

Committente:
FAP INVESTMENTS S.R.L.
Via M. Buonarroti n°1
25010 – San Zeno Naviglio (BS)

PROGETTO per la
realizzazione fabbricato a destinazione d'uso logistica,
nei terreni siti sulla Strada Provinciale n.° 35 bis dei Giovi
(Foglio n° 9, mapp. n° 11, 49, 50)

POZZOLO FORMIGARO
(Alessandria)

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

RELAZIONE TECNICA
8° stesura

Genova, 29 gennaio 2024



RELAZIONE TECNICA

L'intervento oggetto del presente P.E.C. prevede, nella proprietà della Società FAP Investmenst S.R.L. di San Zeno Naviglio (Bs), sita lungo la Strada Provinciale 35 bis dei Giovi nel Comune di Pozzolo Formigaro in Provincia di Alessandria, la realizzazione di un fabbricato a destinazione logistica.

Il Piano Regolatore Comunale individua l'area interessata dal progetto all'Art. 20 bis "D1a – Boero".

La volumetria ammissibile verrà realizzata sui seguenti terreni così censiti:

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

La superficie totale dei terreni sopra citati risulta di mq. 121.134,00 ed è stata ottenuta dal rilievo effettuato dal Geom. Paturzo. Per tale motivo la superficie utilizzata nel progetto risulta diversa rispetto a quella catastale e rispetto a quella inserita nella tabella delle Norme di Attuazione del Comune di Pozzolo Formigaro.

I terreni a destinazione industriale di cui sopra sono ubicati nel Comune di Pozzolo Formigaro (Alessandria), nella porzione nord – ovest in prossimità del confine comunale con il territorio del Comune di Bosco Marengo. Essi sono delimitati a nord – est dalla strada Provinciale 35 bis dei Giovi, a sud – est da terreni a destinazione commerciale (area D2 – PEC), a sud – ovest con il Rio Lovassina e a nord – ovest con terreni a destinazione agricola, lo stabilimento

Poliresin S.r.L. e lo stabilimento dell'ex Colorificio Attiva di proprietà del Gruppo Boero Bartolomeo S.p.A.

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 l'accesso all'attigua azienda Poliresin e ad alcune proprietà oltre il Rio Lovassina.

Il presente PEC si prefigura per la definizione degli obiettivi di realizzazione di un fabbricato industriale a destinazione d'uso logistica; con la presente relazione si intendono definire i parametri da rispettare quali distanze, altezze, volume e si rimanda ad una successiva fase la definizione nel dettaglio della forma.

Nella planimetria di progetto è stata individuata, oltre ad un ingombro di massima della superficie coperta totale, anche la sagoma dell'edificio puramente indicativa sia per dimensione, che per posizione e forma.

Nella definizione indicativa della sagoma si nota infatti che la superficie coperta a disposizione non viene sfruttata al massimo e nella progettazione definitiva verranno rispettati i parametri consentiti dal P.R.G.

Il progetto di dettaglio dei fabbricati, in ogni caso, dovrà porre particolare attenzione all'inserimento nel contesto e nel rispetto della tipologia industriale corrente.

Punti fondanti del progetto sono la sistemazione dello svincolo stradale con la realizzazione della nuova intersezione stradale e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, quali la rete fognaria e la rete idrica.

Tutta l'area, nel progetto, sarà circondata da verde lungo l'intero perimetro ed i volumi verranno filtrati da una grande zona verde posta sul confine con la Strada Provinciale.

I parametri da rispettare sono:

- la distanza dalla previsione da P.R.G. di allargamento della viabilità della strada provinciale posto in 40,00 m
- la distanza dalle altre strade posto in 10,00 m
- la fascia di rispetto di 150,00 m per il Vincolo Paesaggistico posta sul rio Lovassina e per la quale è necessario chiedere l'Autorizzazione Paesaggistica.
- la fascia di rispetto di 150,00 m maggiore del vincolo imposto dall' ex art. n° 29 della L.R. 56/77, come specificato all'art. n° 20bis delle Nta.
- l'altezza degli edifici non potrà essere superiore ai 15,00 m.
- in base all'altezza massima degli edifici consentita è necessario il rispetto della distanza dai confini almeno di 7,50 m
- in base all'altezza massima degli edifici consentita è necessario il rispetto della distanza dai fabbricati di 15,00 m
- il rapporto di copertura sarà al massimo di 0,5 mq/mq della superficie territoriale, quindi la superficie coperta potrà essere di 60.567,00 mq.
- l'indice di utilizzazione territoriale sarà al massimo di 0,6 mq/mq della superficie fondiaria; la stessa risulta coincidente alla superficie territoriale come specificato nell'art. n° 3 delle NTA che considera la superficie edificabile al lordo delle superfici oggetto di cessione, pertanto la superficie utile lorda potrà essere di 72.680,40 mq
- la superficie da adibire a standard sarà di 24.226,80 mq cioè pari al 20% della superficie territoriale

La modifica dell'incrocio stradale, comporta necessariamente la modifica dell'accesso all'ex stabilimento Attiva, pertanto si rende necessario l'intervento anche su quella parte di territorio; il nuovo accesso è stato inserito come disegno planimetrico nel presente progetto di PEC, ma verrà trattato con specifica richiesta separata al fine di non sovrapporre i due progetti che hanno iter e procedure diversi.

