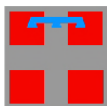


REGIONE
PIEMONTE



PROVINCIA DI
ALESSANDRIA



COMUNE DI
NOVI LIGURE



VARIANTE N. 3 AL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (P.I.R.U.) DENOMINATO EURONОВI

La proprietà:



EURONОВI S.p.A.

Via Nino Bixio 25 - 15067 NOVI LIGURE (AL)
tel.: 0143 746269 - fax: 0143 78502
e-mail: euronovi@boggeri.it

Il promotore:



EURONОВI S.p.A.

Via Nino Bixio 25 - 15067 NOVI LIGURE (AL)
tel.: 0143 746269 - fax: 0143 78502
e-mail: euronovi@boggeri.it

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:

AREA EX ILVA - NOVI LIGURE (AL)

Oggetto Elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Scala Elaborato:

Data:

Giugno 2023

Lingua:

ITA

Note:

Codice Elaborato (Nome file .pdf):

1419 RNVI AREA PIRU U 001 00 01 REL ILL
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	Giugno 2023	Prima Emissione	AM	AM	PM		P. Morgavi
1	Novembre 2023	Seconda Emissione	AM	AM	PM		P. Morgavi
2							
3							
4							

INDICE

CAPO 1° - PREMESSA	3
1.1 Il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.) “EURONOV1” (anno 2004).....	3
1.2 La Variante n. 1 al P.I.R.U. “EURONOV1” (anno 2008).....	3
1.3 La Variante n. 2 al P.I.R.U. “EURONOV1” (anno 2015).....	4
1.4 La Variante n. 3 al P.I.R.U. “EURONOV1” in progetto.....	5
CAPO 2° - INQUADRAMENTO GENERALE	8
2.1 Piano Territoriale Regionale	8
2.2 Piano Territoriale Provinciale.....	8
2.3 Strumento Urbanistico Generale di riferimento (P.R.G.C.).....	9
2.4 Attuazione del Programma degli Interventi	9
2.5 Regolamento Edilizio Comunale (R.E.)	10
2.6 Programmazione urbanistica insediamenti commerciali	10
CAPO 3° - INDICI E PARAMETRI DI P.R.G.C.	12
3.2 Conformità della Variante n. 3 al P.I.R.U. agli strumenti urbanistici generali vigenti..	12
3.2 Descrizione degli indici e dei parametri stabiliti dal piano regolatore generale comunale vigente	12
CAPO 4° - PROGETTO URBANISTICO VARIANTE N. 3 AL P.I.R.U.	21
4.2 Individuazione catastale dell’area oggetto della Variante n. 3 al P.I.R.U.....	21
4.2 Formazione della Variante n. 3 al P.I.R.U. – Progetto urbanistico/edilizio	25
4.2.1. Descrizione dei comparti edificatori/lotti già attuati, non oggetto della Variante n. 3 al P.I.R.U.	26
4.2.2. Descrizione delle opere di urbanizzazione già realizzate.....	27
4.2.3. Analisi dei relativi vincoli.....	30
4.2.4. Bonifica dell’area e situazione del contesto ambientale	31
4.2.5. Elenco degli elaborati costituenti la Variante n. 3 al P.I.R.U.	31
4.2.6. Dimensionamento delle superfici strutturali (Sul), dati dimensionali, e parametri o indici da rispettare	32
4.2.7. Dimensionamento delle infrastrutture e degli standard urbanistici in progetto.....	34
4.2.8. Descrizione dei comparti edificatori ancora da attivare in progetto	35
4.2.9. Riepilogo dei dati di dimensionamento della Variante n. 3 al P.I.R.U.....	36
CAPO 5° - PROGETTO INFRASTRUTTURALE VARIANTE N. 3 AL P.I.R.U.....	41
5.2 Distinzione e descrizione delle opere da progettarsi	41
5.2 Opere di urbanizzazione “interne” – strade, parcheggi, aree a verde e spazi attrezzati della Variante n. 3 al P.I.R.U. – Criteri progettuali	42
5.3 Reti infrastrutturali – descrizione e criteri progettuali.....	44
5.3.1. Fognature acque bianche e nere.....	44
5.3.2. Rete telefonica.....	45
5.3.3. Rete energia elettrica.....	45
5.3.4. Rete illuminazione pubblica	46
5.3.5. Rete gas metano	46
5.3.6. Rete acquedotto.....	46
5.4 Opere di urbanizzazione – previsione di spesa	46

<i>Codice Progetto:</i>	1419_RNVI	<i>Oggetto</i>	RELAZIONE ILLUSTRATIVA		
<i>Ubicazione intervento:</i>	NOVI LIGURE - (AL)	<i>Elaborato:</i>			
<i>Committente:</i>	EURONNOVI S.P.A.	<i>Codice</i>	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL		
		<i>Elaborato:</i>			
		<i>Data:</i>	NOVEMBRE 2023	<i>Pagina:</i>	2

CAPO 1° - PREMESSA

1.1 Il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.) “EURONOVI” (anno 2004)

Il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.) denominato “Euronovi”, approvato con D.C.C. n. 24 del 26/04/2004, a cui ha fatto seguito la stipula della Convenzione Urbanistica in data 03.08.2004 con atto a rogito Notaio Franco Borghero di Novi Ligure Rep. n. 48093/14683, rappresenta lo strumento urbanistico esecutivo per l’attuazione degli interventi ricadenti all’interno del **LOTTO Z1-2/B del PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI**, presentato dalle società proponenti il P.I.R.U. ed accolto dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 81 del 22.12.2003. Il P.I.R.U. “EURONOVI” ha definito: i criteri urbanistici generali di attuazione, la programmazione temporale e le previsioni infrastrutturali, per una valida attuazione dello stesso.

L’approvazione nell’anno 2004 del Piano Esecutivo ha consentito ai soggetti proponenti di operare sull’area in oggetto, tramite un’importante serie di iniziative di tipo preliminare ed esecutivo:

- ultimazione della bonifica dell’intera area;
- realizzazione delle intere opere di urbanizzazione “esterne” e “perimetrali”;
- realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione “interne”;
- trasferimento della proprietà di alcuni comparti edificatori al fine di permettere l’attivazione degli stessi, attraverso differenti soggetti attuatori.

Si rimanda ai paragrafi 4.2.1 e 4.2.2 della presente relazione la descrizione nel dettaglio dei comparti edificatori già attivati e delle opere urbanizzative già realizzate.

1.2 La Variante n. 1 al P.I.R.U. “EURONOVI” (anno 2008)

Nell’anno 2008 la società Euronovi S.P.A. ha presentato al Comune di Novi Ligure la Variante n. 1 al P.I.R.U., approvata con D.C.C. n. 57 del 27/10/2008, a cui ha fatto seguito la stipula della Convenzione Urbanistica in data 12.12.2008 con atto a rogito Notaio Franco Borghero di Novi Ligure Rep. n. 54154/18327.

La proprietà dell’area di intervento, a seguito della dismissione di alcuni comparti/lotti edificatori e di variazioni societarie, risultava così suddivisa:

- BENNET S.p.a. – GALLERIE COMMERCIALI BENNET S.p.a. (proprietarie del comparto terziario n. 3/b già attivato);
- SHELL ITALIA S.p.a. (proprietaria del comparto produttivo n. 1 già attivato);
- UNI-C.A.P.I. (proprietaria del lotto per residenza agevolata n. 4/b già attivato);
- EURONOVI S.p.a. (proprietaria di tutte le restanti aree).

I principali interventi proposti dalla Variante n. 1 al P.I.R.U. “EURONOVI” sono stati:

- modifica nella ripartizione delle Sul pianificate per ogni destinazione d’uso;
- riduzione della Sul totale pianificata all’interno del P.I.R.U.;
- trasformazione del comparto dedicato all’edilizia scolastica previsto nel P.I.R.U. originario in area riservata allo standard;
- differente perimetrazione di alcuni comparti urbanistici e relative aree a standard ancora da attivare.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	3

- individuazione di un nuovo asse viario pubblico inquadrabile all'interno delle opere di urbanizzazione "interne" (Via dei Cotonifici).

La perimetrazione dell'area oggetto della Variante n. 1 al P.I.R.U. ha ricalcato esattamente il perimetro del P.I.R.U. originario, includendo anche i comparti/lotti edificatori già attivati o ceduti.

Nell'elaborazione delle verifiche urbanistiche della Variante n. 1 al P.I.R.U., sono stati inclusi i comparti/lotti urbanistici già attivati o liquidati, senza apportare modifiche alle loro capacità edificatorie e alle superfici delle aree a standard ad essi connesse.

1.3 La Variante n. 2 al P.I.R.U. "EURONOV" (anno 2015)

Nell'anno 2015 la società Euronovi S.p.A. ha presentato al Comune di Novi Ligure la Variante n. 2 al P.I.R.U., approvata con D.G.C. n. 183 del 28/07/2015, a cui ha fatto seguito la stipula della Convenzione Urbanistica in data 02.09.2015 con atto a rogito Notaio Franco Borghero di Novi Ligure Rep. n. 61471/22513.

La proprietà dell'area di intervento, a seguito ulteriori dismissioni di comparti/lotti edificatori, aree a standard, porzioni di viabilità e di variazioni societarie, risultava così suddivisa:

- BENNET S.p.a. – GALLERIE COMMERCIALI BENNET S.p.a. (proprietarie del comparto terziario n. 3/b già attivato);
- SHELL ITALIA S.p.a. (proprietaria del comparto produttivo n. 1 già attivato);
- UNI-C.A.P.I. (proprietaria del lotto per residenza agevolata n. 4/b già attivato);
- EURONOV S.p.a. (proprietaria di lotti a destinazione residenziale, produttiva e terziaria, nonché di aree destinate allo standard);
- Unità immobiliari residenziali di proprietà di soggetti terzi realizzate e dismesse a cura della EURONOV S.p.a. (Lotti 5/a parte, 5/b-1 parte e 4/a);
- COMUNE DI NOVI LIGURE (proprietario di aree a standard e viabilità);
- TIMO COSTRUZIONI S.r.l. (proprietaria di lotti a destinazione residenziale e fabbricati residenziali in corso di costruzione);
- Unità immobiliari residenziali di proprietà di soggetti terzi realizzate e dismesse a cura della TIMO COSTRUZIONI S.r.l. (Lotto 5/b-2).

I principali interventi proposti dalla Variante n. 2 al P.I.R.U. "EURONOV" sono stati:

- modifica della superficie territoriale del P.I.R.U., in forza della permuta, avvenuta tra il Comune di Novi Ligure e la società EURONOV S.p.A., di due limitate porzioni di territorio poste sul lato Ovest della perimetrazione del P.I.R.U.;
- aggiornamento delle quantità di Sul con destinazione d'uso produttiva e terziaria a seguito delle ricollocazioni avvenute con l'approvazione della variante parziale al P.R.G. n. 1/2013;
- eliminazione del lotto terziario n. 3/c e sostituzione dello stesso con un'area a standard, denominata P/V-5, con funzione di ingresso principale al parco urbano (V-2);
- trasformazione di Via dei Gelsi da viabilità privata in viabilità pubblica a senso unico di collegamento con Via Nino Bixio;
- modifica dello studio del parco urbano, prevedendo la realizzazione di percorsi pedonali e ciclopeditoni circondati da verde e di un secondo accesso lungo Via N. Bixio prospiciente l'area cimiteriale;

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONOV S.p.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	4

- modifica alla superficie fondiaria del lotto per residenza libera ora denominato 5/b-1 con la previsione di nuovi condomini;
- modifica delle percentuali delle variazioni programmate, al fine di pianificare una quantità maggiore di Sul con funzione residenziale e limitare la pianificazione delle quantità di Sul produttiva e terziaria;
- previsione di un nuovo lotto per residenza libera denominato 5/c e limitrofa area a standard denominata P/V-10;
- prosecuzione della pista ciclabile su via Bixio e collegamento con Via Pietro Isola;
- realizzazione barriera verde nella sommità dell'area V-1 (volume confinato) al fine di mascherare la vista dell'area cimiteriale al nuovo lotto per residenza libera 5/c;
- ampliamento del parcheggio a servizio dell'area cimiteriale sino al limite dell'area V-1 (volume confinato), da realizzarsi all'interno dell'area a standard P/V-10;
- ridefinizione del lotto per attività terziarie denominato 3/a e delle limitrofe aree a standard P/V-10 e P/V-11;
- realizzazione di una nuova area a standard denominata P/V-11, da destinarsi prevalentemente a parcheggio, posta in adiacenza della rotatoria esistente a metà di Via Trattato di Bruxelles;
- ridefinizione del Lotto n. 2 per attività produttive – terziarie.

Le modifiche introdotte dalla Variante n. 2 hanno interessato esclusivamente le aree di proprietà della società “EURONOV S.p.a.”; i lotti di proprietà BENNET S.p.a. – GALLERIE COMMERCIALI BENNET S.p.a., SHELL ITALIA S.p.a., UNI-C.A.P.I. e “TIMO COSTRUZIONI S.r.l.” non sono stati oggetto di modifica.

Come per la Variante n. 1, anche nell'elaborazione delle verifiche urbanistiche della Variante n. 2 al P.I.R.U., sono stati inclusi i comparti/lotti urbanistici già attivati o liquidati, senza apportare modifiche alle loro capacità edificatorie e alle superfici delle aree a standard ad essi connesse.

1.4 La Variante n. 3 al P.I.R.U. “EURONOV” in progetto

La perimetrazione della presente Variante n. 3 al P.I.R.U. ricalca esattamente il perimetro della Variante n. 2, includendo anche i comparti/lotti edificatori già attivati o ceduti; la proprietà dell'ambito di intervento risulta ad oggi così suddivisa:

- BENNET S.p.a. – GALLERIE COMMERCIALI BENNET S.p.a. (proprietarie del comparto terziario n. 3/b già attivato);
- KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.P.A. e A.R. S.R.L. (proprietarie del comparto produttivo n. 1 già attivato);
- UNI-C.A.P.I. (proprietaria del lotto per residenza agevolata n. 4/b già attivato);
- EURONOV S.p.a. (proprietaria di lotti a destinazione residenziale, produttiva e terziaria, nonché di aree destinate allo standard e alla viabilità);
- Unità immobiliari residenziali di proprietà di soggetti terzi realizzate e dismesse a cura della EURONOV S.p.a. (Lotti 5/a parte, 5/b-1 e 4/a);
- COMUNE DI NOVI LIGURE (proprietario di aree a standard e viabilità);
- TIMO COSTRUZIONI S.r.l. (proprietaria di lotti a destinazione residenziale e fabbricati residenziali in corso di costruzione);
- Unità immobiliari residenziali di proprietà di soggetti terzi realizzate e dismesse a cura della TIMO COSTRUZIONI S.r.l. (Lotto 5/b-2).

