

Provincia di Alessandria
Comune di POZZOLO FORMIGARO

Progetto:

11.22

SVILUPPO AREA INDUSTRIALE "D1a Boero" NEL COMUNE DI POZZOLO FORMIGARO

VARIANTE n.01 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

APPROVATO CON VERBALE DI GIUNTA nr.48/2024 DEL 18/04/2024

PER REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE LOGISTICA
NEI TERRENI SITI SULLA STRADA PROVINCIALE n.35 BIS DEI GIOVI
Foglio 9 particelle n.11 - 49 - 50

Committente:

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

Progetto definitivo

RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

Arco, aprile 2026

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 tecnica intende illustrare i contenuti per la richiesta di variante nr.01 al Piano Esecutivo Convenzionato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 18/04/2024, nell'ambito dello sviluppo industriale del lotto "D1a Boero" nel Comune di Pozzolo Formigaro per la realizzazione di un fabbricato a destinazione logistica.

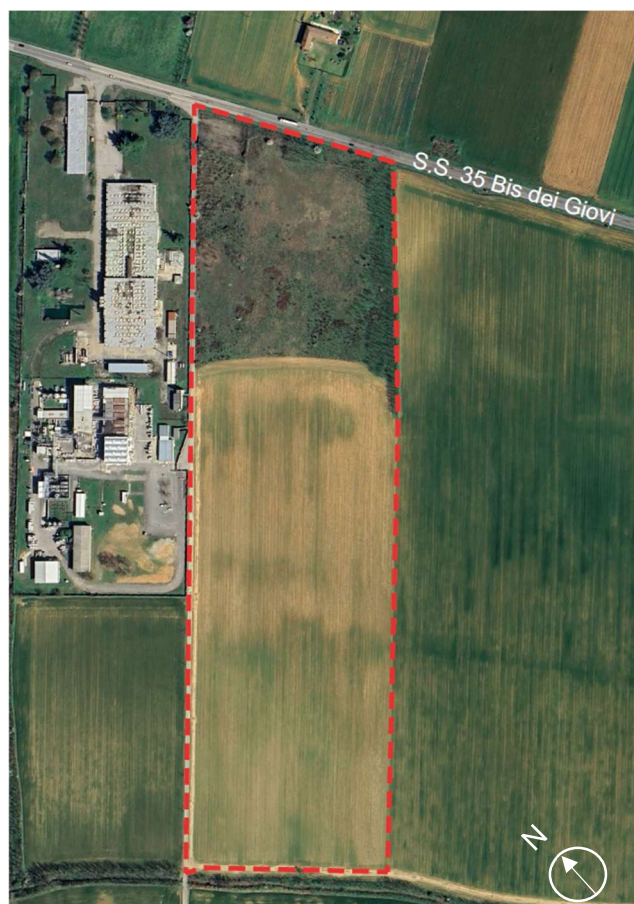
L'area soggetta a strumento urbanistico esecutivo di P.E.C. ha un'estensione complessiva di 121.134 mq ed è totalmente di proprietà di FAP Investments S.r.l.

Inquadramento dell'area

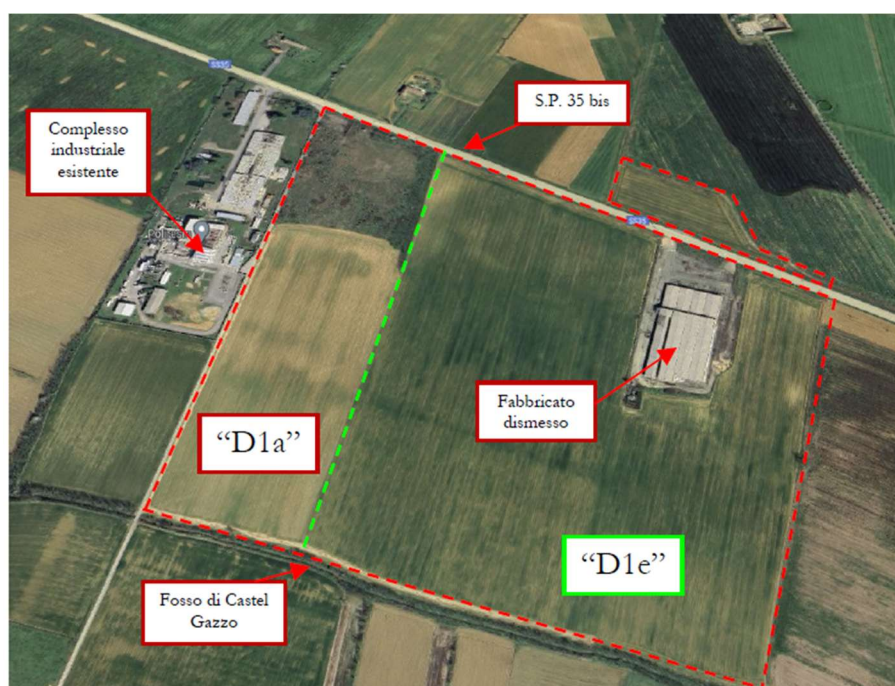
L'area interessata è classificata come zona omogenea "D1a - Boero" – industriale (artt. 20 e 31 N.T.A.) nella vigente Variante Strutturale al Piano Regolatore generale approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 14-1044 in data 24 novembre 2010, successive Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 20 del 31 luglio 2018 e Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 18 del 18 maggio 2023.

