



Città di Novi Ligure

Provincia di Alessandria

SETTORE URBANISTICA

SETTORE GESTIONE TERRITORIO

Relazione tecnica illustrativa

Polo industriale nord-ovest. Area produttiva I 1.

**Modifica ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
del Programma degli Interventi approvato con Deliberazione C.C. n. 72/2005
successivamente modificato con Deliberazione C.C. n. 52/2006**

PREMESSA

Con deliberazione consiliare n. 72 in data 19.12.2005 è stato approvato il Programma degli interventi che disciplina l'attuazione delle previsioni di PRG riguardo l'area a destinazione produttiva "I 1".

L'area "I 1" individuata dal PRG, come modificato con variante strutturale approvata con D.G.R. 20-497/ 18.07.05, include infatti zone già disciplinate da piani attuativi in vigore (il Piano Particolareggiato e PIP "I 1", il PIP "I 3", il PIP "I 4"), due aree di nuova espansione ed una nuova zona destinata interamente a spazi pubblici costituente standard di tutta l'area produttiva.

In relazione alle disposizioni dell'art. 13 della L.R. 56/77 s.m.i. e dell'art. 29.4 delle Norme di Attuazione del P.R.G., l'utilizzo edificatorio delle aree industriali di nuovo impianto è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi; per l'area "I 1" il PRG ammette uno o più S.U.E. di iniziativa sia pubblica che privata, cui è demandata l'individuazione e la ripartizione degli spazi pubblici e dei lotti fondiari in applicazione dei criteri progettuali stabiliti all'art. 6 delle N.d.A. del PRG stesso.

Secondo le disposizioni dell'art. 6 delle Norme di Attuazione del P.R.G., il progetto di S.U.E. deve riguardare, di norma, tutte le aree comprese nella zona perimetrata dalla cartografia di P.R.G., ma dette aree possono essere articolate in sub-aree da sottoporre a strumenti di pianificazione esecutiva distinti, a condizione che gli interventi previsti in ciascuna sub area consentano un insieme organico di interventi funzionalmente conclusi, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primarie.

Considerata la situazione dell'area I 1, che comprende aree già pianificate da S.U.E. distinti e con scadenze differenti, in cui gli interventi di edificazione ed urbanizzazione sono per la maggior parte attuati, ed aree ancora completamente inedificate e non urbanizzate, la pianificazione urbanistica dell'area è stata definita da specifico Programma di Intervento, con l'indicazione di distinte sub aree e dei relativi strumenti di pianificazione previsti, nonché delle correlazioni tra la pianificazione esecutiva vigente e la pianificazione esecutiva delle nuove aree.

IL PROGRAMMA DI INTERVENTO APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 72/2005

Il Programma di Intervento dell'area "I 1" approvato con deliberazione C.C. n. 72/05 individuava diverse Sub-aree attuative in relazione alle previsioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti ed alle previsioni della variante al P.R.G., allo scopo di definire l'utilizzo di dette aree e la disciplina

urbanistica degli interventi, nonché eventuali elementi di correlazione tra le singole sub-aree.

Il P.d.I. suddivideva quindi l'area "I 1" in sei Sub-aree distinte, di cui cinque comprendenti lotti edificabili, viabilità e spazi pubblici, ed una relativa ad aree destinate a spazi pubblici, costituenti standard dell'intera area "I 1", definite come segue, fermo restando che la quantificazione esatta delle quantità e destinazioni veniva demandata ai singoli SUE.

LE MODIFICHE AL PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI (DELIBERAZIONE CC. N. 52/2006)

Nell'anno 2006, a seguito dell'adozione della Variante parziale "Var. n. 3/2006" (poi approvata in via definitiva con D.C.C. n. 4 in data 12/02/2007) riguardante sia le aree urbane che le aree produttive, viene definita una riduzione della superficie territoriale di mq. 11.330 (di cui mq. 2.266 per spazi pubblici e mq. 9.064 di superficie fondiaria e di SUL edificabile dell'Area Produttiva I 1) del Polo Industriale nord-ovest.

Contestualmente all'adozione di questa variante (avvenuta tramite Deliberazione del C.C. n. 51/2006) il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 52/2006 ha pertanto approvato le necessarie modifiche al Programma degli Interventi dell'Area Produttiva II, che si sostanziano come segue:

- vengono ridimensionate le quantità e la distribuzione degli spazi pubblici e privati;
- vengono riportate le previsioni dei piani attuativi delle Sub-aree I 1/1 e I 1/3;
- vengono riproposti i criteri di progettazione per le Sub-aree I 1/4 e I 1/5.

