

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@impresatrecolli.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@impresatrecolli.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:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE N.2 AL P.E.C.**

Scala Elaborato:

Data:

Gennaio 2024

Lingua:

ITA

Note:

Codice Elaborato (Nome file .pdf):

1167 MPTC AREA VPEC U 007 00 01 NTA ATT  
Commessa 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							

## Articolo 01

### Premesse

1. 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;

2. Il Comune di Novi Ligure, relativamente all'area I2 ricompresa tra le aree extraurbane del polo industriale di sud – est, è dotato, altresì, di Programma di Intervento, approvato con D.G.C. n° 31 del 19/06/1997, che prevede l'attuazione dell'area in tre lotti di intervento.

3. Le presenti Norme di Attuazione sono redatte in conformità al capo 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. “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 tabella 25 I allegata alle stesse Norme di Attuazione e al Programma di Intervento approvato di cui al precedente punto 2.

4. La presente Variante riguarda le aree I2 oggetto della Variante n. 1 al PEC “Area I2 Polo Industriale di Sud-Est” approvata con convenzione in data 14/11/2007 Repertorio n. 52682

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	1 di 19

Raccolta n.17378 con validità fino al 14/11/2017, prorogata ai sensi della normativa susseguitasi fino al 14/05/2026.

## Articolo 02

### Elaborati della Variante n. 2 al PEC

ELABORATO	ALLEGATO	OGGETTO	SCALA	CODIFICA
Elaborato n. 1		Relazione Tecnico Illustrativa	-	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_001_00_REL_ILL
	Allegato A	Rilievo plano-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_PRG
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

## Articolo 03

### Parametri urbanistici del PRGC vigente

Si riporta di seguito la tab. 25I dei Quadri sinottici allegata alle Norme di Attuazione del PRGC di riferimento per il completamento dell'area I2

TERRITORIO: URBANO ED EXTRAURBANO							Destinazione d'uso prevalente: INDUSTRIALE							Riferimenti: TAV. 2, 3							Tab: 25 I			
DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE		AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' INSEDIATIVA							PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE	
	CLASSE DI INTERVENTO	2164943,5	SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	i.f.	i.t.	u.f.	u.t.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA		PRODUTTIVA		n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.		
			OO.U.U. PRIMARIA	OO.U.U. SECONDARIA									ESISTENTE	AGGIUNT.	%	PREVISTA	%	PREVISTA	%					
			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	ab	ab		mq		mq		n°	m			
7a	c	I p1			2400	2400				(16)			(16)							es	es	es		x
Tot. 7a					2400	2400																		
7b	c	I p1			10840	10840				(16)			(16)							es	es	es		x
Tot. 7b					10840	10840																		
8	r	I p6		1012	9108	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	196500	221000			0,4			78600												
	n	I p7	12070	9866	84694	106630			0,6			51083												
		I p8	17000	15600	156000	188600			0,4			62400												
		I p9		2360	9670	12030			0,55			5319												
	n	I 1	196000	384873	1315442	1896315			1			1315442							665057		20	50		x
Tot. Extr.	N	I 2	46000	74500	252000	372500						252000								111750	(23)	(23)	50	x
TOT.		I	273470	618339	3016266	3908075						2164844												
TOT.			273470	619351	3038614	3931435						2170308												

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

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.C. in ordine alle destinazioni insediative previste ed ammesse.

Le destinazioni d'uso ammesse nell'area I2 sono quelle elencate all'art. 27 delle Norme di Attuazione, suddivise in sottoclassi, secondo il riparto funzionale della SUL predefinito. Le proporzioni fissate possono subire modifiche riguardanti non più del 20% della SUL complessiva in relazione a documentate necessità delle attività da insediare.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	3 di 19

## Articolo 04

### Previsioni del Programma di Intervento

1. Il Comune di Novi Ligure con D.G.C. n° 31 del 19/06/1997 ha approvato il “Programma di Intervento” relativo all’area I2.

Tale programma, di seguito sintetizzato, prevedeva l’attuazione dell’area in tre lotti funzionali da attivare tramite PEC di iniziativa privata.