L'area in oggetto è ubicata nel Comune di Pozzolo Formigaro (Alessandria), nella porzione nord – ovest in prossimità del confine comunale con il territorio del Comune di Bosco Marengo. È delimitata a nord – est dalla strada Provinciale 35 bis dei Giovi, a sud-est da terreni a destinazione commerciale (area D1e), a sud-ovest con il Rio Lovassina; sul fronte nord-ovest confina con terreni a destinazione agricola, con lo stabilimento Poliresin S.r.L. e con lo stabilimento dell'ex Colorificio Attiva. Il terreno attualmente è privo di costruzioni e di alberature importanti ed è caratterizzato da vegetazione spontanea posta lungo il confine. Le vie d'accesso sono la Strada Provinciale e la strada vicinale esistente, che consente anche l'accesso all'attigua azienda Poliresin e ad alcune proprietà oltre il Rio Lovassina.

L'area copre una superficie territoriale di 121.134,00 mq, sostanzialmente pianeggiante.



Vista aerea lotto "D1a Boero"



Inquadramento generale lotti "D1a Boero" e "D1e"

Piano particellare

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

- Foglio n° 9, mappale n° 11
- Foglio n° 9, mappale n° 49
- Foglio n° 9, mappale n° 50



Foglio 9 C.C. POZZOLO FORMIGARO

La superficie totale dei terreni sopra citati risulta essere di mq. 121.134,00 ed è stata ottenuta dal rilievo effettuato dal Geom. Paturzo (cfr. tavole progettuali e relazioni di progetto redatti dall'Arch. Ferrera, allegati al PEC approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 18/04/2024).

FAP Investments s.r.l.					
CATASTO DEI TERRENI					
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)		
			ha	are	ca
9	11	seminativo	8	09	10
9	49	seminativo	3	82	00
CATASTO DEI FABBRICATI					
FOGLIO	NUMERO	CATEGORIA	CONSISTENZA		
9	50	F/1	1.620 mq		
LA SUPERFICIE TOTALE DEI TERRENI SOPRA CITATI DA RILIEVO INSERITO NEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RISULTA ESSERE			121.134,00 mq		

Elenco particelle facenti parte dell'area in oggetto

Inquadramento PRG

Il Piano Regolatore Generale Comunale individua l'area interessata dal progetto all'Art. 20 bis "D1a Boero". Il perimetro delle zone D1 comprende le parti del territorio destinate a insediamenti produttivi che completano quelli esistenti.



Progetto definitivo variante P.R.G.C. – ESTRATTO TAV. 3E "Tavola di piano sviluppo territori urbanizzati concentrico"

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 ex S.S. 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 un magazzino a destinazione logistica su un'area avente superficie territoriale complessiva pari a mq 121.134, disposto perpendicolarmente rispetto all'asse viario principale ed in allineamento con i vicini insediamenti in previsione di realizzazione sul limitrofo lotto "D1e" (Convenzione Urbanistica d.d. 27 marzo 2026). In merito alla viabilità, per l'accesso al lotto è previsto il collegamento alla nuova viabilità interna del limitrofo "D1e", in modo da limitare le intersezioni sulla ex S.S. 35 dei Giovi; inoltre, è prevista la realizzazione dell'allargamento della strada Vicinale, come da indicazioni di piano.

