

***Dott. Ing. Francesco Boca***

*Via Boggiani, 9 – 28100 Novara*

*Tel. 0321/465813*

*email [studio@studioingboca.it](mailto:studio@studioingboca.it)*

C.F. BCO FNC 63D05 F952K - P. IVA 01333230033

---

***Comune di Terruggia***  
***Provincia di Alessandria***

***Piano esecutivo convenzionato (P.E.C.)***

***AMBITI 6.8 – 6.13***

***Relazione tecnica illustrativa***

***(ai sensi dell'art. 43 – Legge Regionale n.56 del 5.12.1977)***

Proponente:

**C.S.C. Costruzione Serbatoi Collaudati s.r.l.**

Novara, 30.03.2022 – agg. 12.05.2022

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **del Piano Esecutivo Convenzionato inerente l'ambito complessivo "n°6.8+n°6.13"**

#### **Premessa**

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Terruggia attualmente vigente sottopone a strumento urbanistico esecutivo le seguenti aree:

- una porzione del mappale 123 (10.790 mq) ed il mappale 396 (2.950 mq), tutti censiti al C.T. al foglio 8, all'ambito n° 6.8 di Strada Cacciolo
- i mappali 115 (10.710mq) , 399 (5.220 mq), 400 (510 mq), 401 (6.340 mq), 402 (60), 422 (1.310 mq), 424 (1.761 mq) , 426 (2.594 mq), 428 (230 mq), 430 (250 mq) e 432 (444 mq), tutti censiti al C.T. al foglio 8, all'ambito n° 6.13 di Strada Cacciolo.

La società C.S.C. Costruzione Serbatoli Collaudati s.r.l., di seguito indicata come Proponente, avente sede legale nel Comune di Novara in via Biandrate 24, p.iva 00605610062, quale proprietaria:

- del terreno sito in Terruggia e censito al Fg. 8 mapp. 123, ricadente per una parte nell'ambito a strumento urbanistico esecutivo n° 6.8 di Strada Cacciolo previsto dal P.R.G.C. vigente
- dei terreni siti in Terruggia e censiti al Fg. 8 mapp. 115, 399, 401, 422, 424, 426, 424, 428, 430, 432, ricadenti nell'ambito a strumento urbanistico esecutivo n°6.13 di Strada Cacciolo previsto dal P.R.G.C. vigente,

rappresentando quindi almeno i due terzi del valore degli immobili interessati da ciascuno dei suddetti ambiti soggetti a piano esecutivo, ai sensi dell'articolo 5 della l.r. 18/1996, presenta la seguente proposta di progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, con l'impegno di attuarlo, anche per parti.

Si precisa comunque che il suddetto Proponente ha la disponibilità anche del mappale 396 (2.950 mq) di proprietà del sig. ROSCIANO GIUSEPPE, come da adesione alla proposta di piano esecutivo convenzionato allegata alla presente.

È stato tenuto conto della situazione attualmente in atto, della parte di territorio già parzialmente urbanizzata, delle possibili future trasformazioni del P.R.G.C., del valore paesaggistico dell'area, nonché della presenza dell'attuale sede produttiva della Proponente confinante con i suddetti ambiti (edificata sulla restante porzione del mapp. 123).

## **1. Prescrizioni e previsioni del P.R.G.C.**

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente disciplina dal punto di vista urbanistico l'area in oggetto individuandola tra le aree per impianti produttivi e commerciali (D).

Il presente P.E.C. è stato redatto ai sensi di quanto previsto e disposto dalle N.T.A. del P.R.G.C. vigente ed in particolare quindi da quanto indicato dall'art. 9 TIPI DI INTERVENTO – lettera **D) AREE ED EDIFICI DI TIPO D** e paragrafo **AMBITI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO punti 6) e 11)** di seguito riportati ed evidenziati.

### **ART.9 TIPI DI INTERVENTO**

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico - Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la l.r. 26 marzo 1990 n. 13. "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie. Si intendono richiamati i contenuti della l.r. 28.05.2007 n.13 – Disposizioni in materia di rendimento energetico dell'edilizia, con particolare riferimento al regolamento che disciplina "l'Attestazione di certificazione energetica degli edifici" (obbligatoria dal 1 ottobre 2009) per la compravendita o l'affitto di fabbricati.

Il Comune di Terruggia ai sensi dell'Ordinanza 3274/2003, risulta classificato nell'Allegato "A" - Classificazione sismica dei Comuni Italiani, e pertanto, ai sensi della DGR n.°64-11402 del 23.12.2003, dovrà procedere all'individuazione degli edifici strategici e le opere strutturali la cui funzione assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile. I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5 "Zona 4" della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27.04.2004 n.°1/DOP.

