



COMUNE DI POZZOLO FORMIGARO

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COPIA

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

AREA TECNICA

Registro 9 del 26-01-2026

OGGETTO:	Provvedimento di accoglimento del piano esecutivo convenzionato "LOTTIZZAZIONE E DESTINAZIONE D'USO LOGISTICA" ubicato in zona D1e del P.R.G.C. vigente S.P. 35 Bis dei Giovi (art. 43 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)
-----------------	---

PREMESSO che:

- con DGC n. 52 del 29/12/2010 e successive modificazioni è stato approvato il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi nel quale sono individuate le attribuzioni funzionali dei Responsabili dei servizi in merito alla gestione;
- con Decreto del Sindaco n. 5 in data 24/07/2025 è stata attribuita al sottoscritto la Responsabilità di Servizio Area Tecnica pro-tempore, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- il Comune di Pozzolo Formigaro è dotato di strumento urbanistico generale denominato "Variante strutturale 2006 al P.R.G." approvata, con modifiche "ex officio", con atto D.G.R. n. 14-1044 del 24/11/2010 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 48 del 02/12/2010;
- con successivi atti DCC n. 30 del 30/10/2012 e DCC n. 8 del 31/03/2014 sono state approvate alcune modifiche non costituenti variante al PRGC vigente;
- con successivi atti DCC n. 20 del 31/07/2018 e n. 18 del 18/05/2023 sono state approvate le Varianti Parziali n. 2 e n. 3 al P.R.G.C. vigente;

DATO ATTO che in data 17/10/2025 con prot. 9065 e successive integrazioni acquisite al prot. gen. n. 10567 in data 05/12/2025 è stato presentato ai sensi dell'art. 43 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i. il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato dalla società FAP Investments s.r.l., (Partita IVA 02587070984), con sede in San Zeno Naviglio (BS), Via Michelangelo Buonarroti n. 1, in qualità di proprietaria dell'immobile, con elaborati tecnici a firma dell'Ing. Massimo Festi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al n. 2188 con studio professionale in Arco (TN), Piazza 3 Novembre n. 7, per l'attuazione della zona "D1e" localizzata lungo la S.P. 35 Bis dei Giovi, sull'area censita al Fg. 7, particelle n. 81, 82, 83, 84, 128, 129, Fg. 9, particella n. 13, Fg. 15, particelle n. 1, 2, 3, 48, 56, 57;

PRESO ATTO che il progetto redatto dall'Ing. Massimo Festi ed è costituito, nella sua stesura definitiva, dai

seguenti elaborati tecnici:

Progetto:

- tav. A01 Inquadramento Generale;
- tav. A02 Rilievo;
- tav. A03 Planimetria Generale – Aree in cessione;
- tav. A04 Planimetria Generale – Opere di Urbanizzazione;
- tav. A05 Planimetria smaltimento acque meteoriche;
- tav. A06 Prospetti tipo;
- tav. A07 Sezioni tipo;
- tav. A08 Planimetria Aree Verdi;
- tav. A09 Render planivolumetrici;
- Documentazione Fotografica;
- Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C.;
- Relazione Tecnico descrittiva;
- Schema di Convenzione;

Progetto Viabilità:

- tav. A01 Relazione Generale e Tecnica;
- tav. A02 Corografia generale d'inquadramento;
- tav. A03 Inquadramento Urbanistico;
- tav. B01 Planimetria di inquadramento;
- tav. B02 Planimetria Stato di fatto;
- tav. B03 Planimetria di progetto;
- tav. B04 Sezione tipo e particolari costruttivi;
- tav. B05 Smaltimento acque – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B06 Barriere di sicurezza – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B07 Impianti – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B08 Segnaletica – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B09 Tombino Circolare – Pianta, sezioni e particolari;

Relazioni specialistiche:

- Relazione agronomica e del contesto ambientale;
- Relazione Geologica;
- Relazione invarianza idraulica;
- Valutazione di impatto acustico;

Altri documenti:

- Copia atto notarile di compravendita;
- Visure catastali – FAP Investiments s.r.l.;
- Ver. VIA – Relazione finale Organo Tecnico;
- Ver. VIA – Determinazione Responsabile Area Tecnica n. 5/2025;
- Quadro Economico

RILEVATO che l'area interessata dall'intervento ricade nella seguente zona:

- zona "D1e", normata dall'art. 21 ter delle Norme di Attuazione della superficie territoriale pari complessivamente a mq. 323.755,00;
- sui terreni di proprietà del proponente siti in Pozzolo Formigaro (AL), S.P. 35 Bis dei Giovi, individuati catastalmente al Fg. 7, particelle n. 81, 82, 83, 84, 128, 129, Fg. 9, particella n. 13, Fg. 15, particelle n. 1, 2, 3, 48, 56, 57;

RILEVATO che il suddetto progetto propone l'organizzazione degli spazi prevedendo la realizzazione di un lotto per n. 3 unità produttive/artigianali (logistica);

ATTESO che il progetto di P.E.C. prevede un'utilizzazione dell'area ed una distribuzione degli spazi pubblici coerente con le previsioni del P.R.G.C. come descritti nei seguenti specchietti riassuntivi:

ZONA D1e – scheda di PRGC (art. 21 ter)

St	Sf	Rc	Ut	Dc	Ds	Df	H	Sc max	Sul max	standard localizzati entro PEC	modalità attuativa
mq	mq	mq/mq di St	mq/mq	m	m	m	m	mq	mq	mq	

323.755	da progetto	0,50	0,60	½ H del fabbricato con minimo m. 5,00	40,00 da S.P. 35 bis dei Giovi; m. 10 da tutte le altre strade anche interne	m. 10,00 aumentata ad H del fabbricato più alto	m. 15,00 (aumentabile a m. 18,00 su parere della C.E.	161.878	194.253	monetizzabili	PEC
---------	-------------	------	------	---------------------------------------	--	---	---	---------	---------	---------------	-----

CONSIDERATO che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato redatto dall'Ing. Massimo Festi:

- è stato visionato dalla Commissione Edilizia Comunale con parere favorevole;
- è stato inoltrato con nota prot. 747 in data 23/01/2026 alla Provincia di Alessandria, Direzione ed al gestore del servizio acquedotto e fognature Gestione Acqua S.p.A. affinché esprimano il proprio parere di competenza ed eventuali osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento;

PRESO ATTO che la D.G.R. n. 10-4161 (approvazione delle nuove procedure di semplificazione attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico – edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico) non prevede l'acquisizione del parere preventivo ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per la zona sismica 3, così come individuata con D.G.R. n. 17-8404 del 15/02/2019, ma dovrà comunque essere prodotta la necessaria documentazione prevista dal medesimo atto regionale;

DATO ATTO che dalla data del 17/10/2025, di presentazione del PEC, non sono intervenute varianti allo strumento urbanistico vigente riguardanti la zona P.R.G. "D1e" e relative Norme di Attuazione;

ESAMINATO pertanto il P.E.C. in argomento e rilevata la necessità di provvedere all'accoglimento dello stesso e dei relativi elaborati tecnici;

VALUTATO che:

- il vigente P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 14-1044 del 24/11/2010 prevede tra i suoi elaborati il documento "Analisi di compatibilità ambientale" di cui alla L.R. n. 40/98 che definisce l'assetto localizzativo delle nuove previsioni delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando limiti e condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;
- la Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 18/05/2023, è stata sottoposta a V.A.S., con esito favorevole, per l'area destinazione Industriale/Artigianale oggetto di intervento;

RICHIAMATO inoltre l'art. 6, comma 3 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 Norme in materia ambientale "Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art. 12.";

DATO ATTO che gli artt. 43-44-45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. prevedono quale procedura di approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati il seguente iter:

- il Sindaco (Responsabile del Servizio) decide l'accoglimento o il motivato rigetto;
- il progetto di Piano Esecutivo accolto ed il relativo schema di Convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento;
- il progetto di Piano Esecutivo accolto ed il relativo schema di Convenzione sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione;
- entro i quindici giorni successivi alla scadenza del deposito del Piano Esecutivo possono essere presentate osservazioni e proposte scritte;
- il progetto di Piano Esecutivo e il relativo schema di Convenzione sono approvati dalla Giunta Comunale;
- la deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi di legge;

ATTESO che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e lo schema di Convenzione;

VISTI:

- la normativa urbanistica nazionale;
- la L.R. 05/12/1977, n. 56 e s.m.i., con particolare riferimento agli artt. 43-44-45;
- il Piano Regolatore Generale Comunale vigente e successive varianti;

ATTESO che tutta la documentazione è depositata agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale;

CONSTATATO che l'adozione del presente provvedimento compete al Responsabile del Settore, per il combinato disposto dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. "testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

