

Provincia di Alessandria
Comune di POZZOLO FORMIGARO

Progetto:

06.24

SVILUPPO AREA INDUSTRIALE "D1e" NEL COMUNE DI POZZOLO
FORMIGARO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

PER REALIZZAZIONE I FABBRICATI A DESTINAZIONE LOGISTICA NEI
TERRENI SITI SULLA STRADA PROVINCIALE n°. 35 BIS DEI GIOVI
Fogli n.7-9-15 part. 81-82-83-84-128-129-13-1-2-48-49-56-57

Committente:

**FAP INVESTMENTS S.R.L.
VIA MICHELANGELO BUONARROTI N° 1
25010 – SAN ZENO NAVIGLIO (BS)**

RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

REV. 01

Arco, dicembre 2025

Progettista:

Ing. Massimo Festi

piazza 3 Novembre, 7- 38062 Arco Tn
c.f. FSTMSM75R16H612Z
p.iva 01772980221
M+39 338 8223863
massimo@studiofesti.eu
massimo.festi@ingpec.eu

Introduzione

La presente relazione intende illustrare i contenuti del progetto allegato al Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata, finalizzato allo sviluppo industriale del lotto classificato nel P.R.G. vigente del Comune di Pozzolo Formigaro (AL) come "D1e", su terreni di proprietà della Società FAP Investments Srl con sede a San Zeno Naviglio (BS).

L'area, posta nella periferia del paese, si affaccia sulla ex S.S. n.35 bis dei Giovi, e presenta un'estensione totale di 323.755 mq (da Norme di Attuazione del P.R.G.).

L'utilizzo edificatorio dell'area in oggetto è subordinato alla formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato, cioè di uno strumento urbanistico che prevede il razionale sfruttamento del territorio, programmando la distribuzione degli spazi da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e di quelli da utilizzare a scopo edificatorio.

Il progetto è stato sottoposto a procedura di Verifica Assoggettabilità a VIA ed è stato escluso con "DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE AREA TECNICA Registro 5 del 14-01-2025" prot. n. 0000324 del 14-01-2025.

Inquadramento dell'area

L'area oggetto di intervento si colloca esternamente all'edificato storico del Comune, nella prima periferia a nord-ovest del territorio comunale di Pozzolo Formigaro (AL), in un'area prevalentemente a destinazione agricola con la presenza di aree industriali e commerciali periferiche lungo la S.P. 35, che collega Pozzolo Formigaro ad Alessandria.