L'area interessata dal nuovo capannone è in parte urbanizzata visto che, nell'ultimo periodo, sono già state portate a confine della proprietà sia la rete fognaria che la rete idrica.

Lo scarico delle acque nere si collegherà con la nuova fognatura ultimata da parte della società AMIAS e per lo stesso è già stato ottenuto il parere preventivo, mentre le acque bianche provenienti dalle coperture e dalle pavimentazioni del complesso industriale saranno tutte regimentate con una rete dedicata, convogliate in un "laghetto" atto a ricevere le acque di prima pioggia e scaricate successivamente nel vicino Rio Lovassina; per il calcolo della rete dedicata è stato incaricato lo studio ITEC engineering che ha studiato nel dettaglio la soluzione concordando con gli Uffici Provinciali la soluzione proposta (si allega relazione).

Il nuovo accesso stradale di collegamento tra la Strada Provinciale 35 bis dei Giovi, la viabilità a servizio degli insediamenti esistenti e quelli in previsione, per il quale è stato ottenuto il Nulla Osta da parte della Provincia – Aut. 62111 del 28/12/2023, è stato progettato seguendo le direttive impartite dalla Direzione Viabilità della Provincia di Alessandria.

E' prevista una sola intersezione con la provinciale dotata di corsia di diversione in direzione Pozzolo Formigaro e corsia di accumulo in direzione Bosco Marengo. Direttamente da quest'ultima di larghezza pari ad almeno 6 metri, si potrà accedere al varco di ingresso del futuro capannone, all'ex Stabilimento Attiva, allo Stabilimento Poliresin ed alle proprietà retrostanti.

Il progetto del nuovo svincolo viene proposto in deroga alle norme previste all'art n° 20bis perché la realizzazione di una viabilità parallela che si innesta dalla rotonda a monte dell'ex stabilimento Attiva, risulterebbe, allo stato attuale, impraticabile per la necessità di espropriare porzioni di terreno non di

proprietà e pertanto si propone una soluzione migliorativa, perfettamente compatibile con il traffico veicolare attuale.

La nuova viabilità interessa un aumento di superficie pari a 3008,00 mq, come meglio specificato nell'elaborato allegato al Progetto di PEC – Tav. n° 8B, ed in particolare l'aumento di superficie risulta così suddiviso:

- Porzione di strada in aderenza a viabilità esistente = 1092,00 mq;
- Porzione di strada incidente su mappali n° 49 e n° 50 = 1128,00 mq;
- Porzione di strada incidente su mappali n° 8 = 788,00 mq.

Tutto il nuovo confine di proprietà sarà recintato.

ACCESSIBILITÀ ALLA DITTA POLIRESIN

La Strada vicinale, così come specificato e prescritto all'art. 20bis delle NdA, viene allargata e rettificata per rendere più sicura la mobilità dei mezzi contenenti sostanze pericolose in ingresso ed uscita dall'area D1b di proprietà della ditta Poliresin.

AREE CEDUTE CONSEGUENTI A NUOVA INTERSEZIONE STRADALE

Si precisa infine che, per quanto riguarda i mappali n° 49 e n° 50, la cessione delle aree per viabilità da destinare a svincolo stradale risulta quindi pari a mq 1128,00.

ELABORATI GRAFICI INERENTI IL PRESENTE PROGETTO

Elaborati grafici:

Tav n° 1B Rilievo – Planimetria Generale

Tav n° 2B Progetto – Planimetria Generale e sezione laghetto

Tav n° 3B Progetto – Planimetria con calcolo superfici e verifica dei parametri urbanistici

Tav n° 4B Progetto – Planivolumetrico

Tav n° 5B Progetto - Planimetria generale con individuazione delle opere di urbanizzazione

Tav n° 6B Progetto – Schema smaltimento acque bianche

Tav n° 7B Progetto - Dettaglio tubazioni rete acque nere e potabili

Tav n° 8B Progetto – Stralcio Planimetria Generale con indicazione porzione strada in aumento

- Relazione tecnica – 8° stesura, datata 29/01/2024
- Norme tecniche di Attuazione P.E.C. – 6° stesura, datata 22/05/20203
- Documentazione Cartografica
- Documentazione Fotografica
- Fotoinserimento
- Computo Metrico Estimativo datato 22/05/2023
- Parere Preventivo Gestione Acque datato 04/04/2014
- Relazione Idraulica datata 10/09/2014
- Relazione Geologica datata 22/11/2023
- VAS datata 30/06/2019
- Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà
- Autorizzazione Provincia - Prot. 62111 del 28/12/2023

OPERE DI URBANIZZAZIONE

La società si impegna a realizzare, per sé e per gli aventi diritto, le seguenti opere di urbanizzazione, meglio descritte nell'allegata tavola n° 5B:

- a) realizzazione nuovo accesso stradale di collegamento tra la viabilità della Strada Provinciale 35 bis dei Giovi e la viabilità a servizio degli insediamenti esistenti e quelli in previsione;
- b) rete di distribuzione idrica;
- c) rete ed impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- d) illuminazione pubblica;
- e) verde pubblico;

Sperando di aver chiarito tutti gli aspetti del progetto allegato, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento, colgo l'occasione per porgere i miei migliori saluti.

