calcolo: mq. 223.133 x 20% = mq. 44.627 < mq. 53.381 reperiti (mq. 51.173 + mq. 2.208).

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative dei dati della Variante n. 2 al PEC descritti nei paragrafi contenenti i dimensionamenti e le verifiche urbanistiche.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	24 di 30

SUPERFICIE TERRITORIALE DELLA VARIANTE N. 2

SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE	1a) S.T. DETERMINATA SULLA BASE DELLE SUPERFICI DESTINATE AD ESPROPRIO NOTIFICATE	
		(mq)
	SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE VARIANTE N. 1 APPROVATA	274.203
	<i>a dedurre</i>	
	SUPERFICI OGGETTO DI OCCUPAZIONE D'URGENZA FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO	46.815
	SUPERFICIE PORZIONE DI VIABILITA' COMUNALE OGGETTO DI ESPROPRI	213
	Totale	227.175
	1b) S.T. DETERMINATA SULLA BASE DELLE SUPERFICI DESTINATE AD ESPROPRIO PREVISTE DAL PROGETTO COCIV	
		(mq)
SUPERFICIE TERRITORIALE REALE	SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE VARIANTE N. 1 APPROVATA	274.203
	<i>a dedurre</i>	
	SUPERFICI DESTINATE AD ESPROPRIO PROGETTO COCIV	49.532
	SUPERFICIE PORZIONE DI VIABILITA' COMUNALE OGGETTO DI ESPROPRI	213
	Totale	224.458
	2a) S.T. DETERMINATA SULLA BASE DELLE SUPERFICI DESTINATE AD ESPROPRIO NOTIFICATE	
		(mq)
	SUPERFICIE TERRITORIALE REALE VARIANTE N. 1 APPROVATA	272.878
	<i>a dedurre</i>	
SUPERFICIE TERRITORIALE REALE	SUPERFICI OGGETTO DI OCCUPAZIONE D'URGENZA FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO	46.815
	SUPERFICIE PORZIONE DI VIABILITA' COMUNALE OGGETTO DI ESPROPRI	213
	Totale	225.850
	2b) S.T. DETERMINATA SULLA BASE DELLE SUPERFICI DESTINATE AD ESPROPRIO PREVISTE DAL PROGETTO COCIV	
		(mq)
	SUPERFICIE TERRITORIALE REALE VARIANTE N. 1 APPROVATA	272.878
	<i>a dedurre</i>	
	SUPERFICI DESTINATE AD ESPROPRIO PROGETTO COCIV	49.532
	SUPERFICIE PORZIONE DI VIABILITA' COMUNALE OGGETTO DI ESPROPRI	213
	Totale	223.133
La pianificazione della Variante n. 2 si basa sulla S.T. minore, ossia sulla "S.T. reale determinata sulla base delle superfici destinate ad esproprio previste dal progetto Cociv", pari a 223.133 mq.		

PARAMETRI	VARIANTE N. 1 PEC VIGENTE			VARIANTE N. 2 PEC		
	Dati	note	Dati	note		
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	272.878	di cui 51.173 esterna al PEC	mq	223.133	* di cui 51.173 esterna al PEC. La ST della Variante n. 2 è stata calcolata al netto della superficie oggetto di futuro esproprio (49.745 mq)
SUPERFICIE OGGETTO DI ESPROPRIOPREVISTA DAL PROGETTO COCIV IN PROPRIETA'	mq			mq	49.532	
SUPERFICIE PORZIONE DI VIABILITA' COMUNALE OGGETTO DI ESPROPRIOPREVISTA DAL PROGETTO COCIV IN PROPRIETA'	mq			mq	213	
VIABILITA'	mq	17.708		mq	8.160	già realizzata
STANDARD URBANISTICI CEDUTI DAL PEC ORIGINARIO	mq	51.173		mq	51.173	
STANDARD URBANISTICI A PARCHEGGIO	mq	3.440		mq		
STANDARD URBANISTICI PER COMPENSAZIONE VIABILITA'	mq	1.285		mq	2.208	già realizzati
CABINA ENEL ESISTENTE	mq	27		mq	22	
SUPERFICIE FONDARIARIA	mq	199.245		mq	161.570	
RAPPORTO DI COPERTURA (RC)	%	50		%	50	
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDARIARIA (UF)	mq/mq	1		mq/mq	1	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	1/2 altezza edificio - min 5 m		ml	1/2 altezza edificio - min 5 m	
DISTANZA MINIMA DALLA VIABILITA'	ml	10		ml	10	
ALTEZZA MASSIMA	ml	20		ml	20	
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA REALIZZABILE	mq	99.622,50		mq	80.785,00	di cui 63.074,50 mq ancora nella disponibilità del PropONENTE e 17.710,50 mq assegnata ai lotti attuati
SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA REALIZZABILE	mq	199.245		mq	161.570	di cui 126.149 mq ancora nella disponibilità del PropONENTE e 35.421 mq assegnata ai lotti attuati
SUPERFICIE UTILE LORDA PIANIFICATA	mq	199.245		mq	80.421	di cui 35.421 mq assegnata ai lotti attuati e 45.000 mq da realizzare nei compatti/lotti fondiari da attuare.
VIABILITA' ESTERNA AL PEC	mq	1.269		mq	1.269	già realizzata

* superficie territoriale reale determinata sottraendo alla S.T. del P.E.C. approvato le superfici oggetto di esproprio previste dal progetto Cociv.