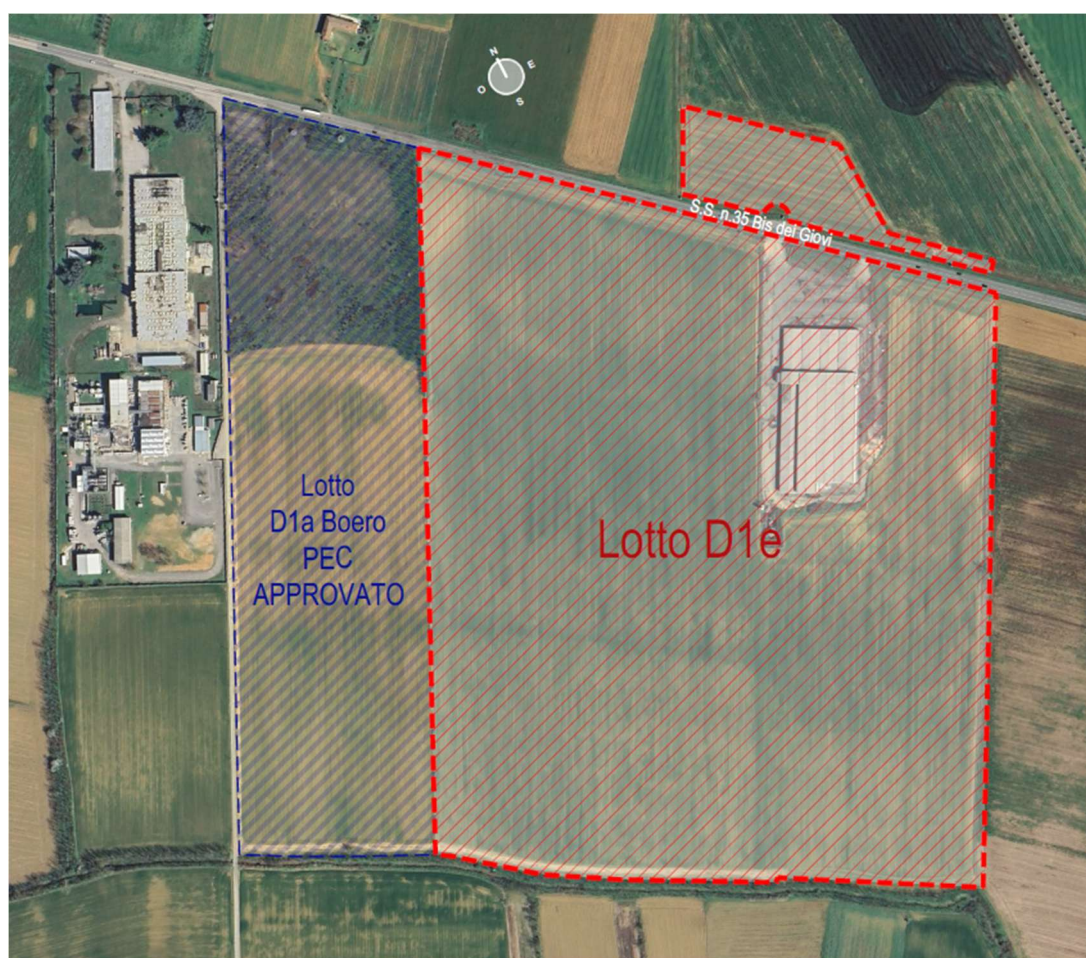
Il lotto si affaccia sulla ex S.S. n.35 bis dei Giovi (confine nord) ed è delimitato sul confine opposto dal Fosso di Castel Gazzo (affluente del Rio Lovassina). L'asse stradale che attualmente assicura il collegamento con l'ambito territoriale compreso tra Alessandria e Novi ligure è appunto la Ex Strada Statale n.° 35 bis dei Giovi definita "strada extraurbana principale".

Qualche centinaio di metri ad ovest rispetto al lotto oggetto di intervento sono presenti due stabilimenti, Poliresin ed Attiva, ad Est il lotto confina con un impianto fotovoltaico in costruzione.

Il terreno presenta un andamento pressochè pianeggiante. L'area presenta al suo interno un volume attualmente dismesso (da demolire) destinato a suo

tempo a destinazione commerciale, mentre la restante porzione di terreno è libera ed è in gran parte coltivata.