**Per le aree soggette a trasformazione urbanistica ed edilizia, laddove sia richiesto l'impianto di specie arboree per mitigare gli impatti derivanti dal costruito, dovranno essere privilegiate le specie di coltura legnosa a rapido accrescimento e che rispettino le colture agro-forestali locali.**

Come specifico riferimento alla L.R. 56/77 e all'art. 31 L. 457/78, le tipologie di intervento individuate dal P.R.G.I. per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia si articolano nel modo seguente:

[omissis]

D) AREE ED EDIFICI DI TIPO D, in relazione alle diverse situazioni presenti nelle diverse aree individuate dal P.R.G.I. i tipi di intervento sono stati articolati come segue:

1, aree ed edifici di tipo D1, sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria.
- ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, di ampliamento.
- gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ampliamento potranno dar luogo ad un rapporto massimo di copertura pari al 50% dell'area fondiaria di pertinenza. L'altezza massima è stabilita in 8 ml., fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta. Gli eventuali ampliamenti che si rendessero necessari per esigenze organizzative e produttive dell'azienda sono ammessi, fino alla concorrenza del rapporto di copertura del 40% riferito all'intera area di tipo D1 di pertinenza dell'edificio e di proprietà dell'azienda insediata alla data di adozione del P.R.G.I.. I progetti dovranno in ogni caso essere estesi a tutto il complesso e dovranno essere redatti con i criteri di cui ai successivi articoli 14 e 15; Il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.

2, aree libere di tipo D2, sono consentiti interventi di:

- ampliamento, completamento e nuovo impianto con rapporto di copertura massimo pari al 50% e superficie lorda di solaio minore o uguale all'80% della superficie fondiaria di pertinenza. L'altezza massima ml.8, fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta. Nelle aree riservate all'ampliamento di attività esistenti la verifica dei precedenti parametri di copertura ed utilizzazione è effettuata sull'area complessiva di pertinenza dell'azienda.

Il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

In riferimento agli ambiti di nuovo inserimento di tipo D2, individuati alla tavola 3fb le aree classificate, nella tavola 3 del PTP " Governo del territorio: indirizzi di sviluppo, come aree di completamento assoggettate a progettazione ambientale di dettaglio AD2" si prescrive che in fase di realizzazione si dovrà porre particolare attenzione alla realizzazione dei fabbricati, che in specifico di seguito si prescrive;

- Le finiture delle pareti esterne dovranno essere preventivamente campionate in sede di richiesta di Permesso di Costruire ponendo particolare attenzione all'utilizzo di materiali e all'impiego di colorazioni;
- Si dovranno realizzare recinzioni a giorno su bauletto in cls. e rete plastificata di colore verde con inserimento di siepe in essenze arboree tipiche della zona;
- Si dovrà provvedere alla formazione di quinta verde, sul perimetro del lotto, mediante piantumazione di alberi di alto fusto in essenze tipiche della zona.

**Prescrizioni particolari per nuovi interventi nell'area industriale tra la SP 50 e Strada Cacciolo:**

L'area industriale sita tra la SP50 e Strada Cacciolo, (per quanto indicato nella Tavola 4 di raffronto dell'analisi paesaggistica), risulta un elemento areale di detrazione visiva. A tale proposito per qualsiasi nuovo intervento da realizzarsi all'interno di tale area, sarà necessario prevedere la mascheratura con posa di alberature e/o siepi fronte strada, facendo riferimento a specie vegetali autoctone, e una tinteggiatura che rispetti quanto previsto nel Regolamento Colore costituente l'Allegato 1 del Regolamento Edilizio vigente.

[omissis]

**AMBITI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

Il P.R.G.I. delimita, nelle tavole di progetto 3fa e 3fb ambiti all'interno dei quali il piano regolatore si attua previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, redatto secondo le indicazioni specifiche definite nelle seguenti schede di intervento:

[omissis]

- 6) Ambito 6.8 di strada Cacciolo in Terruggia, finalizzato al riordino e all'ampliamento degli insediamenti produttivi esistenti e alla realizzazione di nuovi insediamenti a carattere artigianale e commerciale.

- Superficie territoriale:	mq <del>14.600</del>	<b>13.740</b>
- Superficie fondiaria:	mq <del>12.600</del>	<b>10.990</b>
- Superficie coperta:	mq <del>6.300</del>	<b>5495</b>
- Aree per servizi:	mq <del>2.920</del>	<b>2750</b>
- Altezza massima:	ml 8.00	

Note di specificazione:

- 1) Le strade di distribuzione interna all'area dovranno coordinarsi con la viabilità interna dei lotti prevista e già in essere e dovrà essere progettata in modo da limitare il numero di accessi diretti sulla strada Cacciolo e sulla strada Provinciale.
- 2) Le finiture delle pareti esterne dovranno essere preventivamente campionate in sede di richiesta di Permesso di Costruire ponendo particolare attenzione all'utilizzo di materiali e all'impiego di colorazioni.
- 3) Si dovranno realizzare recinzioni a giorno in rete plastificata di colore verde con inserimento di siepe in essenze arboree tipiche della zona.
- 4) Si dovrà provvedere alla formazione di quinta verde, sul perimetro del lotto, mediante piantumazione di alberi di alto fusto in essenze tipiche della zona contemporaneamente all'intervento di riordino.
- 5) Il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e dall'art.19 delle N.T.A.
- 6) **È ammessa la monetizzazione delle aree a servizi ad eccezione delle aree destinate a parcheggio.**
- 7) **La monetizzazione di cui sopra non comporterà aumenti della capacità edificatoria.**

[omissis]

**11) Ambito 6.13 di strada Cacciolo in Terruggia, finalizzato al riordino e all'ampliamento degli insediamenti produttivi esistenti e alla realizzazione di nuovi insediamenti a carattere artigianale e commerciale.**