Analogamente alla Variante n. 1 approvata si evidenzia una differenza tra la Superficie territoriale catastale e la Superficie territoriale reale del P.E.C.

PROPRIETA'	COMPARTI	LOTTI	S.F. (MQ)	S.C. MAX (MQ)	S.U.L. MAX (MQ)	S.U.L. PIANIFICATA	S.U.L. RESIDUA
IMPRESA TRE COLLI	A	A4	126.149	63.075	126.149	45.000	81.149
	B	B					
	D	D1					
		D2					
		TOTALE	126.149	63.075	126.149	45.000	81.149
ALTRE PROPRIETA'	A	A1	8.424	4.212	8.424	8.424	0
		A2	6.215	3.108	6.215	6.215	0
		A3	5.140	2.570	5.140	5.140	0
		A5	4.712	2.356	4.712	4.712	0
		C1	10.930	5.465	10.930	10.930	0
		TOTALE	35.421	17.710,50	35.421	35.421	0
		TOTALE	161.570	80.785,50	161.570	80.421	81.149
IMPRESA TRE COLLI - AREE OGGETTO DI ESPROPRIOPREVISTE DAL PROGETTO COCIV	"e"	██████████	49.745 *	24.872,50	49.745	capacità edificatoria esclusa dalla disponibilità del PropONENTE	

* di cui 49.532 in proprietà Impresa Tre Colli S.p.A. e mq 213 di proprietà comunale

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Elaborato:	Codice
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
		Data:	Maggio 2024
		Pagina:	26 di 30

La suddivisione di ogni comparto in lotti è puramente indicativa e non vincolante: le quantità di superficie fondiaria e le relative quantità edilizie edificabili potranno subire modifiche in conformità alle esigenze dell’utenza insediabile nel comparto stesso ferma restando l’osservanza dei parametri di P.E.C. riferiti all’altezza massima, alle distanze da confini, da strade e tra fabbricati.

In merito ai diritti edificatori corrispondenti alla SUL residua, non oggetto di pianificazione nella presente Variante, pari a mq 81.149, la Società proponente e i suoi aventi causa si riservano di sottoporre al Comune di Novi Ligure una proposta per il loro utilizzo, entro il termine di validità della convenzione urbanistica della presente Variante n. 2 al PEC.

VERIFICA AREE DESTINATE A STANDARD				
DESTINAZIONE D'USO	PARAMETRO P.R.G.C.		STANDARD RICHIESTI (mq)	STANDARD PIANIFICATI
Aree per attività produttive	20% S.T.	(223.133 * 0,20)	44.627	53.381 * 53.381 > 44.627

* di cui 51.173 mq esterni al perimetro del PEC ceduti all’atto della stipula delle Convenzione urbanistica originaria e 2.208 mq interni al PEC già realizzati e ceduti (Aree a parcheggio P1 e P2)

3. CAPO 3° – PROGETTO DELLE INFRASTRUTTURE DELLA VARIANTE N. 2 AL P.E.C.

3.1 Premesse generali

La Variante n. 2 al PEC conferma l’impianto infrastrutturale delle opere di urbanizzazione già realizzate, collaudate e cedute, connesse all’attuazione del comparto A, ad eccezione della realizzazione di tre tratti di marciapiede e della relativa rete illuminazione pubblica descritti nel successivo paragrafo.

3.2 Opere di urbanizzazione della Variante n. 2 – completamento marciapiede e illuminazione pubblica

Le opere di urbanizzazione della Variante n. 2 al PEC consistono nella realizzazione di tre tratti di marciapiede ancora da completare, ricadenti all’interno del sedime stradale di proprietà comunale di Via dell’Agricoltura, e nel completamento della rete illuminazione pubblica.

Più precisamente le opere da realizzare consistono in:

- realizzazione di cordolature in cls prefabbricato a delimitazione dei tre tratti di marciapiede;

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024

- formazione dei marciapiedi in cls cementizio dello spessore di cm. 12 circa e tappeto bituminoso di cm. 3: detti marciapiedi saranno raccordati con le sedi stradali al fine di rispettare la normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- completamento rete illuminazione pubblica tramite la messa in opera di nuovi pali di altezza pari a ml 10 ancorati a plinti di sostegno e corpi illuminanti conformi alla normativa vigente.