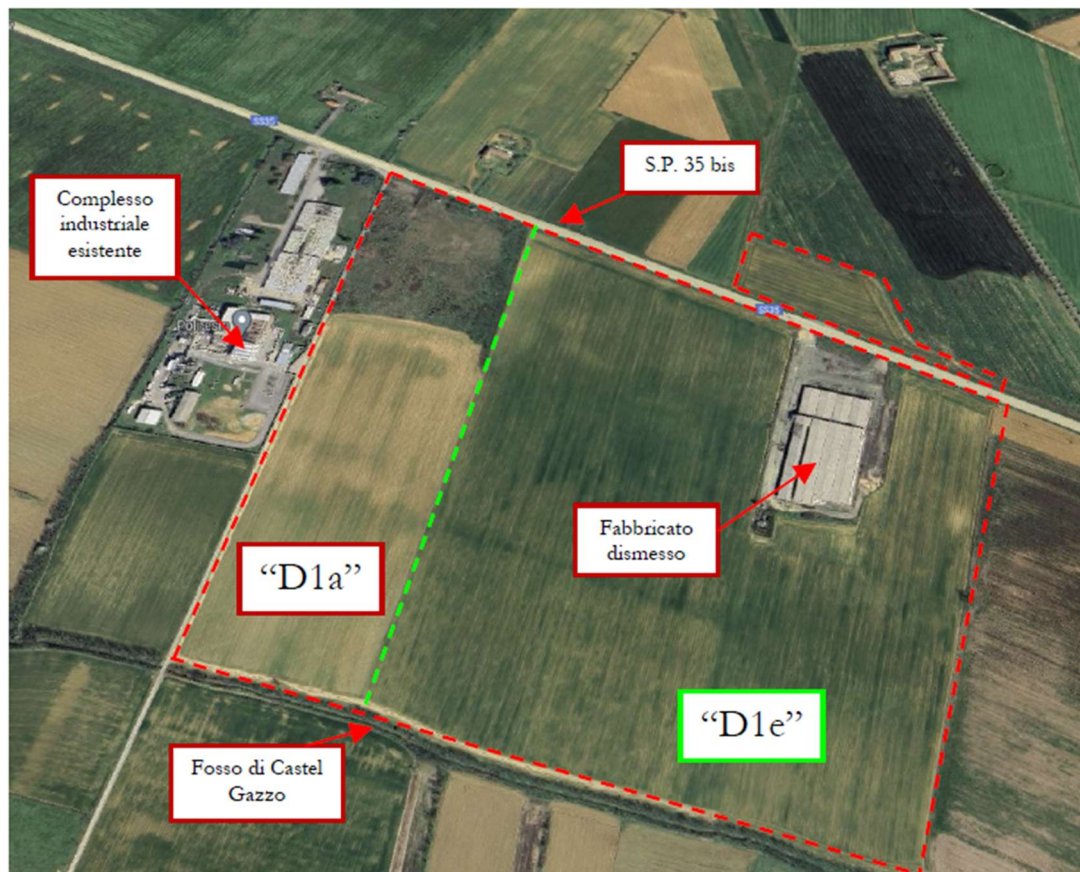
Ad ovest il lotto confina con un'area identificata nel P.R.G. vigente come "D1a Boero", della superficie di circa 12 ettari, anch'essa di proprietà della Società FAP Investments Srl, ma con Piano Esecutivo Convenzionato già approvato dal Comune di Pozzolo Formigaro con verbale n.48 del 18/04/2024, e che prevede la realizzazione di un altro magazzino, in costruzione.



Vista aerea

L'area oggetto di sviluppo, nel vigente P.R.G. del Comune di Pozzolo Formigaro è identificata come area D1, che "comprende le parti del territorio destinate a insediamenti produttivi che completano quelli esistenti". Nello specifico, l'area è normata dagli Art. 20 (norme relative alle zone D1) e 21 ter (norme particolari

per la zona D1e), per i quali sono ammessi interventi di nuova edificazione da attuarsi tramite Strumento Urbanistico Esecutivo nel rispetto dei parametri di zona.