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONOV S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	5

Contestualmente alla stipula della Convenzione urbanistica della Variante n. 2 al P.I.R.U. sono state cedute dalla società EURONOV S.P.A. al Comune di Novi Ligure le seguenti aree a standard:

- area a standard parcheggio e verde accessorio P/V-6;
- area a standard a verde V1 (volume confinato).

Successivamente sono state cedute le seguenti ulteriori aree:

- area a standard parcheggio e verde accessorio P/V-2, con atto a rogito notaio Franco Borghero Rep. n. 63702 Racc. n. 23967 del 08/03/2018;
- area a standard parcheggio e verde accessorio P/V-4, con atto a rogito notaio Franco Borghero Rep. n. 63702 Racc. n. 23967 del 08/03/2018;
- area a standard parcheggio e verde accessorio P/V-5 con atto a rogito notaio Franco Borghero Rep. n. 68361 Racc. n. 26760 del 07/06/2023;
- area a standard a verde V2 (parco urbano) con atto a rogito notaio Franco Borghero Rep. n. 68361 Racc. n. 26760 del 07/06/2023;

Per un grado di maggior dettaglio si rimanda all'Elaborato n. 6: Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi proprietà allegato.

I principali interventi proposti dalla Variante n. 3 al P.I.R.U. "EURONOV" sono:

- aggiornamento della S.U.L. massima a disposizione del Proponente a seguito di approfondimenti condotti in merito alle cessioni di capacità edificatoria avvenute, e della S.U.L. pianificata per le varie destinazioni d'uso;
- modifica dell'adattamento delle percentuali delle variazioni programmate consentite dal P.R.G.C. (art. 25 N.T.A.), "entro un limite di 20 punti percentuali riferiti al bilancio complessivo delle destinazioni previste e non a ciascuna di esse", al fine di ridurre la SUL pianificata a destinazione terziaria, a favore della SUL a destinazione produttiva, con diminuzione della SUL totale pianificata;
- eliminazione del lotto residenziale n. 5/c e aumento della capacità edificatoria nel comparto 5/a, tramite la previsione di tipologie edilizie più consone alle attuali richieste di mercato;
- eliminazione dell'area a standard P/V-11;
- ridefinizione del comparto a destinazione terziaria n. 3/a, tramite la previsione di fabbricati a destinazione terziaria (commerciale) e aree a parcheggio e verde pertinenziali, oltre che di una viabilità privata interna;
- realizzazione, quali opere di urbanizzazione primaria, degli spazi a verde attrezzato S/A-1 e S/A-2, ai sensi dell'art. 16 comma 7 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 51 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Tali aree, collegate tramite due camminamenti pedonali che attraversano l'area a standard P/V-10, al marciapiede posto sulla rotatoria tra via delle Filande e via Bixio, saranno messe a disposizione della comunità e attrezzate per attività di gioco all'aperto, aree relax con panchine e verde ombreggiante;
- ridefinizione dello standard a parcheggio e verde accessorio P/V-10, posto in fronte al comparto 3/a, con ingresso dalla rotatoria di collegamento tra via Bixio e via delle Filande;
- realizzazione dell'area a standard a verde V-3, posta in adiacenza all'area a parcheggio P/V-10 da una parte, e al parcheggio del cimitero dall'altra;

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONOV S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	6

- ridefinizione del comparto a destinazione produttiva n. 2 e incremento della SUL pianificata al suo interno.

Le modifiche introdotte dalla Variante n. 3 interessano esclusivamente le aree di proprietà della società “EURONOVİ S.p.a.”; i lotti di proprietà BENNET S.p.a. – GALLERIE COMMERCIALI BENNET S.p.a., Comune di Novi Ligure, KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.P.A. e A.R. S.R.L., UNI-C.A.P.I. e “TIMO COSTRUZIONI S.r.l.” non sono oggetto di modifica.

Come per le precedenti varianti, anche nell’elaborazione delle verifiche urbanistiche della Variante n. 3 al P.I.R.U., sono stati inclusi i comparti/lotti urbanistici già attivati, senza apportare modifiche alle capacità edificatorie e alle superfici delle aree a standard ad essi connesse.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	
Committente:	EURONOVİ S.P.A.	Codice	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
		Elaborato:	
		Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	7

CAPO 2° - INQUADRAMENTO GENERALE

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.

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 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.).

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, da preesistenze antropiche da riqualificare sia sotto il profilo ambientale che naturalistico

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONNOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	8

(...)” (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.).

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 numerose varianti, di cui quelle di maggior rilevanza in riferimento all’intervento in oggetto risultano:

- variante parziale ai sensi dell’art.17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i. – area Z 1-2 e zone circostanti (deliberazione C.C. n. 80 del 22.12.2003);
- variante parziale ai sensi dell’art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i. (deliberazione C.C. n. 4 del 12.02.2007);
- variante parziale 1/2013 ex art. 17 c. 7 L.R. n. 56/77 s.m.i. (deliberazione C.C. n. 22 del 03.06.2013);
- variante parziale di adeguamento alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante (R.I.R) (deliberazione C.C. n. 04/2019);
- 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.

Gli articoli n. 5, 6 e 25 delle N.T.A. e la tabella n. 14Z del Quadri Sinottici, riguardano specificatamente le tipologie dei Piani attuativi e la caratterizzazione dell’area in oggetto.

In relazione agli strumenti urbanistici generali, occorre citare il Piano regolatore dei cimiteri comunali, il quale con variante approvata in data 10.11.2003, deliberazione Consiglio Comunale n. 65 ed emanazione di ordine del Sindaco n. 365 del 05.12.2003, ha permesso di ridurre la fascia di rispetto, dell’ambito cimiteriale da 100 a 50 ml., il che ha consentito un migliore sfruttamento, delle superfici territoriali oggi oggetto della Variante n. 3 al P.I.R.U..

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.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONNOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	9

Lo strumento urbanistico, attraverso il quale il P.R.G.C. prevede 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 degli Interventi, nel rispetto dell'unitarietà della zonizzazione e della sua integrità complessiva, organizza, programma e prevede la possibilità di frazionare in più interventi la zonizzazione complessiva.

Per lo specifico caso dell'area in oggetto (zonizzazione Z 1-2) è stato predisposto un Programma che ha individuato 3 **Lotti** così identificabili:

- **Z 1-2 (a)** relativo alle proprietà pubbliche dell'Amministrazione Comunale e di quella Provinciale;
- **Z 1-2 (b) (P.I.R.U. Euronovi)** relativo alle proprietà, oggi identificate quali, BENNET S.p.a. – GALLERIE COMMERCIALI BENNET S.p.a., KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.P.A. e A.R. S.R.L., , UNI-C.A.P.I., EURONOVIS.p.a., Comune di Novi Ligure, TIMO COSTRUZIONI S.r.l. e soggetti terzi;
- **Z 1-2 (c)** relativo alla proprietà Eurometal S.r.l..

Il Programma degli interventi è stato presentato dalle società proponenti il P.I.R.U. ed accolto dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 81 del 22.12.2003.

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. 3 al P.I.R.U..

2.6 Programmazione urbanistica insediamenti commerciali

Ai sensi della programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, normata dalla L.R. n. 28/99 e s.m.i. e dalla Deliberazione C.R. 20.11.2012 n. 191-43016 e s.m.i., parte dell'area oggetto della Variante n. 3 al P.I.R.U. rientra all'interno della Localizzazione Commerciale Urbano-Periferica non Addensata **L2**.

Il Comune di Novi Ligure con D.C.C. n. 8 del 20/01/2009, integrata con D.C.C. N. 1 DEL 06/02/2018, ha adeguato il P.R.G.C. alle disposizioni regionali in materia di commercio ed approvato i criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Si riportano di seguito i disposti delle N.T.A. del P.R.G.C. in merito:

Art. 26 bis - Attività commerciali al dettaglio. Zone di insediamento e criteri di individuazione delle localizzazioni.

Il Comune di Novi Ligure, ai sensi della D.C.R. 563/13414 del 29.10.99 e successive modifiche è comune polo di una rete distributiva primaria, ovvero centro attrattore di un'area di programmazione commerciale che comprende i comuni di Basaluzzo, Bosco Marengo, Cassano Spinola, Fresonara, Gavi, Pasturana, Pozzolo Formigaro, Serravalle Scrivia, Tassarolo.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONOVIS.p.a.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	10

Le zone di insediamento commerciale indicate dal PRG e riconosciute dalle presenti norme sono rappresentate nella tavola 3bis in scala 1:2000.

“omissis”

LOCALIZZAZIONI L2:

Non sono individuate nuove localizzazioni

Si confermano senza modifiche le seguenti localizzazioni commerciali individuate con il precedente adeguamento, prendendo atto che le localizzazioni L3 sono automaticamente riclassificate come a L2:

- Area ZI-2 (ex Ilva) già attuata con la realizzazione di un centro commerciale classico ed il rilascio di autorizzazione di un centro commerciale sequenziale
- Area A1A2 p/2 (ex Saflan) già attivata con rilascio di autorizzazione di un centro commerciale sequenziale

Eventuali nuove autorizzazioni nelle suddette localizzazioni potranno essere rilasciate solo subordinatamente all'approvazione del programma unitario di coordinamento previsto all'art. 14 della DCR.

Gli esercizi commerciali al dettaglio classificati come medie e grandi strutture di vendita possono essere localizzati esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici.

Gli esercizi commerciali di vicinato sono consentiti in tutte le aree, nel rispetto delle disposizioni di settore. Devono essere compresi in ambiti già edificati preferibilmente residenziali, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a pubblici servizi, o in aree e/o edifici in cui la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita da uno S.U.E. vigente ed operante.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nel caso in cui siano rispettate le compatibilità territoriali allo sviluppo, i vincoli e i requisiti di natura urbanistica relativi alla tutela dei beni culturali ed ambientali, alla dotazione di parcheggi ed aree di sosta, alle verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità, oltre che le norme che regolano il rilascio dell'autorizzazione delle medie e grandi strutture di vendita.

In attuazione del P.I.R.U. il Comune di Novi Ligure ha rilasciato le seguenti autorizzazioni commerciali:

- autorizzazione per la realizzazione di un centro commerciale classico all'interno del comparto terziario n. 3/b di proprietà BENNET S.p.a. – GALLERIE COMMERCIALI BENNET S.p.a. (autorizzazione commerciale generale n. 2922 del 29.06.2005), ad oggi attivo ed operante;
- autorizzazione commerciale per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale (tipologia G-CC2), rilasciata dal Comune di Novi Ligure alla società Pragadue S.p.a. (autorizzazione generale n. 2962 del 05/11/2005), successivamente reintestata alla Società “EURONOV S.P.A.” (autorizzazione n. 3190 del 02/11/2007). L'autorizzazione commerciale è stata revocata per mancata attivazione dal Comune di Novi Ligure in data 19/08/2014.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI-AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONOV S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	11

CAPO 3° - INDICI E PARAMETRI DI P.R.G.C.

3.2 Conformità della Variante n. 3 al P.I.R.U. agli strumenti urbanistici generali vigenti

Il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.) denominato “EURONOV” e le successive varianti approvate, rappresentano gli strumenti di previsione e di disciplina degli interventi da realizzarsi all’interno dell’ambito oggetto di intervento.

La Variante n. 3 al P.I.R.U. è stata redatta al fine di apportare alcune modifiche alla pianificazione urbanistica relativa alle aree ancora da attuare, in osservanza ai contenuti del P.R.G.C. vigente.

3.2 Descrizione degli indici e dei parametri stabiliti dal piano regolatore generale comunale vigente

Gli indici ed i parametri stabiliti dal piano regolatore generale vigente sono quelli previsti agli artt. 5, 6 e 25 delle norme tecniche di attuazione e dal quadro sinottico relativo alla zonizzazione Z1/2.

Si riportano di seguito gli stralci dei menzionati articoli delle N.T.A. e la tavola n. 14Z dei quadri sinottici:

.....“OMISSIS”

Art. 5 - Procedure di attuazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

- *con intervento diretto mediante semplice conseguimento di idoneo titolo abilitativo, convenzionato o non;*
- *con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al titolo abilitativo.*

L’operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione può essere definita dal Programma pluriennale di attuazione e dalle leggi 94/82 e 47/85.

Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è previsto il ricorso alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l’intervento diretto. Il Comune può comunque richiedere la formazione di strumenti urbanistici esecutivi (o provvedervi direttamente) anche ove non espressamente indicato con prescrizioni cartografiche o normative definite, delimitando i relativi immobili in sede di Consiglio Comunale o di P.P.A. ai sensi dell’art. 34 l’ c. pto 1 della l. r. 56/77.

Ai fini e per gli effetti dell’art. 13 della L. n. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G. si intende attuato quando si verificano almeno le seguenti condizioni:

- *per interventi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale:
la quantità di edificazione oggetto del titolo abilitativo sia almeno pari al 75%, in termini di volume o di superficie utile, della capacità edificatoria del fondo di pertinenza;*
- *per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione:
l’intervento oggetto del titolo abilitativo riguardi almeno il 60% della superficie utile;*
- *per interventi di nuova costruzione per attività produttive industriali o artigianali o terziarie:*

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONOV S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	12

la quantità di cui al primo punto è ridotta al 50%.

Diverse condizioni possono essere stabilite con la deliberazione di approvazione del P.P.A. senza che ciò costituisca variante di P.R.G. purché le quantità da esso fissate siano superiori a quelle stabilite al precedente 4' comma.

Art. 6 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli elencati al 3' comma dell'art. 32 della l. r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.R.G. delimita le aree da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Con deliberazione di Consiglio Comunale o eventualmente in sede di eventuale P.P.A. si possono articolare dette aree in sub-aree da sottoporre, anche in più P.P.A., a strumenti di pianificazione esecutiva distinti, a condizione che ciascuna sub-area inclusa nel P.P.A. consenta un insieme organico di interventi funzionalmente conclusi, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria che devono risultare collegate con quelle comunali secondo quanto stabilito all'art. 91 quinquies della l. r. 56/77.

In ogni caso il perimetro delle aree individuate dal P.R.G. può subire precisazioni con deliberazione di Consiglio Comunale o in sede di eventuale P.P.A. (anche con eventuali riduzioni) al solo fine di adeguare il perimetro allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente; l'estensione delle aree oggetto di S.U.E. non potrà subire riduzioni al contorno superiori al 20% di quella perimetrata.