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..	
100.139	256.868	17.200	374.207	
20.074	25.940	1.459	47.473	
12.227	51.422	3.443	67.092	8.520
67.838	179.506	12.298	259.642	
33.919	89.753	6.149	129.821	
<div> <p>L’area pianificata dal Programma di Intervento ha una superficie totale di mq. 382.727 corrispondente:</p> <p>proprietà 1° e 2° lotto mq. 357.007</p> <p>proprietà 3° lotto mq. 17.200</p> <p>proprietà comunale (casc. Tuara) mq. 8.520</p> <hr/> <p>TOTALE mq. 382.727</p> </div>				

2. Si dà atto che 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.
3. Si dà atto che il PEC relativo al 2° lotto previsto dal Programma di Intervento è stato approvato dal Comune di Novi Ligure con D.C.C. n° 52 del 08/10/2001 e che è avvenuta la cessione al Comune di Novi Ligure delle aree per standard urbanistici convenzionalmente previste pari al 20 % della superficie territoriale del PEC; tale PEC non è stato attuato.
4. Si dà atto che la Variante n. 1 al PEC Piano Esecutivo Convenzionato “Area I2 Polo Industriale di Sud-Est”, è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 24/10/2007 e che 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.
5. 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 comma 1 a) del D.L. 181/2023 convertito in Legge n. 11/2024.
6. Si dà atto che in attuazione della Variante n. 1 al PEC, di cui al punto precedente, e conformemente a quanto previsto al punto 4.4 della Convenzione Urbanistica, è stato realizzato il tratto di viabilità esterno al PEC di collegamento con la contigua zona artigianale CIPIAN

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	5 di 19

realizzato su aree per standard pubblici di proprietà comunale. Detta area è compensata tramite la realizzazione e la cessione di equivalenti superfici di parcheggi pubblici interni al perimetro del PEC.

7. La presente Variante n. 2 al PEC denominata “VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA I2 POLO INDUSTRIALE DI SUD-EST”, in seguito citata brevemente come “Variante n. 2 al PEC”, è presentata al Comune di Novi Ligure a seguito della variante parziale 1p/2022 al PRGC, adottata con deliberazione commissariale n. 12/2023, il cui iter approvativo è attualmente in corso, la quale ha apportato modifiche cartografiche che interessano l’area in oggetto 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.

## **Articolo 05**

### **Dati della Variante n. 2 al PEC e utilizzazione degli indici**

1. Nell’osservanza delle destinazioni d’uso e delle quantità edilizie previste dalle Norme di Attuazione del PRGC vigente e dal Programma di Intervento approvato, la Variante n. 2 al PEC pianifica la superficie territoriale della Variante n. 1 vigente, al netto delle superfici oggetto di procedura espropriativa a seguito dell’attuazione del Progetto da parte di COCIV.
2. 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.
3. La Variante n. 2 al PEC individua i seguenti comparti:
  - 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;

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell’Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	6 di 19

- Comparto D suddiviso nei lotti D1 e D2 attualmente occupati da depositi temporanei.

4. Gli standard urbanistici sono stati assolti tramite cessione al Comune di aree a verde pubblico già effettuata. Le opere oggetto della presente Variante non comportano standard aggiuntivi rispetto a quelli già ceduti così come rilevabile nelle tabelle di seguito riportate.

5. Si sintetizzano nella tabella che segue i principali dati della presente Variante n. 2 al PEC:

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 Varianten. 2 è stata calcolata al netto della superficie oggetto di futuro es proprio (49.745 mq)
SUPERFICIE OGGETTO DI ESPROPRIO PREVISTA DAL PROGETTO COCIV IN PROPRIETÀ'	mq			mq	49.532	
SUPERFICIE PORZIONE DI VIABILITÀ' COMUNALE OGGETTO DI ESPROPRIO	mq			mq	213	
VIABILITÀ'	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	2.208	già realizzati
STANDARD URBANISTICI PER COMPENSAZIONE VIABILITÀ'	mq	1.285		mq		
CABINA ENEL ESISTENTE	mq	27		mq	22	
SUPERFICIE FONDIARIA	mq	199.245		mq	161.570	
RAPPORTO DI COPERTURA (RC)	%	50		%	50	
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (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 VIABILITÀ'	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 comparti/lotti fondiari da attuare.
VIABILITÀ' 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 difformità tra la Superficie territoriale catastale e la Superficie territoriale reale del P.E.C.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	7 di 19



Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT		
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024	Pagina:	8 di 19

4. La definizione dei singoli lotti all'interno dei comparti di intervento è libera: l'ipotesi formulata nell'elaborato n° 3 della Variante n. 2 al PEC può essere modificata tramite accorpamenti o suddivisioni in funzione delle esigenze della futura utenza, nel rispetto delle seguenti regole:
- arretramento di ml. 10,00 dalle viabilità di PEC;
  - distanze da confini:  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5 ml.
5. Il rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di utilizzazione fondiaria sarà verificato per ogni singolo lotto in sede di richiesta e di rilascio dei Permessi di Costruire.
6. L'attuazione dei singoli comparti/lotti avverrà tramite interventi da richiedere con uno o più permessi di costruire. Contestualmente alla richiesta di tali titoli abilitativi sarà assegnata ai lotti costituenti ciascun comparto, una numerazione progressiva.
7. 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 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”*.

## Articolo 07

### Viabilità della Variante n. 2 al PEC

1. La Variante n. 2 al PEC, 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

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	9 di 19

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. Si richiama l'elaborato 4A allegato alle presenti norme.

2. L'elaborato n. 3 della Variante n. 2 al PEC definisce, altresì, le fasce di rispetto dalle strade interne al PEC. Tali fasce di rispetto sono inedificabili e potranno essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi privati e/o pubblici, accessi pedonali o carrabili, aree verdi, opere di urbanizzazione primaria, servizi e impianti tecnologici, cartelli e insegne.
3. Le predette fasce di rispetto potranno subire modifiche in ordine ad eventuali maggiori altezze dei fabbricati previsti. In tal caso i limiti entro cui contenere l'edificazione (superfici di galleggiamento degli edifici) saranno verificati in sede di richiesta e di rilascio dei singoli permessi di costruire.

## **Articolo 08**

### **Standard urbanistici della Variante n. 2 al PEC**

1. Il PEC originario ha assolto, tramite cessione di aree per verde pubblico denominate V1 e V2 esterne alle aree I2 di PRGC, alla dotazione richiesta di aree per standard urbanistici. Detti standard urbanistici ceduti sono individuati nell'elaborato n. 3 della Variante n. 2 al PEC.
2. Gli elaborati della Variante al PEC n. 3 e n. 4 A individuano le aree P1 e P2 destinate a parcheggi pubblici, interne al PEC, che contribuiscono alla verifica degli standard urbanistici dovuti in relazione alla attuale superficie territoriale della Variante n. 2 al PEC e compensano la superficie a verde pubblico sottratta dalla previsione della nuova viabilità di collegamento al CIPIAN (quota parte dell'ex area V2 del PEC originario).

Si riporta di seguito la tabella con la verifica della dotazione di aree a standard della Variante n. 2 al PEC.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	10 di 19

VERIFICA AREE DESTINATE A STANDARD					
DESTINAZIONE D'USO	PARAMETRO P.R.G.C.		STANDARD RICHIESTI (mq)	STANDARD PIANIFICATI	VERIFICA
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. L'elaborato n. 3 della Variante al PEC riporta le fasce di rispetto ai parcheggi pubblici inedificabili per gli edifici. Dette fasce potranno essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi privati o pubblici, accessi pedonali o carrabili, aree verdi, opere di urbanizzazione primaria, servizi e impianti tecnologici, cartelli e insegne.

## Articolo 09

### Destinazioni d'uso ammesse nella Variante n. 2 al PEC

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:

*"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:*

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	11 di 19

- 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. *è 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 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.*

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	12 di 19

Oltre a quanto previsto dal PRGC, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le attività ammesse per l'attuazione della Variante n. 2 al PEC potranno ricomprendere:

- piattaforme logistiche ed attività collegate;
- attività produttive, nelle quali sono ricomprese le attività logistiche di deposito e magazzinaggio per spedizione, ricezione, immagazzinamento, stoccaggio e consegna merci;
- datacenter;
- attività industriali e artigianali di servizi e produzione mediante anche trasformazione, confezione, trattamento, montaggio e commercializzazione all'ingrosso;
- attività logistica di deposito, stoccaggio a breve e a lunga giacenza;
- uffici per la gestione aziendale;
- servizi privati o di interesse pubblico ed altre attività connesse al processo produttivo quali, a titolo di esempio, spazi per la formazione e l'addestramento di personale addetto;
- funzioni paracommerciali connesse o funzionali alla prevalente destinazione prevista;
- impianti tecnici finalizzati al contenimento dei consumi energetici legati all'utilizzo di fonti rinnovabili (impianti fotovoltaici).