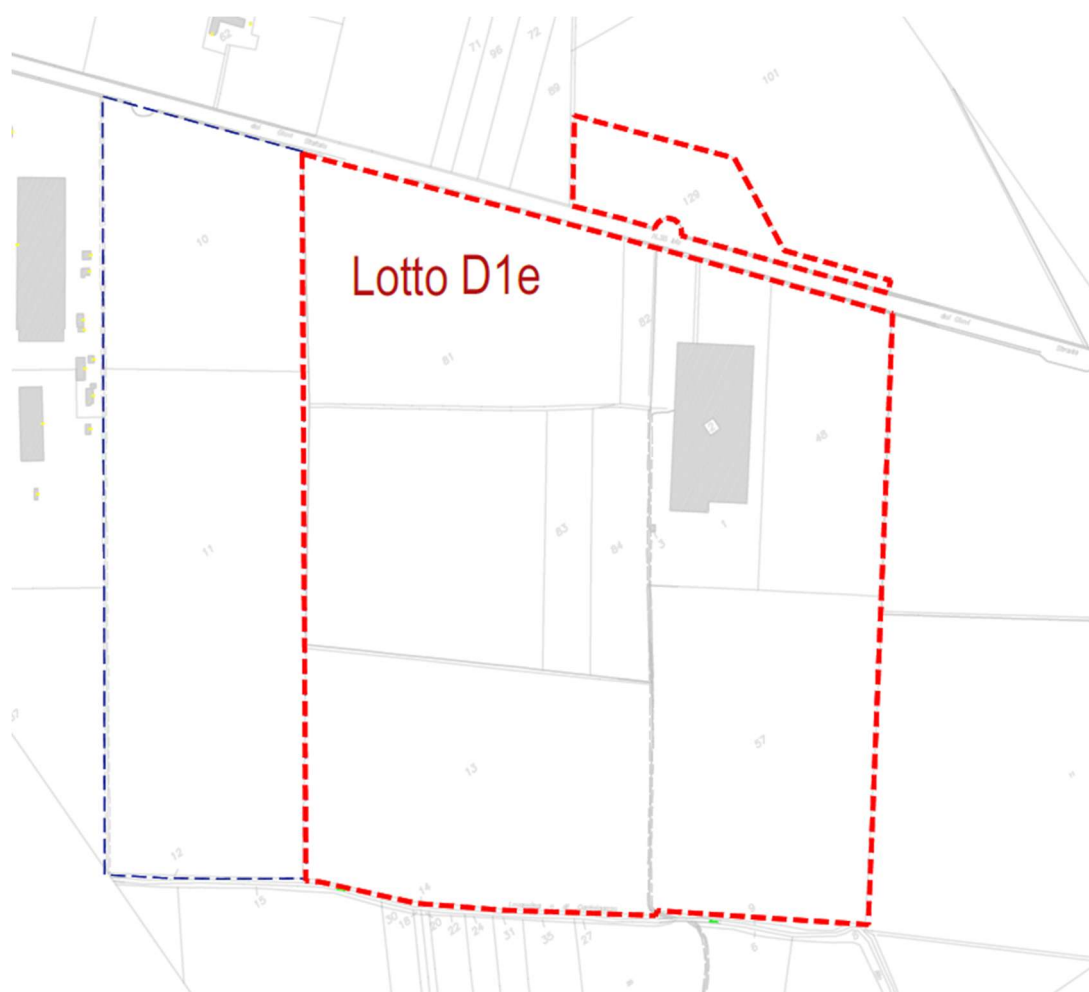


Inquadramento area di studio

Piano particellare

L'area è individuata catastalmente all'Agenzia del Territorio di Alessandria alle seguenti particelle del Catasto Terreni del Comune di Alessandria:

- Foglio di mappa n.7 particelle 81 – 82 – 83 – 84 – 128 – 129
- Foglio n.9 particella 13
- Foglio n.15 particelle 1 – 2 – 48 – 56 - 57



Fogli 7 – 9 – 15

Inquadramento PRG

Nella Variante Generale al P.R.G.C., l'area è inserita in azzonamento cartografico D1, identificata come "D1e".



Progetto definitivo variante P.R.G. vigente – ESTRATTO TAV. 3E. Zona D1e

Vincoli

L'area è caratterizzata da due vincoli che ne delimitano l'utilizzo planimetrico, ovvero:

- fascia di rispetto dalla previsione di allargamento da P.R.G.C. della strada provinciale 35 bis dei Giovi, identificata in 40,00 m;
- fascia di rispetto di m 150 (maggiore del minimo di m 100) ex art. 29 della L.R. 56/77, coincidente quindi con la fascia di rispetto ex art.142 del D.Lgs.