Se la riduzione interessa aree a vincolo di servizio pubblico queste vanno ricomprese all'interno del perimetro dello SUE in misura tale da non ridurre il suo rapporto originario fra le superfici a servizi pubblici e la superficie fondiaria; nel rispetto di altre prescrizioni o di interventi di viabilità pubblica mappizzati le eventuali aree di risulta sono edificabili con intervento diretto, applicandosi alla superficie fondiaria i parametri di utilizzazione territoriale stabiliti per lo strumento urbanistico esecutivo. Ove lo strumento urbanistico esecutivo interessi il tessuto storico, sugli edifici da esso esclusi sono ammesse unicamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Il disegno di dettaglio degli spazi e delle infrastrutture pubbliche definito nella cartografia di P.R.G.

all'interno delle aree delimitate, può subire modifiche all'atto della progettazione, fermi restando i requisiti generali di impianto e le connessioni al perimetro, ove le modifiche stesse conseguano una maggiore organizzazione degli spazi pubblici e privati.

Nel caso di attuazione frazionata delle aree di cui al precedente 2' comma, e/o laddove ricorra la necessità di esplicitare la coerenza di singoli interventi con i successivi, lo SUE può essere subordinato alla preventiva o contestuale adozione da parte del Comune di un Programma di Intervento esteso all'intera area delimitata dal P.R.G., ovvero all'isolato che li comprende.

Tale programma deve contenere:

a) il perimetro delle sub aree interessate da S.U.E. ed il perimetro delle aree delimitate dal P.R.G.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL	
Committente:	EURONNOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023	Pagina: 13

b) lo schema, riferito all'intera area delimitata dal P.R.G., in scala non inferiore a quella catastale, di sistemazione della stessa e di organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso, con individuazione degli immobili relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per impianti ed attrezzature di interesse generale. Lo schema dovrà evidenziare i vincoli organizzativi e distributivi necessari per garantire la fattibilità e la coerenza degli interventi successivi nelle aree comprese nella delimitazione del P.R.G. ma non incluse nello strumento urbanistico esecutivo.

c) la relazione tecnico-illustrativa del programma di intervento con specificazione delle clausole di correlazione da proporre per l'attuazione dei successivi interventi.

Il Programma di Intervento è approvato, contestualmente all'approvazione del S.U.E. o preliminarmente ad esso, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Lo schema organizzativo adottato ha titolo di requisiti dell'impianto urbanistico anche per le aree non incluse nello strumento urbanistico esecutivo, da rispettare nei successivi programmi di interventi e negli eventuali P.P.A. che l'includono.

Il P.R.G. delimita in cartografia e/o precisa nei quadri sinottici allegati gli immobili destinati a formare il contingente di edilizia residenziale pubblica in quanto assoggettati a piano di zona ex legge 167/62 ovvero in attuazione di eventuali patti convenzionali intervenuti fra privati e Comune mediante formazione di appositi S.U.E.. E' facoltà del Comune di individuare in sede di P.P.A. ulteriori aree tra quelle a destinazione residenziale da assoggettare a Piano di Zona in rapporto ai fabbisogni decennali di edilizia residenziale nel rispetto dei rapporti minimi e massimi di legge.

Per la definizione della quota di edilizia pubblica residenziale prevista dall'art. 2 della l. 10/77 si richiamano in quanto applicabili gli artt. 7 e 8 della l. 10/77 e 34 della l. r. 56/77.

Ai fini della formazione ed attuazione dei S.U.E. si applicano, oltre a quanto stabilito ai precedenti commi, le seguenti specificazioni e disposizioni:

(...omissis...)

2 bis. Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica

La progettazione e l'attuazione di detti programmi è disciplinata dall'art. 16 della l. 179/92 e s.m. e dalla L.R. 18/96.

Il P.R.G. precisa la composizione preliminare delle principali destinazioni d'uso, i tipi di intervento, il riparto quantitativo fra edilizia residenziale pubblica e privata e gli standard urbanistici ed edilizi di riferimento (v. Quadri sinottici allegati).

Fermo restando quanto sopra stabilito, al Programma Integrato è demandata: la definizione e l'individuazione delle aree da riservare per gli spazi ed attrezzature pubbliche nei limiti stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77 o dalle presenti Norme, la delimitazione delle aree riservate all'edilizia economico popolare, la precisazione in termini di superficie utile delle varie destinazioni previste dal P.R.G., ammettendosi adattamenti delle quantità indicate, nei casi e nei limiti specificati in normativa.

(...omissis...)

6. I comparti di intervento.

Si richiamano i disposti dell'art. 46 della l. r. 56/77 in ordine alla costituzione di comparto.

Nel caso di S.U.E. di iniziativa privata il comparto di intervento può avere, a discrezione del Comune, titolo sostitutivo di S.U.E. per le aree delimitate dal P.R.G.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONNOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	14

nelle quali il P.R.G. stesso definisce il disegno di dettaglio vincolante per l'attuazione, ove si verificano le seguenti condizioni contestuali:

- a) il comparto risulti esteso almeno all'intera area delimitata dal P.R.G. per la formazione di S.U.E., ovvero alla subarea definita in base ai criteri enunciati dalle presenti norme;
- b) alla dichiarazione di intenti ad edificare, formulata appositamente o per l'inclusione in P.P.A. sia allegato, a firma dei proprietari degli immobili compresi nel comparto, riuniti in consorzio, lo schema di convenzione per gli interventi previsti comprensivo della documentazione tecnica necessaria. Nello schema di convenzione devono risultare accettate tutte le condizioni poste per la formazione di S.U.E., con particolare riferimento alla dismissione di aree, alla esecuzione di OO.UU. e all'eventuale riparto degli interventi tra edilizia pubblica e privata nonché delle fasi di attuazione del comparto;
- c) vengano attuate le previsioni di P.R.G. relative agli immobili interessati.

In tal caso si applicano agli immobili interessati dal comparto le norme ed i parametri di utilizzazione previsti per il S.U.E., anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e relativi adempimenti.

Il ricorso al comparto edificatorio per la definizione di vincoli compositivi, di spazi di distribuzione e servitù varie comuni a più immobili contigui compresi in un medesimo intervento o unità di intervento, e laddove il P.R.G. non preveda esplicitamente il ricorso a S.U.E., non comporta la dismissione di aree e/o l'esecuzione delle OO.UU. primarie e secondarie previste alla lett. b) del precedente 10° comma.

La facoltà ammessa al precedente 2° capoverso è consentita nel solo caso di interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia e/o di completamento e riordino infrastrutturale nelle aree ove tali tipi di intervento sono espressamente disciplinati.

In sede di formazione di Programma di Attuazione possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi senza che ciò costituisca variante di P.R.G.

Art. 25 - Aree per attività plurifunzionali semplici o integrate.

In dette aree il P.R.G. localizza gli interventi di carattere strutturale attinenti all'assetto delle funzioni terziarie caratterizzanti il livello di organizzazione della città e del suo territorio. Ciò in relazione ad una sua più puntuale ed organica integrazione nella realtà subcomprensoriale e comprensoriale.

In particolare si distinguono:

1. aree con edifici o insiemi di edifici esistenti, da conservare o da mantenere, in cui coesistono destinazioni d'uso diverse con prevalenza di attività terziaria (z)
2. comparti urbani da sottoporre a ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di complessi edilizi semplici o integrati plurifunzionali, per usi pubblici o privati (Z).

Per gli immobili del tipo z del precedente comma sono ammessi i seguenti interventi:

- a1) con titolo abilitativo diretto: 1) manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione parziale per adeguamento igienico e funzionale, in ogni caso senza modifica della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, e senza variazione del numero delle stesse; 2) modesti ampliamenti

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONNOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	15

per la formazione di impianti tecnologici, in misura strettamente necessaria ad uso dell'intero edificio.

- a2) *con titolo abilitativo convenzionato: 1) modifiche di destinazione d'uso con o senza gli interventi di cui alla lettera a1) ivi compresa la variazione del numero delle unità immobiliari; 2) ampliamento di singoli edifici (ove costituenti nell'uso singola unità immobiliare) in misura non superiore al 10% del volume esistente e nei limiti, in ogni caso di $if = 3 \text{ mc.} \times \text{mq.}$; R.C. = 50%; H_{max} = edificio esistente.*
- a3) *con strumento urbanistico esecutivo: interventi diversi da quelli di cui alle lettere a2 e a1, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica nei limiti comunque stabiliti dai valori parametrici fissati nei quadri sinottici allegati.*

In ogni caso per gli interventi di cui alle lettere a2 e a3 o convenzionati ex. art. 53 della l.r. n. 56/77 devono essere rispettate le condizioni preliminari di cui ai pti 1 e 2 del 1' comma degli artt. 22 e 28 in riferimento alle destinazioni d'uso esistenti e/o previste. La dotazione di aree per parcheggio di cui al successivo art. 63 deve essere reperita nelle aree che determinano, o hanno determinato, il volume edilizio.

Per gli immobili di tipo Z sono ammessi, con strumento urbanistico esecutivo, interventi di ristrutturazione urbanistica e di rinnovo urbano nei limiti dei valori parametrici contenuti nei quadri sinottici allegati.

Sugli edifici, opere ed impianti esistenti sono ammessi, in assenza di S.U.E., fatto salvo quanto disposto al precedente art. 3, 4' comma, i seguenti interventi:

· negli stabilimenti con attività principali in atto all'epoca di adozione delle presenti norme:

- a) *interventi manutentivi e di installazione degli impianti per l'adempimento di norme di sicurezza, di igiene e di incolumità dei luoghi di lavoro.*
- b) *riordino delle produzioni mediante opere di ristrutturazione interna nell'ambito planimetrico e volumetrico degli edifici preesistenti.*

· negli stabilimenti con attività principale disattivata o totalmente inattivi e abbandonati all'epoca di adozione delle presenti norme:

- a) *manutenzione ordinaria e straordinaria tesa alla conservazione statica ed edilizia degli immobili in attesa del loro reimpiego per gli usi previsti dal P.R.G.*
- b) *trasformazioni necessarie per l'uso temporaneo dei manufatti ai sensi del 4' comma dell'art. 26 della l. r. 56/77.*

La dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico di cui all'art. 21 della l. r. 56/77 va riferita a ciascuna delle destinazioni attivate. Ai fini dell'applicazione del presente comma i lastrici solari hanno titolo di equivalenza dell'area libera e le superfici di solaio di calpestio hanno titolo di equivalenza in una quota non superiore al 50% della dotazione prescritta.

LIMITAZIONI

Gli interventi ammessi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli e delle limitazioni all'utilizzazione urbanistica connessi alla pericolosità geomorfologica, nonché a quelli connessi alla prevenzione del rischio sismico (Titolo IV, Capo 4 delle presenti norme).

In particolare si distinguono:

Z 1/2 - (Area ex ILVA).

Riguarda una notevole porzione di tessuto edificato impegnata da insediamenti industriali inglobati dal processo di urbanizzazione, divenuti incompatibili con le

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI-AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONNOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	16

funzioni residenziali ed abbandonati in quanto da esso occlusi. Il P.R.G. riconosce detta area trasformabile nell'arco di operatività decennale sia mediante la rimozione totale dei manufatti preesistenti che con la conservazione parziale di quelli aventi caratteri tipologici coerenti o riutilizzabili ai fini dell'inserimento delle destinazioni ammesse.

Il P.R.G. prevede in detta area l'inserimento di funzioni plurime in grado di caratterizzarla nella forma urbanistica del quartiere autosufficiente sotto il profilo della dotazione di attrezzature sociali e commerciali di base, integrato da spazi di lavoro e da un centro di servizi generali e locali di carattere polare rispetto alla città.

In relazione alle suesposte finalità la composizione funzionale dell'area Z1/2 viene così definita:

- a. attività terziarie – t – (direzionali, commerciali, ricettive, ricreative, ecc.) - 45% di S.U.L.*
- b. residenza - N, G - (30% di S.U.L.) quartiere residenziale da realizzare in forma mista pubblica e privata. Si richiama quanto contenuto al precedente art. 6, 10° e 11° comma.*
- c. attività produttive – A1, A2 – (25% di S.U.L.) artigianato di produzione e piccola industria, artigianato di servizio*
- d. spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale e funzionali all'insediamento ed al tessuto urbano circostante.*

La pianificazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà avvenire tramite Programma Integrato di Riquadificazione Urbanistica ai sensi dell'art. 16 della L. 17.2.1992, n.179 e s.m. e della L.R. 9.4.1996, n. 18, al quale è demandato il compito di risolvere l'integrazione complessa delle funzioni plurime sopraindicate, nonché la definizione dei contingenti di destinazione d'uso terziaria in progetto e l'individuazione degli spazi ed attrezzature pubbliche necessarie, nel rispetto delle disposizioni generali vigenti e delle indicazioni di P.R.G. relative all'area.

L'attuazione del S.U.E. è ammessa previo allontanamento dall'area Z 1,2 di tutte le attività insediate risultanti in contrasto con le destinazioni sopraindicate, ovvero - in caso di compatibilità - laddove la loro permanenza ostacola l'applicazione piena di criteri di progettazione sopraesposti.

Sono escluse in via tassativa tutte le attività che danno origine a qualunque genere di molestia alle funzioni ed attività insediate, sia in relazione a requisiti ecologici (tassativo divieto di originare rumori o di disperdere vapori od odori sgradevoli, formazione di depositi ed accumuli a cielo aperto) che fruitivi (scomposizioni di percorsi o di utili relazioni funzionali tra le attività programmate).

Fermi restando i parametri edificatori aventi valore prescrittivo in base a quanto stabilito nei Quadri Sinottici allegati, in sede di formazione di S.U.E. è consentito l'adattamento delle proporzioni sopra indicate entro un limite di oscillazione di 20 punti percentuali riferiti al bilancio complessivo delle destinazioni previste e non a ciascuna di esse.

Nella definizione degli spazi vincolati per assicurare la dotazione degli standard nella misura prevista dall'art. 21 della l. r. 56/77 per ciascuna delle destinazioni attivate è consentito contabilizzare in tutto o in parte lo spazio Vs -v/14, anche se ubicato all'esterno del perimetro della Z 1-2, purché le relative aree ed impianti vengano

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONNOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	17

asserviti ad uso pubblico mediante convenzione, qualora vengano mantenute in proprietà privata.

Parametri edilizi :

Rapporto di copertura: 35%

n. piani max.: 5

distanza dai confini: v. art. 58 N.d.A.

distanza dalle strade: min. mt. 7.5 dalla viabilità principale e mt. 5 dalla viabilità interna all'intervento avente carattere secondario e/o terminale.