STATO DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

SUB-AREA I 1/1 E SUB-AREA I 1/3

Con Deliberazioni consiliari n. 17 e 18 in data 13.04.06 pubblicate sul BUR n. 20 del 18.5.06, sono state approvate rispettivamente la variante al P.P. e PIP della ex area I 1 (area denominata dal P.d.I. **Sub-area I 1/1**) e la variante al P.I.P. della ex area I 4 (area denominata dal P.d.I. **Sub-area I 1/3**). Con detti strumenti urbanistici sono state definite in dettaglio le superficie territoriali oggetto di pianificazione e la suddivisione delle destinazioni d'uso, con lievi modifiche rispetto al P.d.I. e con successivi aggiustamenti dipendenti dall'accoglimento parziale di osservazioni presentate nella fase di deposito delle varianti per cui le superfici della Sub-area I 1/1 ed I 1/3 sono state così individuate:

Subarea I 1/1	S.T. mq.	S.F. mq.	aree sature mq.	edifici impropri mq.	viabilità mq.	standard in I 1/1 mq.	standard in I 1/V mq.	standard tot. 20% S.T. mq.
totale	1.027.039	620.584	192.823	12.032	93.437	108.163	97.245	205.408
di cui:								
P.P.	691.686	324.565	192.823	10.084	68.860	95.354	42.983	138.337
P.I.P.	335.353	296.019		1.948	24.577	12.809	54.262	67.071

Sub-area I 1/3	S.T. mq.	S.F. mq.	viabilità mq.	standard in I 1/3 mq.	standard in I 1/V mq.	standard tot. 20% ST mq.
totale	252.307	197.050	13.362	41.895	8.567	50.462

Successivamente con Deliberazione del C.C. n. 19/2008 è stato approvato ai sensi degli artt. 40 e 41 della L.R. 56/77 e smi e dell'art. 12 DPR 327/01 un nuovo Piano Particolareggiato e Piano per gli Insediamenti Produttivi della **Sub-area I 1/1**, contraddistinto dalle seguenti caratteristiche quantitative:

Subarea I 1/1	S.T. mq.	S.F. mq.	aree sature	edifici impropri "I"	viabilità	parcheggi - P	spazi pubblici funzionali	standard in I 1/1	standard in I 1/V	standard tot. 20% S.T.
totale	1.027.039	813.017	192.823	12.369	93.437	17.106	68.130	22.980	97.192	205.408
di cui:										
lotti edificati C		573.668								
lotti di nuovo impianto "N"		189.030								
lotti di nuovo impianto P.I.P. "N-P"		50.319								

SUB-AREA I 1/2

Il P.I.P. della **Subarea I 1/2** (area assegnata alla Società Campari), già completamente attuato, non è stato oggetto di modifiche.

SUB-AREA I 1/5

Per quanto riguarda la **Sub-area I/5** con Deliberazione del C.C. n. 68/2006, è stato approvato specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) costituito da Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.) e, per la parte a nord della viabilità interna, da Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.). e sono state individuate le seguenti superfici complessive, così ripartite per destinazione:

Sub-area I 1/5	S.T. mq	S.F. mq	viabilità mq	standard in I 1/5 mq	standard da reperire in I 1/V mq	standard tot. 20% S.T. mq
P.P.	145.693	113.452	9.439	22.082	6.337	29.139
P.I.P.	45.072	38.193	1.346	5.533	3.481	9.014
totale I 1/5	190.765	151.645	10.785	28.335	9.818	38.153

Con Deliberazione del C.C. n. 90/2021 è stata approvata una modifica, ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. d) della L.R. n. 56/77 e smi. e dell'art. 6 delle N.T.A., del S.U.E. assegnato al lotto di proprietà della società North Africa Connection SRL (siglabile N.A.C. Srl) ricompreso nella Sub-area I 1/5, da Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) a Piano Esecutivo di iniziativa privata (P.E.C.).

SUB-AREA I 1/4

Per quanto riguarda la **Sub-area I 1/4** con Deliberazione del C.C. n. 69/2006 è stato approvato specifico Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 40 delle L.R. n. 56/77 e smi

La ripartizione delle superfici nella sub-area I 1/4 risulta la seguente:

Sub-area I 1/4	S.T. mq.	S.F. mq.	viabilità mq.	standard in I 1/4 mq.	standard da reperire in I 1/V mq.	standard tot. 20% ST mq.
TOT. I 1/4	175.155	154.740	10.855	9.560	25.471	35.031

SUB-AREA I 1/V

Per quanto riguarda infine la **Sub-area I 1/V** con Deliberazione del C.C. 70/2006 è stato approvato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e smi specifico Piano Particolareggiato. L'area costituisce standard ai sensi dell'art. 21 LR 56/77 s.m.i. relativo all'intera area I 1 ed in essa sono localizzate le quote di standard pubblico relative alle singole sub aree ed in esse non reperite, occorrenti a garantire il rispetto delle quantità previste dal citato art. 21, pari al 20% della superficie territoriale complessiva. All'interno della Sub-area I 1/V, sono individuate le seguenti aree sono così distinte:

Vi – aree a verde inedificabile (mq.89.283) : spazi da conservare a verde permeabile, con interventi di pulizia, conservazione delle alberature esistenti e/o piantumazione con alberature di alto fusto, qualora non interferiscano con le linee di deflusso naturale delle acque.