42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). La fascia di rispetto ai sensi della L.R. 56/77 è inedificabile.

Sintesi quantitativa - dati di piano

La previsione progettuale prevede la realizzazione di 3 magazzini a destinazione logistica su un'area avente superficie territoriale complessiva di 323.755 mq, disposti perpendicolarmente rispetto all'asse viario principale; per l'accesso al lotto è prevista la realizzazione una rotatoria di smistamento sulla S.P. 35 che, tramite la realizzazione di strada interna, permetterà di accedere ai singoli magazzini attraverso una viabilità di servizio ad hoc.

Il nuovo assetto viabilistico interesserà una superficie di complessiva di circa 5.425 mq, mentre l'area a verde che si creerà tra le due viabilità (esistente – S.P. 35 – e nuova – strada di penetrazione) avrà una superficie pari a 5.375 mq.

L'area totale in cessione sarà pari a 22.600 mq e comprenderà nello specifico tre aree verdi e due facenti parte della nuova viabilità (*rif. elaborato grafico "A03_Stato di progetto_Planimetria generale e opere in cessione"*).

La restante superficie necessaria per il raggiungimento degli standard da cedere per pubblica utilità (20% della Superficie Territoriale, pari a mq. 64.751,00) verrà monetizzata secondo valori stabiliti dall'Amministrazione comunale, previa deliberazione della Giunta Comunale.

I parametri urbanistici previsti dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. per l'intervento edilizio in generale possono essere così sintetizzati:

1. Superficie territoriale (St)

mq. 323.755,00

Aree in cessione

- Viabilità	mq. 1.565
- Verde pubblico	mq. 21.035
TOTALE	mq. 22.600

2. Superficie fondiaria (Sf)

mq. 301.155

$S_f = S_t - \text{strade} - \text{parcheggi pubblici} - \text{aree verdi e servizi}$

3. Superficie minima di intervento

l'intera area perimetrata compreso la parte oltre strada relativa alla viabilità di accesso.

4. Rapporto di copertura (Rc)

50% della superficie fondiaria (50% mq/mq)

Il rapporto di copertura massimo è determinato in mq. 150.577,50

5. Utilizzazione territoriale (Ut)

60% della superficie fondiaria (60% mq/mq)

Il rapporto di utilizzazione territoriale massimo è determinato in mq. 180.693,00

6. Altezza massima degli edifici (H)

15,00 ml

Per particolari esigenze produttive o costruttive, su parere conforme della C.E. 18 ml

7. Distanze dai confini

½ H con un minimo di ml 5,00 o in aderenza previo accordo.

Considerato che l'altezza massima dei nuovi fabbricati potrà essere di 15 m, la distanza dai confini dovrà essere almeno di 7,50 m.

8. Distanze dalle strade

40,00 ml dalla previsione da P.R.G. di allargamento della viabilità della ex. S.S. 35 bis dei Giovi