Riveste carattere strutturale del P.R.G. la previsione di viabilità in progetto relativa al collegamento via Crispi via Bellini nonché la risoluzione del nodo di intersezione tra v. Isola e traversa Boscomarengo anche per la parte non ricompresa nel perimetro del P.P.

.....“OMISSIS”

Si riporta alla pagina seguente il quadro sinottico tabella 14Z – comparto Z 1-2, i cui parametri si riferiscono all'intero Comparto Z 1-2 e non ai singoli lotti che lo compongono:

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL	
Committente:	EURONNOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023	Pagina: 18



R&P ENGINEERING

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



TERRITORIO: URBANO										Destinazione d'uso prevalente: PLURIFUNZIONALE										Riferimenti: TAV. 3					Tab.14 Z			
DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE		AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' INSEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE						
	CLASSE DI INTERVENTO	n° AREA	SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	L.F.	L.I.	U.I.	U.L.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA		PRODUTTIVA		n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.	DIRETTA	es. IN S.U.E.				
			OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA									ESISTENTE	AGGIUNT.	%	PREVISTA	%	PREVISTA	%									
			mq	mq	mq	mq	mq/ha	mq/ha	mq/ha	mq/ha	mq	mq	ab	ab		mq		mq		n°	m							
2a	Z	1/2	10000 ()	88000 ()	151000 ()	250000			0,58	0,35	(25)	87131		856	28	51298		9048	10	(13)	18	(13)		X				
	t			80%								51298				51298	58											
	A1/2			10%								9048						9048	10									
	N			art. 21								18750		535	20													
	G			art. 21 (26)								8035		321	8													
2a	Z	3	1040	28910 ()	23715 ()	47215			1,47	0,74		34758	0	199	30	24585				(13)	(13)	(13)		X				
	tc1			80%								24585				24585	65											
	n			art. 21								10171		-28	30													
	Z	3a	590	13575 ()	12580 ()	29045			1,46	0,63		18393		161		11155												
	t			80%								11155				11155												
	n			art. 21								7238		161	39													
	Z	3b	270	6060 ()	5620 ()	10600			1,7	0,9		9546		38	18	7835												
	t			80%								7835				7835	52											
	n			art. 21								1711	-123	38	18													
	Z	3c	180	4330 ()	4010 ()	7570			1,7	0,9		6817	254	-227	18	5595												
	t			80%								5595				5595	82											
	n			art. 21								1222	-123	-227	18													
3	Z	4		15280	15280	30560			1	0,5		15280		170	50	3820		3820	25	(13)	16,5	(13)		X				
	td			80%								3820				3820	25											
	A2			10%								3820						3820	25									
	N			art. 21								7640		170	50													
3	Z	5		4675	4675	9350			1	0,5		4675		52	50	1169		1169	25	(13)	16,5	(13)		X				
	td			80%								1169				1169	25											
	A2			10%								1169						1169	25									
	N			art. 21								2337		52	50													
3	Z	6			6385	11900	3,7	2			23607	6800		83	35	1700	25				18							
	t			80%								4300				1700	25											
	N			art. 21								2500		83	35													
TOT Z			12080	160830	223265	396240						183398	254	1332		107157		14037										

ex Tabelle 21 e 22 modificate da Variante 1/2013 approvata con DCC 22/13

Codice Progetto: 1419_RNVI

Ubicazione intervento: NOVI LIGURE - (AL)

Committente: EURONOV S.P.A.

Oggetto

Elaborato:

Codice

Elaborato:

Data:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL

NOVEMBRE 2023

Pagina:

19

In relazione all'entità di standard urbanistici da prevedersi all'interno dell'area in oggetto, si è fatto specifico riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77, il quale pone le seguenti distinzioni:

a) Destinazione terziaria

dotazione di superficie pari al 80% della superficie utile lorda di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico;

b) Destinazione residenziale

dotazione di superficie pari a 25 mq per abitante teorico di cui almeno 2,5 mq per aree a parcheggi pubblici. Per il calcolo della capacità insediativa teorica si rimanda all'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G.

c) Destinazione produttiva

dotazione di superficie pari al 10% della superficie fondiaria da destinare a Standard.

<i>Codice Progetto:</i>	1419_RNVI	<i>Oggetto</i>	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
<i>Ubicazione intervento:</i>	NOVI LIGURE - (AL)	<i>Elaborato:</i>	
<i>Committente:</i>	EURONOVIS.P.A.	<i>Codice</i>	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
		<i>Elaborato:</i>	
		<i>Data:</i>	NOVEMBRE 2023
		<i>Pagina:</i>	20

CAPO 4° - PROGETTO URBANISTICO VARIANTE N. 3 AL P.I.R.U.

4.2 Individuazione catastale dell'area oggetto della Variante n. 3 al P.I.R.U.

La perimetrazione della Variante n. 3 al P.I.R.U. coincide con quella della Variante n. 2, che già aveva recepito la lieve variazione rispetto apportata al perimetro dello strumento urbanistico esecutivo dalla permuta di aree avvenuta tra il Comune di Novi Ligure e la società proponente EURONNOVI S.p.A., che aveva portato ad un incremento delle Superficie territoriale dello strumento urbanistico da mq 242.991 a mq 243.106.

Come precedentemente descritto al punto 1.4, a seguito avvenute dismissioni di alcuni lotti edificatori, aree a standard, porzioni di viabilità e di variazioni societarie, ad oggi le proprietà dell'area interna alla perimetrazione della Variante n. 3 al P.I.R.U., ad esclusione delle unità immobiliari residenziali di proprietà di soggetti terzi realizzate e dismesse a cura della EURONNOVI S.p.a. e della TIMO Costruzioni, risultano quelle indicate nelle seguenti tabelle:

ELENCO PROPRIETA' BENNET S.P.A. - GALLERIE COMMERCIALI BENNET S.P.A.								
DATI CATASTO TERRENI								
COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.	DITTA CATASTALE
NOVI LIGURE	27	837	41.690	E.U.				BENNET S.p.a. con sede in Milano P.I. 07071700152 e GALLERIE COMMERCIALI BENNET S.p.a. con sede in Milano P.I. 03270840964 ciascuna per le proprie quote
	27	838	15.000	E.U.				
TOTALI			56.690			€ 0,00	€ 0,00	

ELENCO PROPRIETA' KUWAIT PETROLEUM ITALIA SPA - A.R. S.R.L.

DATI CATASTO TERRENI

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.	DITTA CATASTALE
NOVI LIGURE	27	836	5.560	E.U.				KUWAIT PETROLEUM ITALIA SPA con sede in Roma P.I. 00435970587 e A.R. S.R.L. con sede in Casale Monferrato (AL) P.I. 02325290068 ciascuna per le proprie quote
TOTALI			5.560			€ 0,00	€ 0,00	

ELENCO PROPRIETA' UNI-C.A.P.I. SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A PROPRIETA' INDIVISA

DATI CATASTO TERRENI

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.	DITTA CATASTALE
NOVI LIGURE	27	842	2.574	E.U.				UNI-C.A.P.I. SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A PROPRIETA' INDIVISA con sede in Alessandria P.I. 00385040068 proprietà per 1/1
TOTALI			2.574			€ 0,00	€ 0,00	

ELENCO PROPRIETA' EURONNOVI S.P.A.

DATI CATASTO TERRENI

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.	DITTA CATASTALE
NOVI LIGURE	27	37	839	E.U.				EURONNOVI S.P.A. con sede in Novi Ligure (AL) P.I. 02098050061 proprietà per 1/1
	27	858	64.848	E.U.				
	27	864	3.490	E.U.				
	27	875	930	E.U.				
	27	918	133	E.U.				
	27	949	6.950	E.U.				
	27	983	643	E.U.				
TOTALI			77.833			€ 0,00	€ 0,00	

ELENCO PROPRIETA' COMUNE DI NOVI LIGURE

DATI CATASTO TERRENI

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.	DITTA CATASTALE
NOVI LIGURE	27	840	3.030	E.U.				COMUNE DI NOVI LIGURE con sede in Novi Ligure (AL) P.I. 0016310066 proprietà per 1/1
	27	843	1.255	E.U.				
	27	859	8.090	E.U.				
	27	860	7.740	E.U.				
	27	861	7.740	E.U.				
	27	862	1.070	E.U.				
	27	865	3.920	E.U.				
	27	867	4.890	E.U.				
	27	868	3.410	E.U.				
	27	876	1.225	E.U.				
	27	877	15.435	E.U.				
	27	893	940	E.U.				
	27	899	21	E.U.				
	27	900	3.963	E.U.				
	27	905	1.255	E.U.				
	27	907	1.567	E.U.				
	27	965	1.020	E.U.				
TOTALI			66.571			€ 0,00	€ 0,00	

ELENCO PROPRIETA' TIMO COSTRUZIONI S.R.L.

DATI CATASTO TERRENI

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.	DITTA CATASTALE
NOVI LIGURE	27	922	3.850	E.U.				TIMO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Padova P.I. 02299440061 proprietà per 1/1
TOTALI			3.850			€ 0,00	€ 0,00	

Nelle tabelle seguenti sono indicate le unità immobiliari residenziali di proprietà di soggetti terzi, realizzate e dismesse a cura della EURONNOVI S.p.a. e della TIMO Costruzioni:

ELENCO IMMOBILI REALIZZATI DA EURONOV S.P.A.

DATI CATASTO TERRENI								
COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.	DITTA CATASTALE
NOVI LIGURE	27	841	2.574	E.U.				
	27	871	714	E.U.				
	27	880 *	1.660	E.U.				
	27	881	4.801	E.U.				
	27	892	2.157	E.U.				
	27	894	670	E.U.				
	27	928	1.782	E.U.				
	27	945	615	E.U.				
	27	946	636	E.U.				
	27	967	1.513	E.U.				
	27	977	2.130	E.U.				
TOTALI			19.252			€ 0,00	€ 0,00	

* Mappale di proprietà Euronovi S.p.A. e proprietà di terzi (80/1000) destinato a viabilità pubblica

ELENCO IMMOBILI REALIZZATI DA TIMO COSTRUZIONI S.R.L.

DATI CATASTO TERRENI								
COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.	DITTA CATASTALE
NOVI LIGURE	27	924	2.050	E.U.				
	27	925	4.726	E.U.				
	27	937	2.120	E.U.				
	27	938	1.880	E.U.				
TOTALI			10.776			€ 0,00	€ 0,00	

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva delle superfici costituenti la superficie territoriale della Variante n. 3 al P.I.R.U..

RIEPILOGO PROPRIETA'	
DATI CATASTO TERRENI	
PROPRIETA'	SUPERFICIE (MQ)
BENNET S.P.A. con sede in Milano P.I. 07071700152 e GALLERIE COMMERCIALI BENNET S.P.A. con sede in Milano P.I. 03270840964 ciascuna per le proprie quote	56.690
KUWAIT PETROLEUM ITALIA SPA con sede in Roma P.I. 00435970587 e A.R. S.R.L. con sede in Casale Monferrato (AL) P.I. 02325290068 ciascuna per le proprie quote	5.560
UNI-C.A.P.I. SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A PROPRIETA' INDIVISA con sede in Alessandria P.I. 00385040068 proprietà per 1/1	2.574
EURONOV S.P.A. con sede in Novi Ligure (AL) P.I. 02098050061 proprietà per 1/1	77.833
Immobili realizzati da EURONOV S.P.A. con sede in Novi Ligure (AL) P.I. 02098050061 ed in parte ceduti a soggetti terzi	19.252
COMUNE DI NOVI LIGURE con sede in Novi Ligure (AL) P.I. 0016310066 proprietà per 1/1	66.571
TIMO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Padova P.I. 02299440061 proprietà per 1/1	3.850
Immobili realizzati da TIMO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Padova P.I. 02299440061 ed in parte ceduti a soggetti terzi	10.776
TOTALE	243.106

4.2 Formazione della Variante n. 3 al P.I.R.U. – Progetto urbanistico/edilizio

Il presente paragrafo e le sue sotto-sezioni sono dedicate alla descrizione puntuale delle scelte progettuali e della metodologia utilizzata per la redazione della presente Variante n. 3 al P.I.R.U.. Si è proseguito poi con l'esposizione di tutte le componenti urbanistiche che costituiscono il presente progetto, specificatamente si evidenziano:

- descrizione dei comparti edificatori e/o lotti interni alla perimetrazione del P.I.R.U. non oggetto della presente Variante n. 3;
- descrizione delle infrastrutture e aree a standard urbanizzativi già realizzati;
- analisi dei relativi vincoli;
- bonifica dell'area e situazione del contesto ambientale;
- elenco degli elaborati costituenti la Variante n. 3;
- dimensionamento delle superfici strutturali, dati dimensionali, e parametri/indici da rispettare;
- descrizione dei comparti edificatori componenti la Variante n. 3;
- dimensionamento delle infrastrutture e degli standard urbanistici in progetto;
- riepilogo dei dati di dimensionamento della Variante n. 3.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	
Committente:	EURONOV S.P.A.	Codice Elaborato:	1419_RNVI-AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
		Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	25

4.2.1. Descrizione dei comparti edificatori/lotti già attuati, non oggetto della Variante n. 3 al P.I.R.U.

Come anticipato ai paragrafi precedenti i conteggi e le verifiche urbanistiche sono stati condotti sulla base dell'intera perimetrazione dello strumento urbanistico esecutivo, ricomprendendo i dati relativi ai comparti edificatori già attivati e quelli in proprietà di terzi rispetto alla proponente EURONNOVI S.p.A..

Le capacità edificatorie di detti comparti/lotti e le aree a standard ad essi connesse, non sono stati oggetto di modifiche e non risultano assorbibili o interscambiabili con i comparti ancora da edificare.

La presente Variante n. 3 al P.I.R.U. riguarda esclusivamente i lotti di intervento di proprietà della società EURONNOVI S.p.A. non ancora attuati.