- Superficie territoriale:	mq 29.429
- Superficie fondiaria:	mq 22.710
- Superficie coperta:	mq 11.355
- Aree per servizi:	mq 5.886
- Altezza massima:	ml 8.00

**Note di specificazione:**

- 1) Le strade di distribuzione interna all'area dovranno coordinarsi con la viabilità interna dei lotti prevista e già in essere e dovrà essere progettata in modo da limitare il numero di accessi diretti sulla strada Cacciolo e sulla strada Provinciale.
- 2) Le finiture delle pareti esterne dovranno essere preventivamente campionate in sede di richiesta di Permesso di Costruire ponendo particolare attenzione all'utilizzo di materiali e all'impiego di colorazioni.
- 3) Si dovranno realizzare recinzioni a giorno in rete plastificata di colore verde con inserimento di siepe in essenze arboree tipiche della zona.
- 4) Si dovrà provvedere alla formazione di quinta verde, sul perimetro del lotto, mediante piantumazione di alberi di alto fusto in essenze tipiche della zona contemporaneamente all'intervento di riordino.
- 5) Il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e dall'art.19 delle N.T.A.
  - 6) E' ammessa la monetizzazione delle aree a servizi ad eccezione delle aree destinate a parcheggio.
  - 7) La monetizzazione di cui sopra non comporterà aumenti della capacità edificatoria.

Negli ambiti a strumento urbanistico esecutivo di cui alle precedenti schede ed in quelli da delimitare in attuazione del P.R.G.I., i tracciati stradali esistenti e previsti, esclusivamente funzionali alla distribuzione interna agli ambiti medesimi, nonché l'eventuale localizzazione delle previste aree per servizi pubblici hanno valore orientativo.

Pertanto, in sede di formazione di detti strumenti urbanistici esecutivi tanto i tracciati stradali suddetti, quanto la localizzazione e la forma delle aree per servizi potranno essere modificati in funzione di una più organica utilizzazione dell'ambito interessato senza che ciò si configuri come variante.

Per gli edifici esistenti nei suddetti ambiti, fino all'approvazione dei relativi strumenti urbanistici esecutivi sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- a) edifici destinati alla residenza: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna con esclusione di addizioni ed ampliamenti;
- b) edifici destinati alle attività produttive artigianali ed industriali: idem come sopra ma con possibilità di modesti ampliamenti fino alla concorrenza massima di 100 mq. utilizzabili (per spazi di lavorazione e per uffici) purché strettamente connessi con la funzionalità degli impianti medesimi.

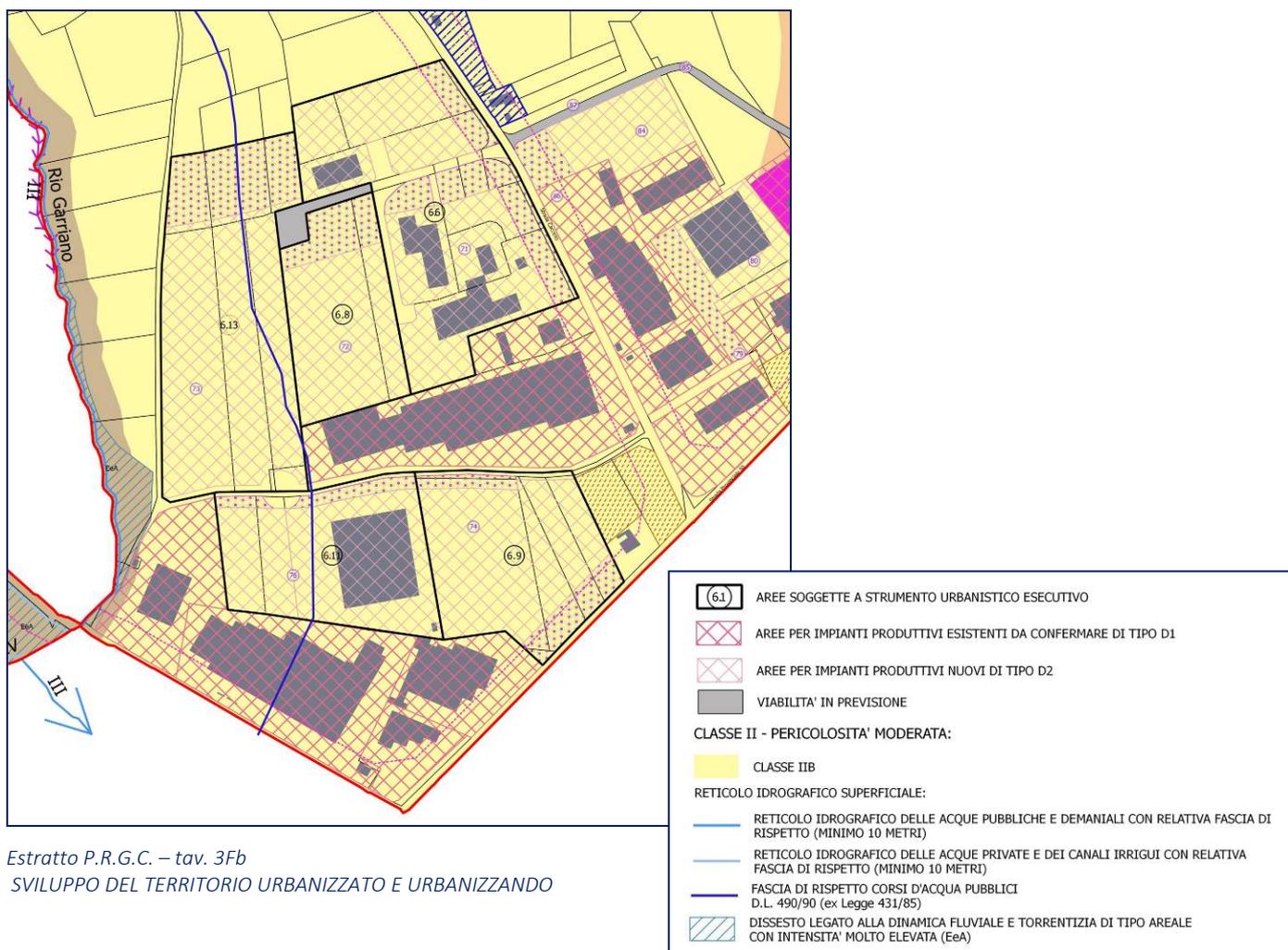
Non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 in esso contenute, che sono sottoposte, che sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.