L'area totale di cessione sarà pari a 1.317 mq, destinata interamente a verde pubblico (fascia compresa tra la viabilità pubblica e la strada privata interna, sulla falsa riga della pianificazione prevista per il limitrofo "D1e"). La restante superficie necessaria per il raggiungimento degli standard da cedere per pubblica utilità (24.226,80 mq) 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. 121.134,00

2. Superficie fondiaria (Sf)

mq. 121.134

Sf = St come specificato nelle norme del P.R.G.C.

3. Rapporto di copertura (Rc)

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

Il rapporto di copertura massimo è determinato in mq. 60.567,00

4. Utilizzazione territoriale (Ut)

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

Il rapporto di utilizzazione territoriale massimo è determinato in
mq. 72.680,40

5. Altezza massima degli edifici (H)

15,00 ml

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

6. 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.

7. 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

8. Distanze tra fabbricati

10,00 ml

9. Aree a standard

20% della superficie fondiaria

Il rapporto di superficie a standard massimo è determinato in mq. 24.226,80

Premesse alla variante n.1 al PEC

In seguito all'approvazione del PEC (approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 18/04/2024), i lavori per la realizzazione del complesso logistico sono stati poi autorizzati con P.d.C. n.06/2025 d.d. 17/07/2025 e successiva var.01 P.d.C. n.2/2026 d.d. 16/04/2026. Il progetto autorizzato prevede la realizzazione di un magazzino ad uso logistico, con accesso dalla S.P. 35 dei Giovi previsto nell'angolo Nord del lotto, per mezzo di allargamento della sede stradale e realizzazione di svincolo (OO.UU. previste nel PEC approvato).

Con l'approvazione del P.E.C. del limitrofo lotto "D1e" (verbale di Delibera n.31 del 24/03/2026), che ha visto lo sviluppo di una nuova viabilità a servizio dei futuri magazzini logistici (per mezzo della realizzazione di una rotatoria sulla S.P. 35 bis dei Giovi e nuova strada interna privata parallela alla stessa di distribuzione alle varie unità), si è reso necessario modificare l'accesso anche al lotto in oggetto.

Il Parere viabilistico di competenza della Provincia di Alessandria sulle Opere di urbanizzazione primaria (cfr. *allegato PROVINCIA DI ALESSANDRIA - A27A44F - REG_UFFICIALE - 0009107 - Uscita - 02/03/2026*) rilasciato in sede di approvazione del PEC dell'area "D1e" riporta infatti nelle prescrizioni (p.to 10), l'obbligatorietà di accedere al lotto D1a Boero tramite la nuova strada privata in progetto, ovvero dalla nuova rotatoria della S.P. n.35bis ["10) *A opere collaudate l'accesso dell'area "PEC D1a" posto al km 14+600 lato sinistro – oggetto della succitata autorizzazione Prot. 62111 del 28.12.2023 – dovrà essere chiuso; pertanto l'area "PEC D1a" dovrà essere accessibile esclusivamente mediante la strada privata in progetto nel presente intervento ovvero dalla nuova rotatoria della S.P. n. 35bis*"].

Ciò premesso, per precisare che le modifiche apportate al PEC oggetto della presente variante riguardano principalmente un aggiornamento della viabilità di

accesso al lotto, mentre l'impianto progettuale rimane sostanzialmente invariato.

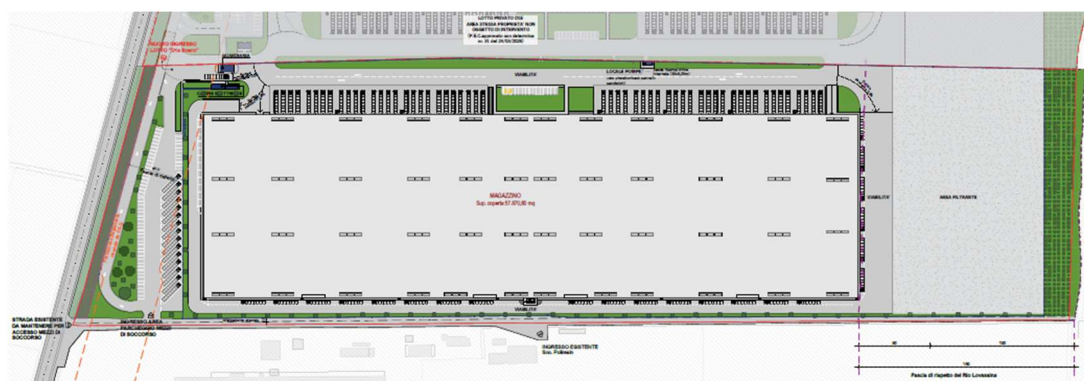
Di seguito vengono illustrate nel dettaglio le modifiche al progetto oggetto della presente variante.