Di seguito si riporta una breve descrizione dei comparti edificatori già attuati e in proprietà di soggetti terzi (non oggetto della presente variante al P.I.R.U.):

- **comparto produttivo n. 1 impianto di distribuzione carburanti:** attualmente di proprietà delle società Kuwait Petroleum Italia S.p.a. e A.R. S.r.l.; tale comparto è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 170 del 26.10.2006, ed i lavori sono stati ultimati in data 12.03.2007.
- **comparto terziario n. 3/b centro commerciale classico:** di proprietà delle società BENNET S.p.a. e GALLERIE COMMERCIALE BENNET S.p.a.; il centro commerciale e la connessa area a standard sono stati edificati a seguito dei seguenti titoli abilitativi:
 - Permesso di Costruire n. 83 del 07.07.2005, successive D.I.A. di Variante prot. n. 5178 del 08.02.2006 e prot. n. 13180 del 08.02.2006 per la realizzazione di un Centro Commerciale Classico;
 - Certificato di Agibilità del Centro Commerciale Classico n. 37 del 28.04.2006;
 - Permesso di Costruire n. 82 del 07.07.2005, per la realizzazione area a standard connessa al Centro Commerciale Classico;
 - Certificato di Collaudo dell'area a standard in data 20.04.2006.
- **lotto residenziale n. 4/a residenza agevolata:** il lotto è stato edificato dalla società EURONNOVI S.p.a., la quale ha provveduto ad alienare le proprietà dei singoli appartamenti e box a soggetti terzi.
- **lotto residenziale n. 4/b residenza agevolata:** di proprietà della società UNI-C.A.P.I. SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A PROPRIETA' INDIVISA; il lotto e l'area a standard connessa derivano dalla suddivisione del comparto edificatorio residenziale n. 4, il quale risulta attuato ed ultimato unitamente alle aree a standard P/V-8 e P/V-9 connesse.
- **lotto residenziale n. 5/a residenza libera (parte):** gli immobili già edificati all'interno delle porzioni di lotto in oggetto sono stati realizzati dalla società EURONNOVI S.p.a., la quale ha provveduto a vendere le proprietà delle singole unità immobiliari a soggetti terzi.
- **lotto residenziale n. 5/b-1 residenza libera:** gli immobili edificati all'interno del presente lotto sono stati realizzati dalla società EURONNOVI S.p.a., la quale ha provveduto a vendere le proprietà dei singoli appartamenti e box a soggetti terzi.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONNOVI S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	26

- **lotto residenziale n. 5/b-2 residenza libera:** il lotto in oggetto risulta attuato solo in parte; la proprietà della porzione di lotto ancora da edificare risulta in capo alla società TIMO COSTRUZIONI S.r.l., mentre gli immobili già realizzati all'interno dello stesso, risultano venduti dalla stessa società a soggetti terzi.
Si precisa che al lotto 5/b-2 sono assegnate una SUL di mq. 15.500 e una S.C. di mq. 4.350.

4.2.2. Descrizione delle opere di urbanizzazione già realizzate

Viene riportata la suddivisione delle tipologie di opere di urbanizzazione sino ad oggi realizzate in sede di attuazione del P.I.R.U. e delle successive varianti:

“Opere esterne” le opere che hanno provveduto alla definizione strutturale dell'intero intervento del P.I.R.U. in quanto ne hanno garantito l'inserimento territoriale e la funzionalità del rapporto con il contesto urbano esistente. In sintesi sono così elencabili:

- realizzazione rotatoria confluenze via Bixio, via Mameli e via Pavese;
- realizzazione rotatoria confluenze corso Marengo, corso Piave e via Pavese;
- realizzazione rotatoria confluenze corso Piave, via Ovada, via Cavanna e via Demicheli;
- adeguamento e riqualificazione tratto di via Pavese fra le rotatorie anzidette;
- adeguamento e riqualificazione tratto di corso Piave fra le rotatorie anzidette;
- adeguamento e riqualificazione primo tratto di via Ovada;
- adeguamento e riqualificazione primo tratto di via Bixio;
- interventi di adeguamento infrastrutture sotterranee e servizi inerenti le porzioni viarie interessate.

Le opere sono state realizzate in forza del Permesso di Costruire n. 80 del 07.07.2005 e successiva D.I.A. di Variante prot. n. 40702 del 20.10.2006; le stesse risultano ultimate e collaudate in data 20.10.2006.

“Opere perimetrali” le opere che, per posizionamento e finalità, hanno costituito presupposto per attuare l'intero intervento:

- realizzazione rotatoria confluenze viale dei Campionissimi, via Ovada, via Bellini;
- realizzazione rotatoria confluenze viale dei Campionissimi, via Bixio, via Acquistapace;
- adeguamento e riqualificazione secondo tratto di via Bixio, comprensivo dell'area standard a parcheggio denominata P/V-4;
- adeguamento e riqualificazione secondo tratto di via Ovada;
- realizzazione rotatoria intermedia lungo via Ovada;
- adeguamento e riqualificazione via Trattato di Bruxelles;
- realizzazione rotatoria intermedia lungo via Trattato di Bruxelles;
- realizzazione rotatoria confluenze via Trattato di Bruxelles, via Pietro Isola, strada per Pozzolo Formigaro;
- interventi di raccordo fra le citate opere viarie e la viabilità esistente;
- interventi di adeguamento infrastrutture sotterranee e servizi inerenti le porzioni viarie interessate.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONOV S.P.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	27

Dette opere sono state realizzate in forza della Delibera di Giunta Municipale n. 27 in data 03.03.2005 e sono state collaudate in data 20.10.2006 ad eccezione dell'area a parcheggio P/V-4, collaudata in data 02/03/2018;

“Opere interne” le opere inerenti ad uno o più comparti e pertanto funzionali all'attivazione dei lotti ad esse connessi:

- asse interno via delle Vetriere;
- asse interno via delle Filande;
- asse interno in prolungamento di via Bixio fino a rotatoria interna all'intervento;
- realizzazione rotatoria interna all'intervento;
- asse interno via della Ferriera;
- asse interno via dei Cotonifici;
- reti utenze e sottoservizi.

Le opere di urbanizzazione interne relative alla viabilità sono state realizzate, ultimate e collaudate, ad eccezione dell'asse viario di via dei Gelsi.

Per quanto concerne le superfici a standard, risultano già realizzate le seguenti aree:

- **“standard a verde V-1 volume confinato”**: si tratta di un'area ove sono stati stoccati i materiali risultanti dalle operazioni di bonifica, avente una superficie di mq. 8.090, realizzata in forza dei seguenti titoli abilitativi:
 - progetto di bonifica del sito approvato dal Comune di Novi Ligure in data 20.03.2003;
 - variante al progetto di bonifica del sito, approvata dal Comune di Novi Ligure con Determinazione Dirigenziale n. 95-604 del 19.05.2004;
 - certificazione di avvenuta bonifica del sito rilasciata con Determinazione Dirigenziale prot. gen. 20060167187 del 14.12.2006;
 - D.I.A. prot. n. 6676 del 17.02.2006 per realizzazione muro di cinta del volume confinato.

L'area è stata ceduta al Comune di Novi Ligure con la Convenzione urbanistica della Variante n. 2 al P.I.R.U..

- **“standard parcheggio e verde P/V-b”**: all'interno dell'area in oggetto, di superficie totale pari a mq. 15.000, è stata realizzata l'area a parcheggio di pertinenza del Centro Commerciale Classico ad insegna Bennet. Le opere sono state autorizzate con Permesso di Costruire n. 82 del 07.07.2005 e collaudate in data 20.04.2006. Successivamente l'area è stata assoggettata ad uso pubblico, a favore del Comune di Novi Ligure, con rogito Notaio Caspani rep. n. 49068/18193 del 21.04.2006.
- **“standard parcheggi e verde P/V-1 e P/V-3”**, all'interno dell'area in oggetto, di superficie totale pari a mq. 4.924, sono state realizzate n. 2 aree a parcheggio e una cabina per la distribuzione dell'energia elettrica; le opere sono state autorizzate con D.G.C. del 23.12.2009 e collaudate in data 10.11.2010. L'area è stata ceduta al Comune di Novi Ligure con rogito Notaio Borghero rep. n. 57344/20271 del 14.09.2011.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	
Committente:	EURONOV S.P.A.	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
		Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	28

- **“standard parcheggio e verde P/V-8 e P/V-9”**, all’interno dell’area in oggetto, di superficie totale pari a mq. 1.255, sono state realizzate n. 2 aree a parcheggio, autorizzate con Permesso di Costruire n. 97 del 15.12.2009 e collaudate in data 10.11.2010. L’area è stata ceduta al Comune di Novi Ligure con rogito Notaio Borghero rep. n. 57344/20271 del 14.09.2011.
- **“standard parcheggio e verde P/V-6”**, all’interno dell’area in oggetto, di superficie totale pari a mq. 1.225, è stata realizzata un’area a parcheggio, autorizzata con Permesso di Costruire n. 19 del 26.04.2013 e collaudata in data 06.12.2013. L’area è stata ceduta al Comune di Novi Ligure con la Convenzione urbanistica della Variante n. 2 al P.I.R.U..
- **“area per ampliamento cimiteriale”**, tale area di superficie pari a mq. 3.030 è stata ceduta dalla società EURONOV I S.p.A. al Comune di Novi Ligure con la Convenzione urbanistica della Variante n. 1 al P.I.R.U., con atto a rogito notaio Franco Borghero Rep. n. 54154/18327 del 12/12/2008.
- **“standard parcheggio e verde P/V-2”**, all’interno dell’area in oggetto, di superficie totale pari a mq. 3.410, è stata realizzata un’area a parcheggio, autorizzata con Permesso di Costruire n. 19 del 26.04.2013 e collaudata in data 06.12.2013. L’area è stata ceduta al Comune di Novi Ligure con atto a rogito notaio Franco Borghero Rep. n. 63702 del 08/03/2018.
- **“standard parcheggio e verde P/V-4”**: all’interno dell’area in oggetto, di superficie totale pari a mq. 1.255, è stata realizzata un’area a parcheggio autorizzata con Permesso di Costruire n. 19 del 26.04.2013 e collaudata parzialmente in data 06.12.2013. L’area è stata successivamente completata e ceduta al Comune di Novi Ligure con atto a rogito notaio Franco Borghero Rep. n. 63702 del 08/03/2018.
- **“standard parcheggio e verde P/V-5”**: all’interno dell’area in oggetto, di superficie totale pari a mq. 1.020, è stata realizzata un’area a parcheggio, autorizzata con Permesso di Costruire Convenzionato n. 28 del 10/08/2017 e collaudata in data 12/11/2019 e successiva integrazione del 03/05/2023. L’area è stata ceduta al Comune di Novi Ligure con atto a rogito notaio Franco Borghero Rep. n. 68361 Racc. n. 26760 del 07/06/2023.
- **“standard a verde V-2”**: all’interno dell’area in oggetto, di superficie totale pari a mq. 15.435, è stata realizzata un’area a verde, autorizzata con Permesso di Costruire Convenzionato n. 28 del 10/08/2017 e collaudata in data 12/11/2019 e successiva integrazione del 03/05/2023. L’area è stata ceduta al Comune di Novi Ligure con atto a rogito notaio Franco Borghero Rep. n. 68361 Racc. n. 26760 del 07/06/2023.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	
Committente:	EURONOV I S.P.A.	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
		Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	29

4.2.3. Analisi dei relativi vincoli

L'area oggetto della Variante n. 3 al P.I.R.U. è interessata dai seguenti vincoli:

1. Vincolo per area di rispetto cimiteriale

Riguarda l'area di rispetto necessaria a salvaguardare l'impianto cimiteriale ed i suoi eventuali interventi di ampliamento e ristrutturazione, fissata in 50 m, a seguito della riduzione dai precedenti 100 m, introdotta con la variante al Piano regolatore dei cimiteri comunali approvata con Deliberazione Consiglio Comunale n. 65 del 10.11.2003 ed approvata a seguito Emanazione di Ordine del Sindaco n. 365 del 05.12.2003.

2. Vincolo di superficie dedicata alla localizzazione del volume confinato oggetto della bonifica dell'area

Il vincolo prevede di riservare una porzione di superficie del P.I.R.U. (volume confinato) allo stoccaggio del materiale scaturente dalla bonifica dell'area. Il vincolo determina l'inedificabilità dell'area individuata che può invece essere destinata a standard di verde e parcheggio con utilizzo da svolgersi nel rispetto delle caratteristiche tecnico-progettuali del volume confinato stesso.

Il volume confinato V-1, risulta ad oggi già realizzato e ceduto al Comune di Novi Ligure contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica della Variante n. 2.

3. Vincolo per presenza di linee elettriche aeree

Una porzione di territorio posta nell'angolo a nord dell'area soggetta alla Variante n. 3 al P.I.R.U. è marginalmente interessata dall'attraversamento di una linea elettrica aerea a media tensione, il cui percorso viene precisamente identificato sugli allegati cartografici allegati alla presente.

Specificatamente tale vincolo interessa esclusivamente il lotto urbanistico dedicato all'impianto per rifornimento energetico (comparto produttivo n. 1), il quale risulta già edificato e attivato, pertanto non interferisce con la pianificazione della Variante n. 3

4. Vincolo per fascia di rispetto alla viabilità o agli standard di progetto

Sono previste ed indicate nelle tavole di progetto le distanze minime per i fabbricati, di m 7,50 dalla viabilità principale e m 5,00 dalla viabilità pubblica interna alla Variante n. 3 al P.I.R.U. avente carattere secondario, ai sensi dell'art. 9 comma 3 del D.M. n. 1444 del 02.04.1968, e m 3,00 dalla viabilità privata interna, come prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico esecutivo, allegate alla presente (Elaborato n. 7).

Per quanto concerne la fascia di rispetto dei fabbricati nei riguardi delle aree a standard è prevista di m 5,00 con la possibilità di ridurla a ml. 0,00 in limitate zone del P.I.R.U..

5. Vincolo per attività Seveso e sottosoglia Seveso

Un'esigua porzione di area di intervento, interna al comparto a destinazione produttiva 2, ricade all'interno dell'area di esclusione del R.I.R. (Società Igra S.r.l.).

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONOVIS.p.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	30

4.2.4. Bonifica dell'area e situazione del contesto ambientale

L'area oggetto di intervento risulta ad oggi totalmente bonificata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- progetto di bonifica del sito approvato dal Comune di Novi Ligure in data 20.03.2003;
- variante al progetto di bonifica del sito, approvata dal Comune di Novi Ligure con Determinazione Dirigenziale n. 95-604 del 19.05.2004;
- certificazione di avvenuta bonifica del sito rilasciata con Determinazione Dirigenziale prot. gen. 20060167187 del 14.12.2006.

Come anticipato in precedenza il progetto di bonifica ha previsto l'individuazione del comparto V-1 quale area destinata allo stoccaggio dei materiali di risulta.

Le opere previste, consistenti nella realizzazione del muro di delimitazione del volume, nello stoccaggio dei materiali, nel ricoprimento degli stessi e nella piantumazione dell'area, risultano ad oggi interamente eseguite e l'area ceduta al Comune di Novi Ligure con la Convenzione urbanistica della Variante n. 2 al P.I.R.U..