Oltre alle prescrizioni sopra descritte relative alle aree A, B, C ed E sono previste le seguenti specifiche norme.

Tutti i nuovi interventi dovranno garantire per tipologie ed uso dei materiali il rispetto dei valori paesaggistici dell'area di eccellenza prevista dalla candidatura UNESCO, documentando e giustificando con specifica relazione paesaggistica tutti gli elementi che per collocazione e dimensione possano incidere in modo significativo sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità dei caratteri tipici di insieme e di dettaglio del paesaggio. Le espansioni previste dovranno essere sviluppate coerentemente con i caratteri del contesto e con le sue connotazioni paesistiche, sia per l'articolazione dei volumi sia per l'altezza dei fabbricati. I nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere progettati con i caratteri propri del tessuto omogeneo diffuso dei nuclei abitati e degli aggregati sparsi di interesse architettonico e/o tipologico, quindi a semplice cortina continua, senza sporti e rientranze (eventuali porticati potranno essere aggregati al corpo principale). Inoltre le coloriture dovranno fare riferimento a quanto riportato nel Regolamento Colore costituente l'allegato 1 del Regolamento Edilizio vigente.

Le costruzioni dovranno essere realizzate evitando il ricorso ai muri di sostegno; eventuali rimodellazioni del terreno potranno essere attuate attraverso, se necessario, il ricorso a terre armate e/o rinforzate e altre tecniche di ingegneria naturalistica che possano essere mascherate con essenze verdi.

Gli elementi del disegno urbano e extra-urbano quali pavimentazioni esterne, parapetti, barriere, panchine, cestini portarifiuti, lampade per l'illuminazione esterna, pensiline ad uso pubblico, cassette postali, manufatti connessi ai servizi di rete e cartellonistica dovranno essere conformi ai caratteri del tessuto edificato.



Estratto P.R.G.C. – tav. 3Fb

SVILUPPO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZANDO

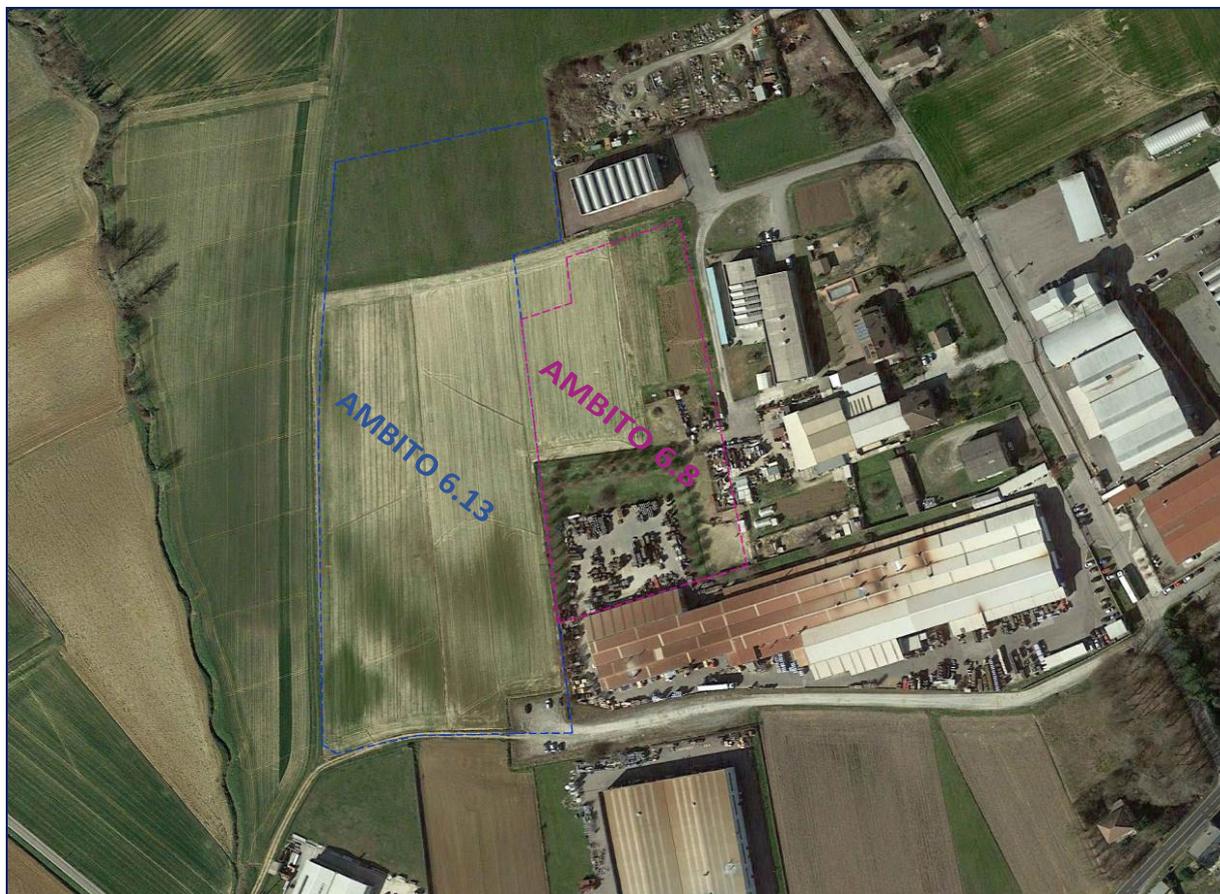
## **2. Inquadramento territoriale ed analisi dello stato dei luoghi**