Va – aree per verde attrezzato (mq. 72.889): spazi destinati ad attrezzature all'aperto per il gioco, il riposo e servizi complementari (servizi igienici di area, chioschi temporanei per il ristoro e per la diffusione dell'informazione), o al verde di arredo.

SL - attrezzature e servizi pubblici per gli insediamenti produttivi ed attrezzature ad essi funzionali (mq.16.890): spazi destinati ad attrezzature di servizio agli utenti, quali spazi associativi, ricreativi, sanitari, di ristoro, parcheggi, attrezzature di servizio alle aziende, quali servizi postali, bancari, informativi.

ULTIME VARIANTI DELL'AREA PRODUTTIVA I 1

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 in data 30/07/2018 è stata approvata ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e smi. la **Variante parziale al P.R.G. n. 01/2018** che ha introdotto una leggera rimodulazione della riorganizzazione urbanistica dell'area produttiva I 1 tramite la ricollocazione di alcune aree a standard pubblico e la sua conseguente ripermimetrazione, mentre con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 in data 10/04/2019 è stata approvata ai sensi dell'art. 17, commi 5, 6 e 7 della L.R. n. 56/77 e smi. la **Variante parziale n. 02p/2019 “aree urbane”** in cui, tra le altre cose, è stato predisposto un modesto ampliamento del sedime del Polo Industriale Nord-Ovest in fregio alla Strada del Turchino.

MODIFICA AL PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DELL'AREA PRODUTTIVA I 1

Alla luce di quanto sopra, ed in particolare considerato che è stato modificato il S.U.E. assegnato al lotto di proprietà della società North Africa Connection SRL (siglabile N.A.C. Srl) ricompreso nella Sub-area I 1/5, da Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) a Piano Esecutivo di iniziativa privata (P.E.C.) e viste le rimodulazioni contenute nelle Deliberazioni di C.C. n. 49/2018 e n. 20/2019, si deve procedere ad una nuova modifica del Programma degli Interventi dell'area produttiva I 1 del Polo Industriale nord-ovest consistente nei seguenti aggiornamenti cartografici:

- 1) trasformazione del S.U.E. assegnato al lotto di proprietà della società N.A.C. Srl nella Sub-area I 1/5 dell'area industriale I 1 da Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in Piano Esecutivo di iniziativa privata (P.E.C.);

Sub-area I 1/5	S.T. mq	S.F. mq	viabilità mq	standard in I 1/5 mq	standard da reperire in I 1/V mq	standard tot. 20% S.T. mq
P.P.	145.693	113.452	9.439	22.082	6.337	29.139
P.E.C.	45.072	38.193	1.346	5.533	3.481	9.014
totale I 1/5	190.765	151.645	10.785	28.335	9.818	38.153

Dati quantitativi complessivi dell'area produttiva I 1 suddivisi per Sub-aree:

Sub-area	S.T. I 1 mq.	S.F. I 1 mq.	edifici impropri mq.	viabilità I 1 mq.	standard previsto nei P.P. mq.	quota standard in I 1/V mq.	standard totale I 1 mq.	standard minimo 20% S.T mq.
I 1/1	1.027.039	813.407	12.032	93.437	108.163	97.245		205.408
di cui in PIP	335.353	296.019	1948	24.577	12.809	54.262		67.071
I 1/2	71.066	54.116			16.950			14.213
I 1/3	252.307	197.050		13.362	41.895	8.566		50.461
I 1/4	178.035	157.620		10.855	9.560	26.047		35.607
I 1/5	190.765	151.645		10.785	28.335	9.818		38.153
I 1/V	179.332			270		37.386		35.866
tot. I 1	1.898.544		12.032	128.709	202.166	179.062	383.965	379.708

È necessario precisare infine che i S.U.E., ad eccezione del PEC di nuova individuazione, relativi all'area produttiva "I 1" risultano scaduti per decorrenza dei termini e che pertanto devono intendersi applicabili le disposizioni di cui all'art. 29.4 punto 2) recante "Aree non comprese in strumenti urbanistici vigenti" laddove viene specificato che *"per le parti di area ancora inedificate e prive di reti urbanizzative, la definizione della ripartizione degli spazi pubblici e dei lotti fondiari è demandata agli strumenti urbanistici esecutivi [...] formati secondo le disposizioni generali del precedente art. 6"*.

Novi Ligure, 3 marzo 2022

Il Dirigente del III Settore
arch. Dario Grassi



URB 13 / IP