10,00 ml da strade principali interne

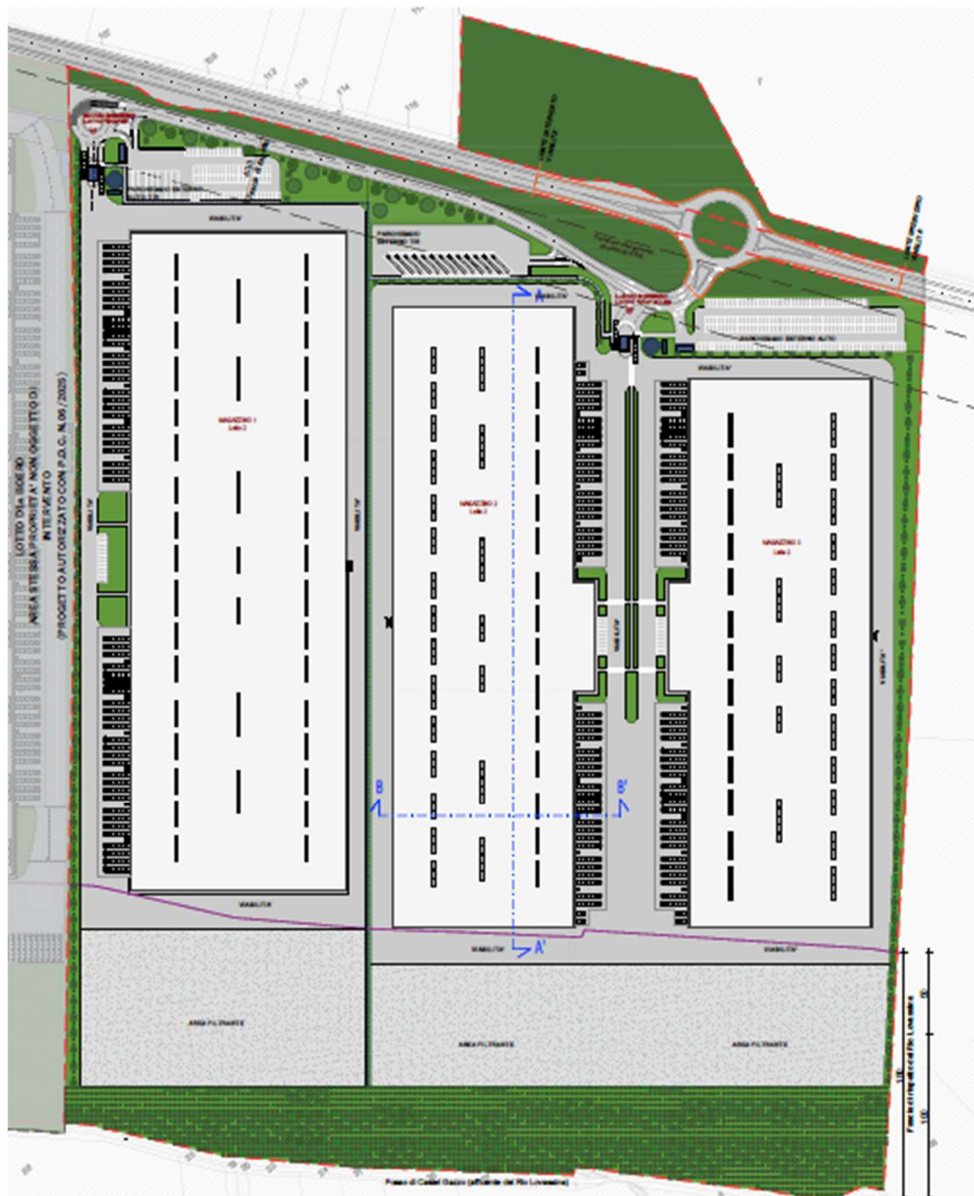
9. Distanze tra pareti finestrate

10,00 ml

10. Utilizzazione territoriale

0,60 mq/mq

Descrizione del progetto



ESTRATTO 1 – Planimetria generale

La pianificazione di progetto prevede la realizzazione di tre magazzini a destinazione logistica, con l'individuazione della propria viabilità interna e degli spazi accessori (a parcheggio ed a verde).

L'area di progetto verrà suddivisa in tre lotti paralleli ognuno dei quali sarà caratterizzato da una zona di ingresso/uscita posta sul lato nord del lotto (fronte SS. 35 bis dei Giovi), una zona centrale nella quale si colloca il magazzino con le relative aree di sosta per scarico/scarico e manovra, ed un'area destinata a piazzale/parcheggio tir verso sud. Planimetricamente, i corpi di fabbrica saranno collocati in modo da rispettare la fascia di rispetto dal Rio Lovassina verso Sud e la distanza di 40,00 ml dalla previsione da P.R.G. di allargamento della viabilità della ex. S.S. 35 bis dei Giovi.