L'area individuata cartograficamente dal P.R.G.C. all'interno degli ambiti soggetti a piano esecutivo convenzionato n°6.8 e n°6.13 di Strada Cacciolo rientra tra le zone di recente espansione a destinazione produttiva e commerciale che si sono insediate nella parte pianeggiante del territorio comunale lungo la Strada Provinciale n. 50, ove si evince anche il maggior flusso di traffico pesante: raggiungibile dalla Strada Grossa, traversa di via Cacciolo, si presenta come una zona per lo più pianeggiante attualmente a stato seminativo e priva di alberature, ad ovest della quale scorre il Rio Garriano.

### **Viabilità**

All'interno dell'ambito 6.13 lungo il perimetro sud ovest ricade un tratto del sedime della Strada Grossa comunale, come prevista dal P.R.G.C. e una porzione della strada comunale Moretto, entrambe attualmente a campagna e solo parzialmente sterrate.

Il P.R.G.C. destina inoltre a *viabilità in previsione* i terreni censiti al Fg.8 mapp. 397-395 che confinano con il perimetro nord dell'ambito 6.8.



### **Identificazione territoriale degli ambiti soggetti a P.E.C.**

Nel dettaglio gli ambiti 6.8 e 6.13 oggetto del presente progetto di P.E.C. interessano una superficie territoriale (al lordo della superficie destinata a viabilità) rispettivamente di 13.740 mq e di 29.429 mq e comprendono i terreni così catastalmente distinti:

<b>Ambito P.E.C.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Proprietà</b>
6.8	8	123	10.790 mq	C.S.C. COSTRUZIONE SERBATOI COLLAUDATI S.R.L.
6.8	8	396	2.950 mq	ROSCIANO GIUSEPPE
6.13	8	115	10.710 mq	C.S.C. COSTRUZIONE SERBATOI COLLAUDATI S.R.L.
6.13	8	399	5.220 mq	C.S.C. COSTRUZIONE SERBATOI COLLAUDATI S.R.L.
6.13	8	400	510 mq	COMUNE DI TERRUGGIA
6.13	8	401	6.340 mq	C.S.C. COSTRUZIONE SERBATOI COLLAUDATI S.R.L.
6.13	8	402	60 mq	COMUNE DI TERRUGGIA
6.13	8	422	1.310 mq	C.S.C. COSTRUZIONE SERBATOI COLLAUDATI S.R.L.
6.13	8	424	1.761 mq	C.S.C. COSTRUZIONE SERBATOI COLLAUDATI S.R.L.
6.13	8	426	2.594 mq	C.S.C. COSTRUZIONE SERBATOI COLLAUDATI S.R.L.
6.13	8	428	230 mq	C.S.C. COSTRUZIONE SERBATOI COLLAUDATI S.R.L.
6.13	8	430	250 mq	C.S.C. COSTRUZIONE SERBATOI COLLAUDATI S.R.L.
6.13	8	432	444 mq	C.S.C. COSTRUZIONE SERBATOI COLLAUDATI S.R.L.

Si precisa che, al fine della permuta dei mappali 400-402 attualmente di proprietà del Comune, è stata presentata dal Proponente in data 01.09.2021 richiesta al Comune di Terruggia di proposta di frazionamento del mappale 115, come meglio indicato nell'elaborato grafico *P220311\_11.03.2022\_ Stato di fatto\_piano quotato* a cui si rimanda.

### **Opere di urbanizzazione esistenti**

Risultano presenti nel territorio circostante le seguenti urbanizzazioni:

- rete fognaria e rete del GAS: tratto esistente della strada Grossa (derivazioni da strada Cacciolo)
- rete acquedotto e rete illuminazione pubblica: strada Cacciolo

### **3. Lottizzazione**

Il presente piano esecutivo soddisfa le esigenze del privato Proponente, nell'ottica di un'espansione della propria attività produttiva, nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti e delle previsioni di P.R.G.C..