4.2.5. Elenco degli elaborati costituenti la Variante n. 3 al P.I.R.U.

Il progetto della Variante n. 3 al P.I.R.U. approvato si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATO	ALLEGATO	OGGETTO	SCALA
Elaborato n. 1		Relazione illustrativa	-
	Allegato A	Rilievo plano-altimetrico dell'area	1:1000
	Allegato B	Documentazione fotografica	-
	Allegato C	Relazione geologico tecnica	-
	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.)	-
	Allegato E	Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione	-
Elaborato n. 2A		Planimetria delle previsioni di P.R.G.C. vigente relativa al territorio oggetto del P.I.R.U.	1:2000
Elaborato n. 2B		Planimetria della Variante n. 2 al P.I.R.U. approvato (Elaborato 3)	1:1000
Elaborato n. 2C		Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 2 al P.I.R.U. approvato (Elaborato 5)	1:1000
Elaborato n. 3		Planimetria della Variante n. 3 al P.I.R.U.	1:1000
Elaborato n. 4A		Opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi, verde e spazi attrezzati	1:1000
Elaborato n. 4B		Opere di urbanizzazione: fognatura acque bianche	1:1000
Elaborato n. 4C		Opere di urbanizzazione: fognatura acque nere	1:1000

Elaborato n. 4D		Opere di urbanizzazione: rete telefonica	1:1000
Elaborato n. 4E		Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica	1:1000
Elaborato n. 4F		Opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica	1:1000
Elaborato n. 4G		Opere di urbanizzazione: rete gas metano	1:1000
Elaborato n. 4H		Opere di urbanizzazione: rete acquedotto	1:1000
Elaborato n. 5		Progetto planivolumetrico di indirizzo della Variante n. 3 al P.I.R.U.	1:1000
Elaborato n. 6		Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi proprietà	1:2000
Elaborato n. 7		Norme tecniche di attuazione specifiche Variante n. 3 al P.I.R.U.	-
Elaborato n. 8		Planimetria Variante n. 3 al P.I.R.U. ridotta alla scala del P.R.G.C.	1:2000
Elaborato n. 9		Schema di convenzione urbanistica	-
		Elaborato di raffronto Variante n. 2 approvata e Variante n. 3	

4.2.6. Dimensionamento delle superfici strutturali (Sul), dati dimensionali, e parametri o indici da rispettare

La pianificazione della Variante n. 3 al P.I.R.U. recepisce le risultanze delle analisi di mercato condotte in merito alle potenzialità dell'area, che evidenziano un calo delle richieste inerenti la programmazione commerciale e un aumento delle esigenze correlate all'insediamento di attività a destinazione produttiva, ponendosi come obiettivo il conseguimento degli obiettivi fissati non solo dal proponente stesso, ma anche dall'Amministrazione Comunale di Novi Ligure.

In merito al dimensionamento delle Superfici Utili Lorde della Variante n. 3, si precisa che la S.U.L. a disposizione della Società Euronovi S.p.A., a seguito di approfondimenti condotti sull'applicazione degli indici del P.R.G.C. e sulle cessioni di diritti edificatori avvenute nel corso degli anni, risulta pari a **86.809 mq** anziché mq 93.143 determinati nella precedente variante.

Il calcolo è stato eseguito sottraendo alla S.U.L. originaria attribuita dal Programma degli Interventi al Lotto Z 1-2/b, pari a 116.846 mq, le seguenti **cessioni**:

- 22.692 mq di S.U.L., di cui 13.980 mq a destinazione produttiva e 8.712 mq a destinazione residenziale, contestualmente alla stipula della Convenzione urbanistica del P.I.R.U. originario nell'anno 2004;
 - 7.345 mq di S.U.L., di cui 6.140 mq a destinazione produttiva e 1.205 mq a destinazione terziaria nell'anno 2013;
- per un totale complessivo di 30.037 mq.

La S.U.L. a disposizione di Euronovi risulta pertanto pari a 116.846 mq - 30.037 mq = **86.809 mq**.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	
Committente:	EURONOVIS.p.A.	Codice Elaborato:	1419_RNVI-AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
		Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	32

Si riporta di seguito la tabella relativa al dimensionamento delle Superfici Utili Lorde della Variante n. 3 al P.I.R.U.:

		VAR. 3/2003 P.R.G.C. Z-1/2 b	VARIAZIONI PROGRAMMATE **		S.U.L. DA DEDURRE A SEGUITO DI CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI DA PARTE DI EURONOV S.P.A.	S.U.L. A DISPOSIZIONE DI EURONOV S.P.A. A SEGUITO DI CESSIONI	PREVISIONI VARIANTE N. 3 AL P.I.R.U.	SUL residue	
S.t. superficie territoriale (art. 1 R.E.)	mq	226.643					*** 226.758		
Potenzialità edificatoria derivante da area esterna alla superficie territoriale (mappali 742, 743, e 744)	mq	7.050					7.050		
Totale superficie generante potenzialità edificatoria	mq	233.693					233.808		
S.u.l. max realizzabile a disposizione del proponente (art. 13 R.E.)	mq	116.846			30.037	86.809	86.809		
Ripartizione della S.u.l. max realizzabile nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.									
PRODUTTIVO	25%	mq	*29.211	+3%	32.716	20.120	12.596	12.596	0
TERZIARIO	45%	mq	52.581	-20%	29.212	1.205	28.007	23.800	4.207
RESIDENZIALE	30%	mq	35.054	+17%	54.918	8.712	46.206	44.700	1.506
TOT.	100%	mq	116.846		116.846	30.037	86.809	81.096	5.713

* di cui 450 mq S.u.l. per impianto di distribuzione carburanti (art. 27 punto 4 N.T.A.)

** In sede di formazione di S.U.E. è consentito l'adattamento delle proporzioni entro un limite di 20 punti percentuali riferiti al bilancio complessivo delle destinazioni previste e non a ciascuna di esse (art. 25 N.T.A.)

*** Superficie territoriale del P.I.R.U. a seguito dell'atto di permuta tra il Comune di Novi Ligure e la Società Euronovi S.p.a. (mq 227 ceduti dal Comune di Novi Ligure a Euronovi S.p.a. e mq 112 ceduti da Euronovi S.p.a. al Comune di Novi Ligure. $226.643 + 227 - 112 = 226.758$)

Come si evince dalla tabella sopra riportata la S.U.L. pianificata dalla Variante n. 3 al P.I.R.U., pari a **mq 81.096**, rientra nel limite della S.U.L. ammessa, pari a mq 86.809. La S.U.L. residua, pari a **mq 5.713**, di cui mq 0,00 a destinazione produttiva, mq 4.207 a destinazione terziaria e mq 1.506 a destinazione residenziale, rimane a disposizione del proponente.

4.2.7. Dimensionamento delle infrastrutture e degli standard urbanistici in progetto

Sulla base previsionale delle Superfici Utili Lorde di variante si sono pertanto dimensionate le superfici minime da destinarsi a standard urbanistici applicando i parametri stabiliti dalle N.T.A. del P.R.G.C.:

VERIFICHE AREE DESTINATE A STANDARD				
DESTINAZIONE D'USO	S.u.I. PIANIFICATE mq	PARAMETRO VARIANTE PARZIALE P.R.G. APPROVATA CON D.C.C. N. 4 DEL 12.02.2007		STANDARD RICHIESTI mq
Area impianto rifornimento energetico	450			
Area per attività produttive	12.146	10% di Sf	(30.434 * 0,10)	3.044
Area per attività terziarie	* 23.800	80% di Sul	(23.800 * 0,80)	19.040 di cui almeno il 50% a parcheggio (9.520 mq.)
Area per residenza convenzionata e agevolata	** 5.950	25 mq/ab	(5.950 : 25 mq/ab = 238 ab.)	5.950 238 x 25 mq/ab = 5.950 mq di cui almeno il 10% a parcheggio (595 mq.)
Area per residenza libera	*** 38.750	30 mq/ab	(38.750 : 30 mq/ab = 1.292 ab.)	32.300 1.292 x 25 mq/ab = 32.300 mq di cui almeno il 10% a parcheggio (3.230 mq.)
* di cui mq 15.000 già assegnati al Comparto 3/b ** di cui mq 2.975 già assegnati al Comparto 4/a e mq 2.975 già assegnati al Comparto 4/b *** di cui mq 15.500 già assegnati al Comparto 5/b-2				TOTALE mq 60.334 di cui almeno mq. 13.345 a parcheggio
				TOTALE mq 60.366

Dalla tabella sopra riportata si evince che la superficie a standard pianificata con la Variante n. 3 al P.I.R.U., pari a **mq 60.366** (di cui mq 35.721 a parcheggio e 24.645 a verde), soddisfa il fabbisogno minimo richiesto (60.366 > 60.334 mq).

Ad oggi risultano già realizzati standard per complessivi **mq 51.614**, specificatamente sono state realizzate le seguenti aree a standard:

- area standard a verde (V-1) realizzata per la dislocazione del volume confinato (mq 8.090);
- area standard a verde (V-2) con funzione di parco urbano (mq 15.435);
- area standard a parcheggio (P/V-b) connessa alla realizzazione del centro commerciale classico di proprietà Bennet (mq 15.000);
- area a standard a parcheggio (P/V-1 e P/V-3) di mq. 4.924;
- area a standard a parcheggio (P/V-2) di mq. 3.410;
- area a standard a parcheggio (P/V-4) di mq. 1.255;

- area a standard a parcheggio (P/V-5) di mq. 1.020;
- area a standard a parcheggio (P/V-6) di mq. 1.225;
- area a standard a parcheggio (P/V-8 e P/V-9) di mq. 1.255.

4.2.8. Descrizione dei comparti edificatori ancora da attivare in progetto

Si riporta di seguito l'elenco dei **comparti edificatori** ancora da attivare, totalmente o parzialmente, oggetto di intervento nella Variante n. 3 al P.I.R.U.:

“comparto n. 2” (attività produttive): il comparto è costituito da un'area posta a confine tra Via Trattato di Bruxelles e Via Pietro Isola, sul lato Nord del P.I.R.U..

La superficie del comparto è pari a mq. 30.434; l'accesso avverrà dalla rotatoria posta tra via Pietro Isola e via Trattato di Bruxelles e da una viabilità privata collegata alla rotatoria all'incrocio con via delle Filande.

Al suo interno saranno realizzati fabbricati a destinazione d'uso produttiva e le relative aree a parcheggio e verde pertinenziali.

“comparto n. 3/a” (attività terziarie): il comparto è costituito da un'area posta tra il comparto n. 2, Via delle Filande, l'area a standard P/V-10 e il volume confinato V-1. La superficie del comparto è di mq. 25.372. Al suo interno verranno realizzati fabbricati a destinazione terziaria (commerciale) e le relative aree pertinenziali, comprensive di parcheggi, aree a verde e spazi di manovra per i mezzi.

A separazione degli stessi saranno collocati gli spazi a verde attrezzato S/A-1 e S/A-2, per i quali si rimanda ai successivi paragrafi.

“comparto n. 5/a” – parte (residenza libera): posto tra via dei Cotonifici, via Bixio viale dei Campionissimi e le aree a standard P/V-1 e P/V-3. La superficie totale del comparto è di mq. 18.158. Il comparto risulta in parte attuato; rimane da completare la porzione posta a nord, tra l'asse viario di via dei Gelsi e via Bixio, oltre ad un lotto ancora da edificare posto tra via dei Gelsi e il condominio in linea già realizzato che si affaccia su viale dei Campionissimi (condominio coricato).

“comparto n. 6” (misto): posto sul lato ovest del P.I.R.U., tra via Ovada e via della Ferriera, da cui avrà accesso.

La superficie del comparto è pari a mq. 3.490; al suo interno è prevista la realizzazione di uno più fabbricati a destinazione mista terziaria/residenziale e delle relative aree esterne a parcheggio e verde pertinenziale.

In merito alle opere di urbanizzazione della Variante n. 3 al P.I.R.U. si rimanda al capitolo successivo.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	
Committente:	EURONOVIS.p.A.	Codice	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
		Elaborato:	
		Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	35

4.2.9. Riepilogo dei dati di dimensionamento della Variante n. 3 al P.I.R.U.

Si riportano in seguito le tabelle relative al dimensionamento della Variante n. 3 al P.I.R.U.:

PARAMETRI ED INDICI PREVISTI DAL P.R.G.C.		
Intervento	Parametri ed indici	Previsioni P.R.G.C. e Programma degli Interventi
Z1-2 (b)	Superficie catastale perimetrata dal P.I.R.U. (di cui mq. 95.948 di proprietà del proponente)	243.106 mq
	Superficie interna al perimetro di P.I.R.U. senza capacità edificatoria perché ricadente in fascia di rispetto cimiteriale	- mq 13.318
	Superficie interna al perimetro di P.I.R.U. senza capacità edificatoria perché destinata ad ampliamento cimiteriale	- mq 3.030
	Restano netti S.t. (superficie territoriale) (art. 1 R.E.)	226.758 mq
	A sommare superfici mappali 742, 743, 744 i cui diritti edificatori sono ancora di proprietà della società Euronovi S.p.a.	7.050 mq
	Sommano totali S.t. (superficie territoriale) (art. 1 R.E.)	mq 233.808
	U.t.	mq/mq 0.35 *
	SUL max	mq 86.809 **
	di cui: SUL max produttivo S.u.l. ottenuta in seguito all'applicazione delle proporzioni di adattamento delle percentuali delle singole destinazioni d'uso ammesse dall'art. 25 delle NTA ⁽¹⁾ e alle cessioni di capacità edificatoria a destinazione produttiva da parte di Euronovi (13.980 mq anno 2004 Convenzione urbanistica P.I.R.U. originario e 6.140 mq Variante Parziale al P.R.G.C. n. 1/2013). RIF. PARAGRAFO 4.2.6 E TABELLA PAG. 34	mq 12.596 di cui 450 mq impianto distribuzione carburanti
	SUL max terziario S.u.l. ottenuta in seguito all'applicazione delle proporzioni di adattamento delle percentuali delle singole destinazioni d'uso ammesse dall'art. 25 delle NTA ⁽¹⁾ e alla cessione di mq 1.205 di S.u.l. a destinazione terziaria prevista dalla Variante Parziale al P.R.G.C. n. 1/2013. RIF. PARAGRAFO 4.2.6 E TABELLA PAG. 34	mq 28.007
	SUL max residenziale S.u.l. ottenuta in seguito all'applicazione delle proporzioni di adattamento delle percentuali delle singole destinazioni d'uso ammesse dall'art. 25 delle NTA ⁽¹⁾ e alle cessioni di capacità edificatoria a destinazione residenziale da parte di Euronovi (8.712 mq anno 2004 Convenzione urbanistica P.I.R.U. originario). RIF. PARAGRAFO 4.2.6 E TABELLA PAG. 34	mq 46.206
	RC max (Rapporto di copertura massimo ammesso per tutte le destinazioni)	35%
	H max (Altezza massima ammessa per tutte le destinazioni)	18,00 m
	N.p. (numero massimo piani fuori terra per tutte le destinazioni)	n. 5
	D - Distanza tra le costruzioni	Art. 9 D.M. n. 1444

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONOVIS.p.a.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	36

		del 02.04.1968 e Art. 58 N.T.A.
	D.c. - Distanza della costruzione dal confine	Art. 58 N.T.A.
	D.s. – Distanza della costruzione dal ciglio stradale	
	dalla viabilità principale	m 7,50
	dalla viabilità secondaria	m 5,00
	dalla viabilità privata	m 3,00

- * Indice Ut relativo all'intero Comparto Z 1-2 del P.R.G.C. (Tabella 14 Z dei Quadri sinottici), non applicabile ai singoli Lotti. La S.U.L. della Variante n. 3 (Lotto Z 1-2 b) soddisfa, unitamente alla S.U.L. degli altri Lotti, l'indice $U_t = 0,35$ mq/mq.