Ogni magazzino verrà sviluppato in direzione nord/sud, a pianta rettangolare, con una superficie coperta compresa tra 38.000 e 54.000 mq, nel rispetto dei parametri progettuali previsti dal P.R.G vigente (Sup. coperta massima pari a mq. 150.577,50). L'altezza massima sarà pari a 15 m.

Gli edifici in progetto saranno realizzati con le più aggiornate tipologie costruttive relative a magazzini per logistica: struttura portante in C.A.P., elementi in pannelli prefabbricati in C.A. e pannelli sandwich di facciata, nelle tinte del grigio e del verde, per favorire l'inserimento delle nuove costruzioni nel contesto.

Gli spazi esterni saranno organizzati con distinzione tra aree di transito, aree dedicate al carico e scarico merce, aree a parcheggio ed aree a verde. Verranno realizzati un numero adeguato di parcheggi auto e tir suddivisi in due aree parcheggio (nord/sud); ciascun magazzino sarà perimetrato da una strada di transito per i veicoli di larghezza minima pari a 9 ml.

È prevista la realizzazione di aree filtranti sistemate a verde con piantumazione di alberi ed arbusti a formare delle barriere verdi di mitigazione perimetrali al lotto. In particolare, lungo il fronte sud (Fosso di Castel Gazzo), è prevista una fascia a verde della larghezza di circa 60 ml lungo tutto il confine, boscata, *“che abbia le caratteristiche della foresta planiziale originale dell'area padana, con l'impiego esclusivo di specie autoctone”*. (rif. *“Relazione agronomica” redatta dal Dott. Delio Barbieri*).

Le nuove opere proposte dovranno assicurare il mantenimento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area. In tal senso, le acque meteoriche intercettate dalle nuove superfici impermeabili (coperture dei magazzini), attraverso opportuni sistemi di raccolta, verranno convogliate in sistemi disperdenti, quali trincee drenanti. Per le acque di piattaforma stradale e dei piazzali interni del

nuovo insediamento si prevederà invece un trattamento delle acque di prima pioggia, prima di confluire nei sistemi disperdenti. (rif. *“Relazione di invarianza idraulica” redatta dal Dott. Geol. Luca Sivori*).

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione riguardano viabilità, sottoservizi ed aree a verde.

VIABILITA'

È prevista la realizzazione di una rotatoria a raso di accesso al nuovo comparto logistico, realizzata in asse al S.P. bis 35 dei Giovi, del diametro di 50 ml che, tramite la realizzazione di strada interna privata parallela alla S.P. permetterà di accedere ai singoli magazzini; la nuova rotatoria sarà provvista di impianto di illuminazione, guard rail di sicurezza, e sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

[Si rimanda al “Progetto della viabilità” redatto dall’ Ing. Mauro Trinchieri per maggiori dettagli]

SOTTOSERVIZI

Al fine di urbanizzare le aree, sarà necessario realizzare un nuovo tratto di fognatura e di acquedotto, che oggi si attestano all’incirca sul confine con la vicina area “D1a Boero”, nonché provvedere all’interramento della linea telefonica e di fibra, che oggi corrono aeree a fianco della S.P. 35bis. Per la fognatura si prevede l'utilizzo di una tubazione in gres diam. 400 mm, come per il tratto esistente; analogamente per l’acquedotto verrà utilizzata tubazione in ghisa sferoidale diam. 80 mm; i sottoservizi avranno tre stacchi, per ogni singola unità servita. Per rete telefonica e fibra si prevede la posa di due corrugati diam. 125 mm in parallelo.

AREE A VERDE

Le aree a ridosso della S.P. 35bis dei Giovi saranno anch'esse oggetto di cessione al Comune di Pozzolo Formigaro. Le aree collocate a sud della S.P. 35bis saranno oggetto di scotico superficiale, livellamento, successiva stesura di terreno vegetale ed inerbimento. In dette aree verranno collocati tutti i nuovi sottoservizi di cui sopra.

Il progettista
Ing. Massimo Festi