La proposta di P.E.C. prevede in particolare l'accorpamento degli ambiti n°6.8 e n°6.13 per:

- l'individuazione di un unico lotto edificabile (comprendente la sola proprietà della Proponente <sup>1</sup>)
- l'individuazione di un lotto con edificabilità disponibile per lotti contigui (comprendente la sola proprietà di terzo soggetto)
- l'individuazione di n.2 aree a standard destinate ad uso verde pubblico, per una superficie complessiva di 8.331 mq e di cui il 50% è preordinato a viabilità e a parcheggio ad uso pubblico, che troveranno attuazione contestualmente al completamento da parte del Comune di Terruggia della prosecuzione della strada comunale Moretto
- la definizione della viabilità pubblica di accesso (di cui 1.514 mq ricadenti all'interno dell'ambito 6.13 suddetto), comprendente la strada comunale Grossa ed il primo tratto della strada Comunale Moretto

L'accessibilità ai fondi, consentita dalla strada comunale Grossa come da previsioni di P.R.G.C., e la conformità piano altimetrica dell'area hanno determinato le scelte progettuali presentate.

Le tipologie edilizie rappresentate schematicamente nello specifico elaborato grafico progettuale a cui si rimanda non sono da ritenersi vincolanti al fine del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, in quanto potranno essere suscettibili di modifiche, sempre nel rispetto delle volumetrie massime realizzabili desumibili dagli indici di edificabilità.

#### **Fascia di rispetto Rio Garriano (art. 142 Dlgs 42/2004) e Componente UNESCO "Il Monferrato degli infernot"**

Il progetto di P.E.C. è stato redatto in conformità alle prescrizioni previste per la sussistenza del vincolo paesaggistico ambientale in cui ricade una porzione dell'ambito n°6.13 che risulta compresa all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua pubblico Rio Garriano che si estende per 150 m da ciascuna sponda ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s.m.i..

Il territorio del Comune di Terruggia inoltre ricade interamente all'interno della Buffer Zone 2 a protezione della componente n.6 Unesco "Il Monferrato degli infernot": la presente proposta di piano esecutivo contempla gli adeguamenti del P.R.G.C. alle indicazioni di tutela del sito suddetto. In particolare è prevista all'interno della porzione dell'area a standard posta lungo la prosecuzione della strada comunale Moretto la formazione di quinta verde, mediante piantumazione nella fascia perimetrale di verde privato di alberi ad alto fusto in essenze tipiche della zona.

---

<sup>1</sup> previa permuta con il Comune di Terruggia dei mapp. 400 – 402 con la porzione equivalente del mapp. 115 derivante dalla proposta di frazionamento

**Dott. Ing. Francesco Boca**

Via Boggiani, 9 – 28100 Novara

Tel. 0321/465813

email [studio@studioingboca.it](mailto:studio@studioingboca.it)

C.F. BCO FNC 63D05 F952K - P. IVA 01333230033

---

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica per interventi ricadenti nella fascia di rispetto del Rio Garriano ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 142/2004.

#### **4. Opere di urbanizzazione primaria**

Il presente piano esecutivo convenzionato prevede da parte del Proponente la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, come meglio illustrate nell'elaborato grafico *P220316\_11.03.2022\_P.E.C.\_stato di progetto\_urbanizzazioni primarie* cui si rimanda, che comprendono:

- la realizzazione del tratto ovest terminale della Strada Grossa, mediante adeguamento alle previsioni del P.R.G.C. della sezione del piano stradale ad una larghezza di 10,00 metri
- la realizzazione del tratto sud della Strada Comunale Moretto, mediante adeguamento della sezione del piano stradale ad una larghezza di 6,00 metri <sup>2</sup>
- la realizzazione di una coppa giratoria con corona sormontabile ad intersezione delle due suddette strade

I lavori comprenderanno:

- opere stradali consistenti nello scotico dello strato superficiale e nello scavo per la formazione della fondazione stradale ove non già esistente e la successiva asfaltatura del piano viabile;
- opere di realizzazione della rete di illuminazione pubblica dell'intersezione a rotatoria e della predisposizione per una futura illuminazione della Strada Moretto e della Strada Grossa, con derivazione dalla rete esistente su via Cacciolo;
- opere di realizzazione della rete di raccolta delle acque meteoriche con mantenimento dell'immissione finale nel fosso esistente a ovest della Strada Moretto;
- opere di realizzazione della segnaletica stradale orizzontale e verticale.

I suddetti interventi risultano ricadere in parte all'interno dell'ambito n° 6.13 ed in parte su porzioni di proprietà comunale già destinate a viabilità. Si rimanda all'elaborato grafico di progetto *P220313\_11.03.2022\_P.E.C.\_aree in cessione gratuita al Comune* per l'individuazione delle porzioni di proprietà del Proponente che saranno oggetto di frazionamento e di cessione gratuita al Comune di Terruggia.