## **Articolo 10**

### **Vincoli e fasce di rispetto**

1. L'elaborato n. 3 della Variante n. 2 al PEC evidenzia i vincoli urbanistici, ambientali e le fasce di rispetto che insistono nell'area I2 oggetto della presente Variante n. 2 al PEC.

Detti vincoli e fasce di rispetto vengono qui richiamati in relazione alle verifiche e alle autorizzazioni da effettuare/ottenere in sede di richiesta e rilascio dei singoli permessi di costruire:

- *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 profondità di ml. 30,00: in esse, fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal citato DPR

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	13 di 19

n° 753/80, non sono ammesse nuove costruzioni. Fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal citato DPR n° 753/80, non sono ammesse nuove costruzioni. Ogni intervento previsto nella fascia di rispetto è soggetto alla autorizzazione dell'Ente preposto.

- *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.

- *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.

- *Rete acquedotto e relativa fascia di rispetto*

I comparti 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. Per la realizzazione delle opere in tale fascia in fase di richiesta di Permesso di Costruire, dovrà essere richiesto parere di competenza all'ente preposto.

- *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

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	14 di 19

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. Ogni intervento previsto nella fascia di rispetto è soggetto alla autorizzazione dell'Ente preposto.

## **Articolo 11**

### **Linea ferroviaria AV/AC Milano-Genova Interconnessione Terzo Valico Novi Ligure-Torino**

La tavola della variante parziale 1p/2022 al PRGC adottata, il cui stralcio è riportato nell'elaborato n. 2 A allegato, riporta il tracciato 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.

Tale vincolo ha determinato le superfici destinate ad esproprio contenute nel Piano Particellare del Progetto COCIV che hanno contribuito alla diminuzione della Superficie Catastale della Variante n. 2 al PEC.

Non costituiscono Variante al PEC eventuali adeguamenti/modifiche al perimetro delle aree interessate da procedure espropriative da parte di R.F.I., che modifichino la superficie territoriale della Variante n. 2 al PEC entro il limite del +/- 5 %.

## **Articolo 12**

### **Documenti da presentare per il rilascio dei permessi di costruire**

1. Per quanto riguarda il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle reti:
  - la variante n. 2 al PEC definisce i progetti preliminari delle opere nell'elaborato 4A;
  - la documentazione per la richiesta dei permessi di costruire sarà quella necessaria per i progetti al livello "definitivo" delle opere, corredata dai pareri e/o autorizzazioni previsti dalle specifiche leggi di settore.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	15 di 19



2. Per quanto agli interventi edilizi nei quattro comparti previsti dalla Variante n. 2 al PEC la documentazione da allegare alle istanze di permesso di costruire sarà quella richiesta dalla normativa vigente, corredata dai necessari pareri, nulla osta e/o autorizzazioni.
3. Ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati dovranno inoltre essere redatti in conformità ai disposti del Capo III, Sezione I, articoli 77 e 82 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e successive disposizioni di attuazione.
4. I progetti degli interventi edilizi dovranno essere realizzati in modo da reperire nelle superfici fondiariae la dotazione di aree a parcheggio privato di cui alla legge n° 122 del 24/03/1989 e s.m.i.; al fine di determinare la quantità di superficie da destinare a parcheggi privati si applica il disposto dell'art. 63 delle Norme di Attuazione del PRGC (mq 1,00 di parcheggio ogni 3,33 mq di SUL).
5. I progetti degli interventi edilizi dovranno essere realizzati in modo da reperire nelle aree di pertinenza degli edifici, non riservate alla funzionalità degli impianti, una quota di superficie sistemata a verde di arredo, in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria secondo i disposti dell'art. 28 delle Norme di Attuazione del PRGC.
6. I progetti degli interventi edilizi dovranno verificare il rispetto delle condizioni preliminari all'intervento prescritte dall'art. 28 e dall'art. 63 delle Norme di Attuazione del PRGC ed in particolare quelle riferibili agli obiettivi di tutela ambientale in essi richiamate.
7. I progetti richiamati ai commi precedenti dovranno attenersi al quadro delineato nell'allegato C della Relazione Illustrativa recante "Relazione geologico tecnica".