PLANIMETRIA GENERALE

La revisione della planimetria consiste principalmente nello spostamento dell'ingresso principale al lotto, il quale in precedenza, era collocato a nord ovest del lotto e prevedeva l'ingresso tramite la strada esistente posizionata tra la Società Poliresin e il lotto D1a.

La nuova viabilità invece, prevede l'ingresso al lotto da nord est, tramite la strada privata interna al lotto D1e. L'ingresso alla strada esistente verrà mantenuto solo per permettere l'accesso ai mezzi di soccorso solamente in caso di emergenza. La viabilità interna al lotto, verrà aggiornata in alcune sue parti per garantirne la massima fruibilità del lotto in seguito alle modifiche sopra citate.

Descrizione del progetto di variante



Planimetria generale

La pianificazione di progetto prevede la realizzazione di un edificio principale a destinazione logistica, con l'individuazione della propria viabilità interna, degli spazi accessori (a parcheggio ed a verde) e le relative pertinenze (guardiola di controllo accessi, cabine elettriche, locali tecnici).

L'area di progetto è caratterizzata da una zona di ingresso/uscita posta sul lato nord del lotto (fronte ex SS.35 bis dei Giovi), una zona centrale nella quale si colloca il magazzino con le proprie funzioni principale e relative aree di sosta per scarico/scarico merci e spazi di manovra dei mezzi, ed un'area destinata a superficie filtrante verde verso sud.

Il magazzino si svilupperà in direzione nord/sud (in allineamento con gli analoghi magazzini del lotto "D1e" - con il quale creerà un unico grande polo logistico), avrà pianta rettangolare ed una superficie coperta di circa 58.000 mq.

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, per la maggior parte nell'area a Nord, all'ingresso; il 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 20 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 e di contesto per aree verdi e nuovi boschi"* 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 che le stesse confluiscono nei sistemi disperdenti.

(rif. *"Relazione di invarianza idraulica"* redatta dal Dott. Geol. Luca Sivori)

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione riguardano i sottoservizi e aree a verde.

SOTTOSERVIZI

Al fine di urbanizzare le aree sarà necessario realizzare un nuovo tratto di acquedotto, che oggi si attesta lungo il lato nord, nonché provvedere all'interramento della linea telefonica e di fibra. Per l'acquedotto verrà utilizzata una tubazione in ghisa sferoidale diam. 80 mm, come l'esistente, che oggi arriva fino a metà lotto; per rete telefonica e fibra si prevede la posa di due corrugati diam. 125 mm in parallelo. I sottoservizi avranno uno stacco ciascuno, in corrispondenza del nuovo ingresso al lotto. Le previsioni progettuali rispettano quanto già previsto nel PEC ad oggi autorizzato.

(rif. Parere Gestione Acqua Spa Prot. 11-U-2014-358 Cassano S. 04-04-2014, in merito alla realizzazione della nuova rete acque nere e acquedottistica)

AREE A VERDE

Sarà oggetto di cessione al Comune di Pozzolo Formigaro l'area a verde a ridosso della S.P. 35 bis dei Giovi, avente una superficie di 1.317 mq (fascia compresa tra la viabilità pubblica e la strada privata interna, sulla falsa riga della pianificazione prevista per il limitrofo "D1e"). L'area sarà oggetto di scotico superficiale, livellamento, successiva stesura di terreno vegetale ed inerbimento. In detta area verranno collocati tutti i nuovi sottoservizi di cui sopra.

Schema planimetrico di sviluppo futuro



Lotto D1a Boero – Lotto D1e

Il progettista
Ing. Massimo Festi