Dal punto di vista geologico le opere in oggetto non risultano in contrasto con quanto previsto dalla Relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G. e si dichiara per tanto la relativa fattibilità. Resta inteso che prima dell'inizio dei lavori sarà depositata relazione geologica-geotecnica a firma di tecnico abilitato.

---

<sup>2</sup> Si precisa che l'allargamento della sezione stradale avverrà verso est all'interno dell'area di proprietà della Proponente e ricadente nell'ambito n°6.13, mantenendo quindi quale limite del ciglio stradale ovest l'attuale limite della strada esistente per altro già catastalmente corrispondente al confine di proprietà dei mapp. 113-114.

## **5. Opere di completamento del piano viabile della Strada Grossa**

Il Proponente si farà carico anche della parziale realizzazione delle opere pubbliche di completamento delle opere di urbanizzazione previste con il presente P.E.C. e consistenti nell'adeguamento del piano viabile attuale della Strada Grossa anche del restante tratto, ovvero fino all'intersezione con Strada Cacciolo, con adattamento alle previsioni del P.R.G.C. della sezione del piano stradale alla larghezza di 10,00 metri.

Come meglio illustrato negli specifici elaborati grafici cui si rimanda, l'intervento di cui il Proponente si fa onere comprenderà:

- opere stradali consistenti nello scotico dello strato superficiale e nello scavo per la formazione della fondazione stradale ove non già esistente e la successiva asfaltatura del piano viabile <sup>3</sup> ;
- opere di realizzazione della predisposizione della rete interrata per l'illuminazione pubblica;
- opere di realizzazione della rete di raccolta delle acque meteoriche.

Resteranno quindi a carico del Comune di Terruggia le restanti opere di completamento, consistenti in:

- opere di realizzazione dell'illuminazione pubblica della Strada Grossa in corrispondenza del tratto adiacente alle future aree destinate a parcheggi ad uso pubblico;
- opere di realizzazione della segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- opere stradali di finitura della pavimentazione della sede carrabile con realizzazione del tappetino di usura.

Resta inteso che i relativi costi delle suddette opere di completamento cui il Proponente ed il Comune di Terruggia si faranno carico saranno rimborsati, in sede di attuazione dei Piani Esecutivi Convenzionati cui è assoggettata l'area di intervento, dai relativi Proponenti.

Come si evince nei computi metrici estimativi allegati i suddetti interventi comporteranno le seguenti spese così ripartite per ciascun soggetto:

### **Opere di completamento a carico del Proponente il P.E.C. 6.8+6.13**

- OPERE STRADALI	76.441,54 €
- RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA (predisposizione)	14.001,01 €
- RETE RACCOLTA ACQUE METEORICHE	36.555,66 €
- TERRE E ROCCE SCAVO: analisi - trasporto impianto autorizzato- oneri di smaltimento	14.411,46 €
- OPERE PROPEDEUTICHE PER ALLARGAMENTO SEDE STRADALE DA ESEGUIRSI SU MAPP. 416	3.974,54 €
- COSTI DELLA SICUREZZA -Dlgs 81/2008	3.085,28 €
<b>TOTALE comprensivo dei Costi della sicurezza</b>	<b>148.469,49 €</b>

<sup>3</sup> Previa esecuzione di opere propedeutiche da realizzarsi sul mapp. 416 (spostamento recinzione esistente e alberatura interferente) ed escluso tappetino di usura

**Opere di completamento che resteranno a carico del Comune di Terruggia**

- OPERE STRADALI	20.166,76 €
- RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA (Strada Grossa)	28.323,32 €
- SEGNALETICA STRADALE	840,06 €
- COSTI DELLA SICUREZZA -Dlgs 81/2008	1.261,44 €
<b>TOTALE comprensivo dei Costi della sicurezza</b>	<b>50.591,58 €</b>

per un totale complessivo di **199.061,07 €** (diconsi centonovantanovemilasessantuno/67 euro) I.V.A. esclusa.

L'allargamento della sezione stradale comporterà la cessione da parte dei proprietari e quindi l'acquisizione da parte del Comune di Terruggia dei relativi fondi già frazionati e distinti come segue:

Ambito P.E.C.	Fg.	Mapp.	Sup. catastale	Proprietà	Sup. destinata a viabilità pubblica	Sup. da intestare al Comune
6.11	8	362	1.090 mq	COMUNE DI TERRUGGIA con sede a Terruggia (AL) C.F. 00458160066	54 mq	-
	8	398	140 mq	C.S.C. COSTRUZIONE SERBATOI COLLAUDATI S.R.L. con sede a Novara C.F. 01115750018	140 mq	140 mq
6.9	8	406	220 mq	COMUNE DI TERRUGGIA con sede a Terruggia (AL) C.F. 00458160066	220 mq	-
6.9	8	408	6 mq	COMUNE DI TERRUGGIA con sede a Terruggia (AL) C.F. 00458160066	6 mq	-
6.9	8	410	48 mq	COMUNE DI TERRUGGIA con sede a Terruggia (AL) C.F. 00458160066	48 mq	-
6.9	8	412	60 mq	COMUNE DI TERRUGGIA con sede a Terruggia (AL) C.F. 00458160066	60 mq	-
	8	414 <sup>4</sup>	48 mq	COMUNE DI TERRUGGIA con sede a Terruggia (AL) C.F. 00458160066	48 mq	-
	8	416 <sup>5</sup>	130 mq	COMUNE DI TERRUGGIA con sede a Terruggia (AL) C.F. 00458160066	130 mq	-
						<b>140 mq</b>

<sup>4</sup> Si precisa che i mappali 414-416 sono di proprietà del Comune di Terruggia, benché al momento della redazione del presente P.E.C. sulle relative visure catastali risultano ancora intestati ai precedenti proprietari.