3.3 Reti utenze in previsione

Nelle tavole progettuali sottoelencate vengono rappresentate le reti infrastrutturali già realizzate e quelle in previsione, escluse dal progetto delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi a spese e cura del Proponente, consistenti in:

Elaborato n. 4B	Planimetria rete smaltimento acque meteoriche	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_004_BO_PLN_SAM
Elaborato n. 4C	Planimetria allacciamento reti utenze	1:1000	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_004_C0_PLN_RTU

3.3.1 Rete acque bianche - Adeguamento della rete acque bianche e realizzazione bacino di laminazione:

La Variante n. 2 al PEC prevede la realizzazione di un “impianto tecnico finalizzato allo smaltimento ritardato delle acque meteoriche” (bacino di laminazione) ai sensi dell’art. 9.6 della Convenzione della Variante n. 1 al PEC vigente.

Si precisa in merito che il progetto delle opere di urbanizzazione del comparto A completate, ha previsto la realizzazione di una rete dimensionata su un bacino idraulico costituito dalla superficie destinata ad impermeabilizzazione prevista dal progetto planivolumetrico della Variante n. 1 al PEC vigente considerevolmente maggiore rispetto alla superficie pianificata nella presente Variante n. 2 al PEC.

La rete acque bianche esistente risulta pertanto sovradimensionata rispetto alla portata attuale delle acque meteoriche dell’intero intervento prevista dalla presente Variante n. 2.

Il bacino di laminazione in previsione, per il quale si rimanda all’Elaborato n. 1 - allegato B: Verifiche preliminari smaltimento acque meteoriche a firma dell’Ing. Alberto Desimoni e all’Elaborato n. 4B: Planimetria rete smaltimento acque meteoriche, è stato adeguatamente dimensionato per raccogliere

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	28 di 30

le acque provenienti dalla rete esistente e recapitarle successivamente, secondo tutti gli accorgimenti e le tempistiche del caso, nello scolmatore DN 1800 del Rio Gazzo.

3.3.2 Rete acque nere - Realizzazione di nuovo stacco acque nere al servizio del lotto D1.

La Variante n. 2 al PEC prevede, in merito alla rete acque nere, la sola realizzazione di uno stacco al servizio del Lotto D1.

Tale stacco dovrà essere preceduto da un adeguato pozetto sifonato ispezionabile da realizzarsi nei lotti privati e nel punto di innesto con la fognatura comunale dovrà essere provvisto di un idoneo pozetto di ispezione.

3.4 Rete telefonica.

La rete telefonica è già stata realizzata e ceduta al Comune. Oltre alla rete principale, sono già stati realizzati i singoli stacchi all'interno delle superfici fondiarie già attuate e ancora da attuare.

La presente pianificazione non prevede opere in merito alla rete telefonica.

3.5 Rete di illuminazione pubblica.

La rete illuminazione pubblica è già stata in parte realizzata, collaudata e ceduta al Comune.

La pianificazione in oggetto prevede, come descritto in precedenza, il completamento della stessa tramite la messa in opera di nuovi pali di altezza pari a ml 10 ancorati a plinti di sostegno e corpi illuminanti conformi alla normativa vigente.

3.6 Rete energia elettrica

La rete energia elettrica è già stata realizzata e ceduta al Comune. Oltre alla rete principale, sono già stati realizzati i singoli stacchi all'interno delle superfici fondiarie già attuate e ancora da attuare.

La presente pianificazione non prevede opere in merito alla rete energia elettrica.

3.7 Rete gas metano.

La rete energia gas metano è già stata realizzata e ceduta al Comune. Oltre alla rete principale, sono già stati realizzati i singoli stacchi all'interno delle superfici fondiarie già attuate e ancora da attuare.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	29 di 30

La presente pianificazione non prevede opere in merito alla rete gas metano.

3.8 Rete acquedotto.

La rete acquedotto è già stata realizzata e ceduta al Comune. Oltre alla rete principale, sono già stati realizzati i singoli stacchi all'interno delle superfici fondiarie già attuate e ancora da attuare.

La presente pianificazione non prevede opere in merito alla rete acquedotto.

3.9 Opere di urbanizzazione: previsione dei costi.

E' stato predisposto un computo metrico estimativo sulla base del prezzario della regione Piemonte relativo alle opere di urbanizzazione da completare (marciapiede pedonale e illuminazione pubblica). L'importo previsto è contenuto all'interno dell'Elaborato n. 1E: Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione, al quale si rimanda.

4. CAPO 4°– CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

4.1 Stima della quantificazione degli oneri urbanizzativi

All'interno dell'Elaborato n. 1E: Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione è stata predisposta una stima di massima degli importi relativi agli oneri di urbanizzazione connessi alla realizzazione degli interventi edilizi previsti dalla Variante n. 2 al PEC.

Per un grado di maggior dettaglio si rimanda all'elaborato specifico.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_01_REL_ILL
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	30 di 30