S.U.L. COMPARTO Z 1-2				
	LOTTO	S.U.L. Programma Interventi (mq)	A dedurre Cessioni	S.U.L. RESIDUE (mq)
Z 1-2	Z 1-2/A	8.327	- 7.832	495
	Z 1-2/B	116.846	- 30.037	86.809
	Z 1-2/C	3.982	0	3.982
		129.155	37.869	91.286

La S.U.L. attuale del comparto Z 1-2, ridotta a seguito delle cessioni di diritti edificatori avvenute nel corso degli anni da parte di Comune, Provincia e Euronovi S.P.A., è pari a 91.286 mq, di cui **86.809 mq** assegnati alla Società Euronovi (comparto Z 1-2/b).

VERIFICA INDICE U_t			
COMPARTO	ST (mq)	U_t (mq/mq)	S.U.L. ATTUALE A SEGUITO DI CESSIONI (mq)
Z 1-2	258.310	0,35 *	91.286

* indice $U_t = 0,35$ mq/mq a seguito di arrotondamento ($91.286 / 258.310 = 0,3534$ mq/mq).

- ** SUL massima calcolata al netto delle cessioni di diritti edificatori avvenute nel corso degli anni da parte di Euronovi (rif. paragrafo 4.2.6 e tabella pag. 34 ($116.846 - \text{mq } 30.037 = 86.809$ mq)).

- (1) Il P.R.G.C. prevede che in sede di formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) sia consentito l'adattamento delle percentuali di proporzione fra le varie destinazioni d'uso entro un limite di 20 punti percentuali riferiti al bilancio complessivo delle destinazioni previste e non a ciascuna di esse.

In merito al dimensionamento delle S.U.L. riferite alle singole destinazioni d'uso della Variante n. 3 al P.I.R.U.:

Destinazione d'uso	Sul massime Variante n. 3 al P.I.R.U.	Sul pianificate Variante n. 3 al P.I.R.U.	Sul residue
Produttivo	mq 12.596*	mq 12.596	0
Terziario	mq 28.007	mq 23.800	mq 4.207
Residenziale	mq 46.206	mq 44.700	mq 1.506
TOTALE	mq 86.809	mq 81.096	mq 5.713

*di cui 450 mq impianto distributore carburanti

**RIEPILOGO DELLE SUL PIANIFICATE CON IL P.I.R.U. APPROVATO E LE SUCCESSIVE VARIANTI
E DELLE SUL OGGETTO DI ATTUALE PIANIFICAZIONE DELLA VARIANTE N. 3 AL P.I.R.U.**

P.I.R.U. approvato		Variante n. 1 al P.I.R.U.		Variante n. 2 al P.I.R.U.		Variante n. 3 al P.I.R.U.			
Destinazioni urbanistiche	Identificazione del Lotto	Sul pianificate	Identificazione del lotto	Sul pianificate	Identificazione del lotto	Sul pianificate	Identificazione del lotto	Sul pianificate	Note
Produttivo	Shell Italia S.p.a.	mq 450	Shell Italia S.p.a.	mq 450	Shell Italia S.p.a.	mq 450	Kuwait Petroleum Italia S.p.A. e A. R. S.r.l.	mq 450	capacità edificatoria invariata
	Lotto produttivo residuo (2)	mq 13.900	Lotto produttivo residuo (2)	mq 6.000	Lotto produttivo / terziario residuo (2)	mq 2.500	Lotto produttivo residuo	mq 12.146	
TOTALI		mq 14.350		mq 6.450		mq 2.950		mq 12.596	
Terziario	Bennet S.p.a. - Gallerie Commerciali Bennet S.p.a.	mq 15.000	Bennet S.p.a. - Gallerie Commerciali Bennet S.p.a.	mq 15.000	Bennet S.p.a. - Gallerie Commerciali Bennet S.p.a.	mq 15.000	Bennet S.p.a. - Gallerie Commerciali Bennet S.p.a.	mq 15.000	capacità edificatoria invariata
	Lotto compreso tra Via P. Isola e Via N. Bixio	mq 12.000	Lotto compreso tra Via P. Isola e Via N. Bixio	mq 24.000	Lotti compresi tra Via P. Isola e Via delle Filande	mq 19.000	Lotti compresi tra Via P. Isola e Via delle Filande Comparto 6 via Ovada	mq 8.800	
	N. 2 lotti compresi tra Via Ovada e Via N. Bixio	mq. 12.000	N. 2 lotti compresi tra Via Ovada e Via N. Bixio						
TOTALI		mq 39.000		mq. 39.000		mq. 34.000		mq 23.800	
Residenziale	UNI – C.A.P.I. società cooperativa edilizia indivisa	mq 5.950	UNI – C.A.P.I. società cooperativa edilizia indivisa	mq 5.950	UNI – C.A.P.I. società cooperativa edilizia indivisa	mq 5.950	UNI – C.A.P.I. società cooperativa edilizia indivisa	mq 5.950	capacità edificatoria invariata
	Lotto per residenza convenzionata, agevolata, sovvenzionata		Lotto per residenza convenzionata, agevolata, sovvenzionata		Lotto per residenza convenzionata, agevolata, sovvenzionata		Lotto per residenza convenzionata, agevolata, sovvenzionata		
	Lotto residenziale residuo	mq 25.000	Lotto residenziale residuo	mq 29.000	Lotto residenziale 5/b-2 di proprietà TIMO COSTRUZIONI S.r.l.	mq 15.500	Lotto residenziale 5/b-2 di proprietà TIMO COSTRUZIONI S.r.l.	mq 15.500	Superficie Coperta assegnata mq. 4.350
					Lotti residenziali residui di proprietà EURONOV S.p.A.	mq 27.325	Lotti residenziali residui di proprietà EURONOV S.p.A.	mq 23.250	
TOTALI		mq 30.950		mq 34.950		mq 48.775		mq 44.700	
TOTALI		mq 84.300		mq 80.400		mq 85.725		mq 81.096	

DIMENSIONAMENTO E VERIFICHE STANDARD ART. 21 L.R. 56/77 E S.M.I.					
Destinazioni urbanistiche	Identificazione del Lotto	SUL	Parametro art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	Standard richiesti	Standard previsti dalla Variante n. 3 al P.I.R.U.
Produttivo	Kuwait Petroleum Italia S.p.A. e A. R. S.r.l.	mq 450	Superficie Fondiaria pari a mq. 5.560	- Non richiesti in quanto attività di pubblico interesse	Standard a parcheggio mq 35.721 Standard a verde: mq 24.645
	Lotto 2	mq 12.146	10% Sf (1)	mq 3.044	
Terziario	Bennet S.p.a. - Gallerie Commerciali Bennet S.p.a.	mq 15.000	80% S.u.I. (2)	mq 12.000	
	Lotti compresi tra Via P. Isola e Via delle Filande	mq 8.800		mq 7.040	
Residenziale	UNI – C.A.P.I. società cooperativa edilizia indivisa	mq 5.950	25 mq/abitante teorico (3) (4)	mq 5.950	
	Lotto per residenza convenzionata, agevolata, sovvenzionata				
	Lotto residenziale residuo	mq 38.750	25 mq/abitante teorico (5) (4)	mq 32.300	
totale standard richiesti				mq 60.334	
di cui a parcheggio almeno				mq 13.345	
totale standard previsti dalla Variante n. 3 al P.I.R.U.				mq *60.366	
di cui a parcheggio				mq 35.721	
di cui da realizzare a verde				mq 24.645	
* di cui 51.614 già realizzati (V-1 mq. 8.090 + P/V-b mq. 15.000 + P/V-1 e P/V-3 mq. 4.924 + P/V-8 e P/V-9 mq. 1.255 + P/V-6 mq. 1.225 + V-2 mq 15.435 + P/V-2 mq 3.410 + P/V-4 mq 1.255 + P/V-5 mq 1020)					
totale standard già realizzati					mq. 51.614
Gli standard della Variante n. 3 al P.I.R.U. assolvono la richiesta di legge sia nella verifica complessiva che in quella specificamente riferita alle superfici dedicate ai parcheggi					
Note					
(1) - la Sf relativa alla destinazione d’uso produttiva/artigianale è di mq. 30.434					
(2) - di cui almeno il 50% destinate a parcheggio pubblico (mq. 9.520)					

(3) - per la residenza pubblica il calcolo degli abitanti è 1 ogni 25 mq quindi $5.950/25 = 238$ abitanti teorici
(4) - di cui almeno il 10% destinate a parcheggio pubblico
(5) - per la residenza privata il calcolo degli abitanti è 1 ogni 30 mq quindi $38.750/30 = 1.292$ abitanti teorici

SUPERFICI COMPLESSIVE DELLA VARIANTE N. 3 AL P.I.R.U.	
Superficie destinata ad ampliamento cimiteriale	mq 3.030
Superficie viabilità in progetto all'interno del perimetro del P.I.R.U.	mq 28.587
Superficie fondiaria per impianto di rifornimento energetico	mq 5.560
Superficie fondiaria per attività produttive	mq 30.434
Superficie fondiaria per attività terziarie	mq 67.062
Superficie fondiaria per residenza convenzionata	mq 2.574
Superficie fondiaria per residenza agevolata	mq 2.574
Superficie fondiaria per residenza libera	mq 38.209
Superficie fondiaria per attività terziarie e/o residenza libera	mq 3.490
Superficie destinata a standard parcheggio	mq 35.721
Superficie destinata a standard verde	mq 24.645
Superficie spazi a verde attrezzato	mq 1.220
Sommano superficie catastale perimetrata dalla Variante n. 3 al P.I.R.U.	mq 243.106

CAPO 5° - PROGETTO INFRASTRUTTURALE VARIANTE N. 3 AL P.I.R.U.

5.2 Distinzione e descrizione delle opere da progettarsi

L'iter attuativo del P.I.R.U. e delle successive varianti approvate (Variante n. 1 e Variante n. 2) ha portato alla totale realizzazione delle **opere di urbanizzazione “esterne” e “perimetrali”** (vedasi capitolo 4.2.2).

Le **opere di urbanizzazione “interne”** risultano ad oggi state realizzate solo in parte; più precisamente rimangono ancora da realizzare le seguenti opere:

- **aree a standard parcheggio e verde accessorio P/V- 7 e P/V-10:** sono entrambe poste a margine del comparto 3/a ed hanno entrambe accesso dalla rotatoria di collegamento tra via Bixio e via delle Filande. In particolare l'area a standard P/V-10 sarà realizzata sul fronte dell'intervento a destinazione terziaria (commerciale) previsto all'interno del comparto 3/a e rappresenterà un continuum con il parcheggio del centro commerciale ad insegna Bennet esistente.

L'area a standard P/V-7 potrà invece essere utilizzata dai visitatori del cimitero e dei condomini in fase di realizzazione all'interno del Comparto 5/b-2. Al suo interno è prevista la realizzazione di una cabina energia elettrica.

- **area a verde V-3:** l'area è collocata in fronte al parcheggio P/V-7, in prossimità della stessa rotatoria, in adiacenza al volume confinato V-1 e all'area a standard a parcheggio P/V-10

Si precisa che in corrispondenza del lotto in oggetto è stato apportato un lieve adeguamento del limite urbanistico della viabilità esistente Via Bixio, includendo nel sedime stradale anche il tratto di marciapiede pedonale già realizzato, erroneamente escluso nella precedente Variante n. 2.

- **spazi a verde attrezzato denominato S/A-1 e S/A-2:** come anticipato ai paragrafi precedenti la Variante n. 3 al P.I.R.U. prevede la realizzazione, quali opere di urbanizzazione primaria da assoggettare ad uso pubblico, di due spazi a verde attrezzato denominati S/A-1 e S/A-2, ai sensi dell'art. 16 comma 7 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 51 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Tali aree, di forma trapezoidale, sono collegate tramite due camminamenti pedonali al marciapiede posto sulla rotatoria tra via delle Filande e via Bixio; saranno messe a disposizione della comunità e attrezzate per attività ludiche all'aperto, aree relax con panchine e verde ombreggiante.

Più precisamente, l'area S/A-1 avrà funzione di area giochi per i bambini; essa sarà interamente recintata e comprenderà un'area a verde corredata da siepe posta lungo il perimetro, un'area pavimentata con panchine, e un ampio spazio interno realizzato con pavimentazione antitrauma, ove verranno installate le strutture dei giochi.

L'area S/A-2 prevedrà invece la realizzazione di una zona relax, anch'essa recintata e delimitata da siepe, corredata da panchine e verde ornamentale, al cui interno sarà previsto un ampio spazio sistemato a prato piantumato con alberature con funzione ombreggiante.

- **viabilità interna denominata “via dei Gelsi” (completamento):** l'asse viario risulta ad oggi in gran parte già realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 105 del 29/12/2009, relativo alla realizzazione di una viabilità privata interna di servizio alle residenze previste nel comparto 5/a. Si è successivamente osservato che, date le

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto Elaborato:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Codice Elaborato:	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
Committente:	EURONOVIS.p.A.	Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	41

considerevoli dimensioni del comparto e la potenzialità edificatoria dello stesso, l'asse viario in oggetto, di connessione tra via Nino Bixio e la viabilità pubblica già presente all'interno del P.I.R.U., aveva assunto un'importanza tale da ridefinire lo stesso, con la Variante n. 2 al P.I.R.U., come viabilità pubblica, pertanto inserita tra le opere di urbanizzazione interne ancora da completare.

Le caratteristiche costruttive dell'asse viario autorizzato e ad oggi quasi completamente ultimato sono conformi a quelle di una viabilità pubblica; si precisa che la pratica edilizia risulta ormai scaduta.

Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione della Variante n. 3 al P.I.R.U. è rappresentato graficamente all'interno dei seguenti elaborati allegati:

Elaborato n. 4.A	Opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi, verde e spazi attrezzati	Scala 1:1000
Elaborato n. 4.B	Opere di urbanizzazione: fognature acque bianche	Scala 1:1.000
Elaborato n. 4.C	Opere di urbanizzazione: fognature acque nere	Scala 1:1.000
Elaborato n. 4.D	Opere di urbanizzazione: rete telefonica	Scala 1:1.000
Elaborato n. 4.E	Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica	Scala 1:1.000
Elaborato n. 4.F	Opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica	Scala 1:1.000
Elaborato n. 4.G	Opere di urbanizzazione: rete gas metano	Scala 1:1.000
Elaborato n. 4.H	Opere di urbanizzazione: rete acquedotto	Scala 1:1.000

In merito agli importi e alle tempistiche relativi alle opere di urbanizzazione già realizzate e da realizzare si rimanda all'Elaborato n. 1 Allegato E: Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione.

5.2 Opere di urbanizzazione “interne” – strade, parcheggi, aree a verde e spazi attrezzati della Variante n. 3 al P.I.R.U. – Criteri progettuali

Le opere di urbanizzazione “interne”, strade, parcheggi, verde e spazi attrezzati, necessarie all'attuazione degli interventi edificatori nei vari comparti della Variante n. 3 al P.I.R.U. ancora da realizzare, elencate al paragrafo precedente, insistono su aree di proprietà della società proponente.

Si riportano di seguito le caratteristiche costruttive delle stesse:

- **Aree standard a parcheggio P/V-7 e P/V-10:** saranno realizzate secondo le seguenti caratteristiche costruttive:
 - la viabilità delle aree dedicate ai parcheggi sarà realizzata tramite sovrastruttura composta da: uno strato di fondazione in misto naturale di fiume spessore cm. 40 circa, uno strato di stabilizzato spessore cm. 15 circa, uno strato di collegamento (binder) spessore cm. 6 ed infine uno strato di usura dello spessore di cm. 3;
 - gli stalli per la sosta degli autoveicoli saranno realizzati tramite sovrastruttura composta da uno strato di fondazione in misto naturale di fiume spessore cm. 40 circa, uno strato di sabbia granulometria grossa o ghiaietto spessore cm. 4 circa con

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	
Committente:	EURONOV S.P.A.	Codice Elaborato:	1419_RNVI-AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
		Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	42

soprapavimentazione in masselli autobloccanti drenanti spessore 7/8 cm circa;

- le aiuole verdi saranno delimitate con cordoli in cls, sistemate a prato e piantumate con essenze arboree e/o arbustive. Tali aree saranno dotate di impianto di irrigazione e piantumate con essenze arboree in conformità ai disposti dell'art. 63 delle N.T.A. del P.R.G.C.;
- i percorsi pedonali saranno delimitati con cordoli in cls e realizzati con pavimentazione in masselli segmentali.
- **Area a verde V-3:** sarà delimitata con cordoli in cls e piantumata con essenze arbustive tappezzanti. Al suo interno è prevista la realizzazione dell'impianto di irrigazione.
- **Spazi a verde attrezzato S/A-1 e S/A-2:** saranno realizzati secondo le seguenti caratteristiche costruttive:
 - la recinzione e i cancelli di ingresso saranno realizzati in rete metallica di filo di ferro zincato plastificato con lavorazione ad intreccio colore verde;
 - le aiuole saranno delimitate da cordoli in cls, piantumate con essenze arboree, arbustive e siepi e dotate di impianto di irrigazione;
 - le aree pavimentate saranno delimitate con cordoli in cls e realizzate con pavimentazione in masselli segmentali, ad eccezione di quella ove verranno collocati i giochi, che verrà realizzata con pavimentazione antitrauma.
- **Via dei Gelsi (completamento):** come anticipato in precedenza l'asse viario risulta ad oggi quasi interamente realizzato, in particolare:
 - la viabilità è stata realizzata tramite sovrastruttura composta da uno strato di tessuto non tessuto, da uno strato di fondazione in misto naturale di fiume spessore cm. 40 circa, uno strato di stabilizzato spessore cm. 15 circa, uno strato di collegamento (binder) spessore cm. 10;
 - i marciapiedi sono stati realizzati parzialmente tramite sovrastruttura composta da uno strato di fondazione con ghiaia in natura spessore circa cm 40, uno strato di granulare stabilizzato spessore circa cm 10, un massetto in cls spessore cm 10, uno strato di sabbia di granulometria grossa o ghiaietto spessore cm 4 ed infine masselli di pavimentazione segmentale;
 - la rete illuminazione pubblica è stata realizzata tramite il posizionamento di pali per l'illuminazione tubolari conici in acciaio zincato a caldo con finitura superficiale di smalto poliestere a polvere colore grigio, di altezza fuori terra cm 800;
 - reti utenze e sottoservizi, eccetto parte della rete acque bianche.

Le opere ancora da realizzare comprendono:

- tappeto d'usura di spessore di cm. 4;
- parte dei marciapiedi, verso la porzione di comparto 5/a ancora da attuare;
- completamento della rete acque bianche;
- realizzazione segnaletica orizzontale e posa in opera segnaletica verticale.

I termini di presentazione delle progettazioni definitive ed esecutive, i dettagli costruttivi, nonché le modalità di realizzazione delle stesse saranno definiti nella convenzione urbanistica, in modo da garantire la funzionalità delle opere secondo il cronoprogramma di attuazione della Variante n. 3.

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	
Committente:	EURONOV S.P.A.	Codice Elaborato:	1419_RNVI-AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
		Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	43

Per un grado di maggior dettaglio si rimanda al Calcolo sommario di spesa allegato all'Elaborato n. 1 Allegato E: Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione.

5.3 Reti infrastrutturali – descrizione e criteri progettuali

La realizzazione delle reti infrastrutturali e dei sottoservizi è avvenuta contestualmente all'attuazione dei relativi comparti/lotti di interesse e risulta ad oggi quasi interamente completata. Risultano attualmente ancora da realizzare le reti relative ai sottoservizi interni alle aree a standard, viabilità e spazi attrezzati non ancora attuati/ultimati, e gli eventuali adeguamenti delle predisposizioni già realizzate al nuovo assetto previsto per i lotti ancora da attuare.

Nei paragrafi successivi viene riportata la descrizione delle reti da realizzare.

5.3.1. Fognature acque bianche e nere

ACQUE BIANCHE

Le opere di urbanizzazione “interne” al P.I.R.U., ad oggi realizzate, hanno incluso la realizzazione della quasi totalità delle reti fognarie per acque bianche, ad eccezione delle reti da realizzarsi all'interno delle aree a standard/viabilità/spazi attrezzati ancora da attuare più precisamente:

- rete interna agli standard a parcheggio P/V-7 e P/V-10;
- rete interna agli spazi attrezzati S/A-1 e S/A-2;
- completamento rete interna Via Gelsi.

Vedasi elaborato grafico n. 4.B.

Valutazioni idrauliche rete acque bianche

La valutazione della portata idrologica afferente il bacino è direttamente dipendente dal coefficiente di deflusso ψ (coefficiente che vuole tenere conto della capacità di trattenere l'acqua di precipitazione essenzialmente in base alla sua permeabilità e alla sua scabrezza superficiale).

All'interno della Relazione sul dimensionamento dei collettori principali acque bianche del Piano Integrato di Riqualificazione Urbana (P.I.R.U.) originario è stato determinato un coefficiente di deflusso medio a partire dai coefficienti di deflusso delle varie tipologie di superfici presenti (tali coefficienti di deflusso sono stati desunti da tabelle comunemente riportate in letteratura).

Il dimensionamento della Rete di Fognatura acque bianche è stato effettuato utilizzando questi coefficienti di deflusso delle varie tipologie di superfici presenti.

Per capire se gli apporti degli interventi previsti nella Variante 3 al PIRU (Comparti 2, 3/A, P/V-10, V-3, S/A-1, S/A-2) siano compatibili con gli interventi dei medesimi comparti del P.I.R.U. originario, è possibile operare un raffronto pesato sui coefficienti di deflusso ψ utilizzati per il P.I.R.U..

Il raffronto così descritto porta al risultato seguente:

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	
Committente:	EURONOVIS.p.A.	Codice	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
		Elaborato:	
		Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	44

	COMPARTI	TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI DEFLUSSO ψ	VALORE MEDIO COEFFICIENTE DI DEFLUSSO ψ
	[-]	[-]	[m ²]	[-]	[-]
PIRU	2; 3; P/V-a; P/V	ASFALTO	30 647,10	0,90	0,798
		TETTI	16 493,60	0,90	
		AUTOBLOCCANTI	10 092,20	0,70	
		VERDE	7 615,10	0,30	
		SUP. TOTALE	64 848,00		
VARIANTE 3 AL PIRU	2; 3/A; P/V-10; V-3; S/A-1; S/A-2	ASFALTO	31 259,10	0,90	0,797
		TETTI	17 920,00	0,90	
		AUTOBLOCCANTI	6 729,90	0,70	
		VERDE	8 939,00	0,30	
		SUP. TOTALE	64 848,00		

Il raffronto indica una sostanziale uguaglianza dei due valori medi, ne consegue che, nei comparti indicati, gli apporti degli interventi della Variante n. 3 al PIRU risultano analoghi a quelli del P.I.R.U. originario.

Il dimensionamento dei collettori principali della rete acque bianche già realizzati risulta pertanto corretto.

Si fa osservare che le modifiche nei Comparti P/V-7 e 6, previste all'interno della Variante 3 del P.I.R.U., non apporteranno alcuna modifica sostanziale delle tipologie di superfici scolanti; pertanto anche per questi due comparti il dimensionamento dei collettori principali della rete acque bianche risulta corretto.

ACQUE NERE

La rete acque nere prevista dal P.I.R.U. e dalle successive varianti approvate risulta ad oggi interamente realizzata, comprese le predisposizioni per l'attuazione dei lotti oggetto della presente variante.

Vedasi elaborato grafico n. 4.C.

5.3.2. Rete telefonica

La rete infrastrutturale in questione risulta quasi interamente realizzata; la Variante n. 3, ha previsto unicamente la realizzazione di nuovi stacchi che andranno a servire i lotti fondiari ancora da attuare.

Vedasi elaborato grafico n. 4.D.

5.3.3. Rete energia elettrica

Il progetto della Variante n. 3 prevede, per quanto riguarda la rete di distribuzione energia elettrica, i seguenti interventi:

- la realizzazione di una nuova cabina di trasformazione all'interno del P/V-7 connessa con la linea di media tensione esistente lungo Via Nino Bixio;

- la realizzazione di n. 3 nuove cabine elettriche di trasformazione, da realizzarsi all'interno dei lotti fondiari n. 2 e 3/a, che verranno alimentate dalla rete esistente su Via delle Filande.

Ulteriori nuovi stacchi in bassa tensione sono previsti dalle reti esistenti. Vedasi elaborato grafico n. 4.E.

5.3.4. Rete illuminazione pubblica

Le opere di urbanizzazione “interne” al P.I.R.U. ad oggi realizzate, hanno incluso la quasi totalità della rete illuminazione pubblica, ad eccezione della rete da realizzarsi all'interno delle aree a standard/viabilità/spazi attrezzati ancora da attuare più precisamente:

- rete interna agli standard a parcheggio P/V-7 e P/V-10;
- rete interna agli spazi attrezzati S/A-1 e S/A-2;

Si precisa che la rete relativa alla viabilità denominata via dei Gelsi risulta ad oggi completata.

Le nuove linee saranno collegate in parte alla rete esistente su via delle Filande (P/V-10, S/A-1, S/A-2) e in parte alla cabina elettrica in progetto interna all'area a standard P/V-7.

La progettazione, anche se preliminare, ha previsto una differenziazione dei pali per l'illuminazione da installare, più precisamente:

- pali e corpi illuminanti di tipo stradale a palo alto verniciati (aventi altezza m 8), da utilizzarsi per le aree a standard (Vedasi lampioni di tipo “B” all'interno dell'elaborato grafico n. 4.F);
- pali e corpi illuminanti di tipo classico-tradizionale (aventi altezza m 4), da utilizzarsi esclusivamente gli spazi attrezzati S/A-1 e S/A-2 (Vedasi lampione di tipo “C” all'interno dell'elaborato grafico n. 4.F).

E' prevista la realizzazione di ulteriori tre cabine all'interno dei comparti n. 2 e 3/a.

Per un grado di maggior dettaglio si rimanda all'Elaborato n. 4F.

5.3.5. Rete gas metano

La rete infrastrutturale in questione risulta quasi interamente realizzata; la Variante n. 3, prevede unicamente la realizzazione di nuovi stacchi che andranno a servire i lotti fondiari ancora da attuare.

Vedasi elaborato grafico n. 4.G.

5.3.6. Rete acquedotto

Come la rete gas metano, anche la rete dell'acquedotto risulta quasi interamente realizzata; la Variante n. 3 prevede unicamente la realizzazione di nuovi stacchi che andranno a servire i lotti fondiari ancora da attuare.

Vedasi elaborato grafico n. 4.H.

5.4 Opere di urbanizzazione – previsione di spesa

Per quanto concerne la previsione di spesa si è predisposta un “Calcolo sommario di spesa” dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla

Codice Progetto:	1419_RNVI	Oggetto	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ubicazione intervento:	NOVI LIGURE - (AL)	Elaborato:	
Committente:	EURONOVIS.p.A.	Codice	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
		Elaborato:	
		Data:	NOVEMBRE 2023
		Pagina:	46

Variante n. 3 al P.I.R.U.; per un grado di maggior dettaglio si rimanda all'Elaborato n. 1 Allegato E: Relazione finanziaria e tempi per l'attuazione.

In analogia ai contenuti della Variante n. 2 al P.I.R.U. ed a quanto descritto nei precedenti paragrafi gli importi non sono comprensivi della quantificazione delle spese per la realizzazione delle linee di distribuzione da realizzarsi all'interno delle superfici fondiarie.

<i>Codice Progetto:</i>	1419_RNVI	<i>Oggetto</i>	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
<i>Ubicazione intervento:</i>	NOVI LIGURE - (AL)	<i>Elaborato:</i>	
<i>Committente:</i>	EURONNOVI S.P.A.	<i>Codice</i>	1419_RNVI_AREA_PIRU_U_01_01_REL_ILL
		<i>Elaborato:</i>	
		<i>Data:</i>	NOVEMBRE 2023
		<i>Pagina:</i>	47