DETERMINA

1. DI ACCOGLIERE, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato presentato dalla società FAP Investments s.r.l., (Partita IVA 02587070984), con sede in San Zeno Naviglio (BS), Via Michelangelo Buonarroti n. 1, in qualità di proprietaria dell'immobile, con elaborati tecnici a firma dell'Ing. Massimo Festi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al n. 2188 con studio professionale in Arco (TN), Piazza 3 Novembre n. 7, sull'area localizzata lungo la S.P. 35 Bis dei Giovi, censita al Fg. 7, particelle n. 81, 82, 83, 84, 128, 129, Fg. 9, particella n. 13, Fg. 15, particelle n. 1, 2, 3, 48, 56, 57, per l'attuazione della zona "D1e" consistente nella realizzazione di n. 1 lotto edificatorio a destinazione artigianale/industriale, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, costituito dagli elaborati sotto elencati e alle condizioni sotto riportate:

Progetto:

- tav. A01 Inquadramento Generale;
- tav. A02 Rilievo;
- tav. A03 Planimetria Generale – Aree in cessione;
- tav. A04 Planimetria Generale – Opere di Urbanizzazione;
- tav. A05 Planimetria smaltimento acque meteoriche;
- tav. A06 Prospetti tipo;
- tav. A07 Sezioni tipo;
- tav. A08 Planimetria Aree Verdi;
- tav. A09 Render planivolumetrici;
- Documentazione Fotografica;
- Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C.;
- Relazione Tecnico descrittiva;
- Schema di Convenzione;

Progetto Viabilità:

- tav. A01 Relazione Generale e Tecnica;
- tav. A02 Corografia generale d'inquadramento;
- tav. A03 Inquadramento Urbanistico;
- tav. B01 Planimetria di inquadramento;
- tav. B02 Planimetria Stato di fatto;
- tav. B03 Planimetria di progetto;
- tav. B04 Sezione tipo e particolari costruttivi;
- tav. B05 Smaltimento acque – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B06 Barriere di sicurezza – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B07 Impianti – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B08 Segnaletica – Planimetria e particolari costruttivi;
- tav. B09 Tombino Circolare – Pianta, sezioni e particolari;

Relazioni specialistiche:

- Relazione agronomica e del contesto ambientale;
- Relazione Geologica;
- Relazione invarianza idraulica;
- Valutazione di impatto acustico;

Altri documenti:

- Copia atto notarile di compravendita;
- Visure catastali – FAP Investments s.r.l.;
- Ver. VIA – Relazione finale Organo Tecnico;
- Ver. VIA – Determinazione Responsabile Area Tecnica n. 5/2025;
- Quadro Economico;

2. DI DARE ATTO che il Piano Esecutivo Convenzionato è escluso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., e come previsto dal D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G. già sottoposto ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. n. 40/1998 e sottoposto a

VAS di cui alla Variante Parziale al P.R.G.C. n. 3 approvata con Deliberazione C.C. n. 18 del 18/05/2023;

3. DI DARE ATTO che la D.G.R. n. 10-4161 (approvazione delle nuove procedure di semplificazione attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico – edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico) non prevede l'acquisizione del parere preventivo ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per la zona simica 3, così come individuata con D.G.R. n. 17-8404 del 15/02/2019, ma dovrà comunque essere prodotta la necessaria documentazione prevista dal medesimo atto regionale;
4. DI DISPORRE che il progetto di P.E.C. sarà depositato e pubblicato per estratto sul sito internet e all'Albo Pretorio di questo Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione, e nei successivi 15 giorni potranno essere presentate le osservazioni e proposte scritte, tutto secondo le disposizioni di cui alla L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
5. DI FARE salvi i diritti di terzi;
6. DI DARE ATTO che la presente determinazione non ha alcuna rilevanza sul piano economico-finanziario;
7. DI PUBBLICARE la presente determinazione all'albo pretorio comunale on-line per quindici giorni consecutivi ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i..

Il Responsabile del Servizio
F.to Geom. Alfredo Rosina

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Registro delle pubblicazioni 53

Copia della presente determinazione, viene pubblicata all'Albo Pretorio Telematico sul sito istituzionale dell'Ente, nelle forme previste dall'art. 32 comma 1 della legge 18/06/2009 n.69, per 15 giorni consecutivi dal 26-01-2026 al 10-02-2026 ai sensi dell'art.124 comma1, del D. Lgs 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.

Pozzolo Formigaro, 26-01-2026

Il Resp. della Pubblicazione
F.to Geom. Rosina Alfredo

Copia conforme all'originale, ad uso amministrativo.

Pozzolo Formigaro, 26-01-2026

IL Resp. della Pubblicazione
(Geom. Rosina Alfredo)