### **Articolo 13**

#### **Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale**

Il P.E.C. è sottoposto alla Verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica ("V.A.S.").

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	16 di 19

L'Elaborato n. 1 Allegato D “DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA”, al quale si rimanda, contiene le valutazioni in merito ai possibili effetti ambientali significativi, derivanti dall'attuazione del P.E.C., e descrive gli obiettivi di salvaguardia ambientale dello strumento urbanistico esecutivo, attuati attraverso la realizzazione di opportune opere di mitigazione, che dovranno essere recepite in fase di progettazione definitiva.

## **Articolo 14**

### **Opere di urbanizzazione**

La Società proponente, o suoi aventi causa, realizzeranno direttamente le opere individuate nell'elaborato n. 4A: Completamento marciapiede e illuminazione pubblica, che rappresentano le opere di urbanizzazione connesse all'attuazione della variante n. 2 al PEC.

Si precisa infatti che le opere inerenti la viabilità e le reti infrastrutturali relative al PEC (Comparto A) sono già state realizzate e cedute al Comune di Novi Ligure.

Le opere previste saranno realizzate in accordo con il Comune di Novi Ligure, ed eventualmente con le Società fornitrici dei singoli servizi.

## **Articolo 15**

### **Tempi di attuazione della Variante n. 2 al P.E.C.**

La Variante n. 2 al P.E.C. ha efficacia per un periodo di dieci anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica, con possibilità di proroga da parte del Comune di Novi Ligure su istanza motivata del Proponente.

I permessi di costruire rilasciati in attuazione del PEC potranno essere utilizzati, per il loro periodo di efficacia, anche oltre la durata del PEC prevista al comma precedente.

Entro il predetto termine decennale dovranno essere presentate le istanze per il rilascio dei titoli edilizi, mentre i relativi lavori potranno essere avviati ed ultimati anche oltre il decennio.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	17 di 19

Superato il decennio di validità della Variante n. 2 al P.E.C., le previsioni del progetto urbanistico resteranno in vigore e, ove residui Sul pianificata ancora da attuare, la stessa potrà essere utilizzata secondo i contenuti del P.E.C., mediante intervento diretto.

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.

## **Articolo 16**

### **Norme specifiche per l'esecuzione degli interventi nella Variante n. 2 al P.E.C.**

1. Per quanto riguarda la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi si rimanda ai disposti del Regolamento edilizio comunale.
2. L'altezza massima delle costruzioni è fissata in ml. 20,00 (tab. 25I Quadri sinottici PRGC), fatte salve strutture tecnologiche e impianti.
3. Per quanto riguarda le disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali si rimanda ai disposti del Regolamento edilizio comunale.
4. Il progetto planivolumetrico, di indirizzo ma non vincolante, definisce di larga massima le tipologie edilizie nei lotti edificabili all'interno di ciascun comparto.

Le caratteristiche architettoniche e le opere complementari saranno puntualmente definite in sede di richiesta dei titoli abilitativi.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	18 di 19

## Articolo 17

### Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione

1. La società proponente, o suoi aventi causa, sono tenuti a realizzare tutte le infrastrutture di cui al precedente articolo 14, indipendentemente dal loro costo nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica.
2. Con riferimento alla quantificazione delle opere da realizzare è previsto lo scomputo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

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.

3. Il contributo commisurato al “costo di costruzione” di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001, se dovuto, sarà determinato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire applicando aliquote e modalità in vigore nel territorio comunale a quel momento.

## Articolo 18

### Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nelle presenti norme e nelle N.T.d'A. del P.R.G.C. si fa riferimento alla vigente legislazione statale, regionale e ai regolamenti comunali in vigore.

Codice Progetto:	1167_MPTC	Oggetto Elaborato:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Ubicazione intervento:	Via dell'Agricoltura - 15067 Novi Ligure (AL)	Codice Elaborato:	1167_MPTC_AREA_VPEC_U_07_01_NTA_ATT
Committente:	Impresa Tre Colli S.p.A.	Data:	Maggio 2024
		Pagina:	19 di 19