<sup>5</sup> Vedere nota 4.

## **6. Relazione finanziaria**

### **Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione di cui al precedente paragrafo 4. comporteranno una spesa di € 199.416,67 (diconsi euro centonovantanovemilaquattrocentosedici/67) I.VA. esclusa, come risulta dall'allegato computo metrico estimativo del 11.03.2022, e così suddivise:

- OPERE STRADALI	123.204,55 €
- RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA (illuminazione rotatoria e predisposizione)	26.275,96 €
- RETE RACCOLTA ACQUE METEORICHE	33.211,59 €
- SEGNALETICA STRADALE	1.929,57 €
- TERRE E ROCCE SCAVO: analisi - trasporto impianto autorizzato- oneri di smaltimento	10.526,99 €
- COSTI DELLA SICUREZZA -Dlgs 81/2008	4.268,01 €

### **Standard urbanistici**

Gli standard di qualità sono considerati opere di urbanizzazione e sottoposti alla stessa disciplina per queste previste. Il presente P.E.C. prevede la realizzazione di aree a standard destinate ad uso verde pubblico per un totale di 8.331 mq, distinte in:

- Area 1 - mapp. 422-424-426-428-432-430- 115 (porzione) = 7.507 mq, di cui 6.589 mq attualmente a pascolo
- Area 2 – mapp. 123 (porzione) = 824 mq, attualmente a pascolo

Le opere di realizzazione delle suddette aree verdi (cfr paragrafo 3) comporteranno una spesa di € 25.856,11 (diconsi euro venticinquemilaottococinquantasei/11) I.VA. esclusa, come risulta dall'allegato computo metrico estimativo del 11.03.2022, e così suddivise:

- AREA A STANDARD 1 e 2	25.474,00 €
- COSTI DELLA SICUREZZA -Dlgs 81/2008	382,11 €

Il 50% delle aree a standard, pari quindi complessivamente a 4.165,50 mq, sarà preordinato a viabilità e a parcheggio ad uso pubblico e, contestualmente al completamento da parte del Comune di Terruggia della prosecuzione della strada comunale Moretto, troveranno attuazione come di seguito distinto e come meglio riportato negli elaborati grafici progettuali a cui si rimanda:

- area 1 – (porzione dei mappali 422-424-426) **3.341,5 mq**
- area 2 – (porzione del mappale 123) **824 mq**

### **Opere soggette a scomputo**

I suddetti interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di realizzazione delle aree a standard, del valore complessivo di € 225.272,78 I.V.A. esclusa (diconsi euro duecentoventicinquemiladuecentosettantadue/78), saranno realizzati da parte del Proponente a totale scomputo del pagamento degli OO.UU. . Gli oneri concessori commisurati al costo di costruzione, verranno versati dai rispettivi richiedenti, secondo quanto disposto dalla normativa vigente al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

## **7. Dati di piano e standard urbanistici**

### **AMBITO 6.8 DI STRADA CACCILO in Terruggia**

mapp. 396	2.950	mq
mapp. 123 (porzione*)	10.790	mq
<b>tot.</b>	<b>13.740</b>	<b>mq</b>

Sup. territoriale	13.740	mq
Sup. standard (20% St)	2.748	mq
Sf produttiva (80% St)	10.992	mq
Rc = 50 %		
<b>Sc<sub>max</sub> (50 % Sf)</b>	<b>5.496</b>	<b>mq</b>
Sul = 80 % Sf		
<b>Sul<sub>max</sub> (80 % Sf)</b>	<b>8.793,60</b>	<b>mq</b>

### **AMBITO 6.13 DI STRADA CACCILO in Terruggia**

mapp. 115	10.710	mq
mapp. 399	5.220	mq
mapp. 400	510	mq
mapp. 401	6.340	mq
mapp. 402	60	mq
mapp. 422	1.310	mq
mapp. 424	1.761	mq
mapp. 426	2.594	mq
mapp. 428	230	mq
mapp. 430	250	mq
mapp. 432	444	mq
<b>tot.</b>	<b>29.429</b>	<b>mq</b>

**Dott. Ing. Francesco Boca**

Via Boggiani, 9 – 28100 Novara

Tel. 0321/465813

email [studio@studioingboca.it](mailto:studio@studioingboca.it)

C.F. BCO FNC 63D05 F952K - P. IVA 01333230033

---

**Superficie destinata a viabilità pubblica**

mapp. 115 (porzione)	1.142	mq
mapp. 400 (porzione)	172	mq
mapp. 401 (porzione)	180	mq
mapp. 402 (porzione)	20	mq
<b>tot.</b>	<b>1.514</b>	<b>Mq</b>

Sup. territoriale <small>netta</small> = 29.429-1.514 =	27.915	mq
Sup. standard (20% St)	5.583	mq
Sf <small>produttiva</small> (80% St)	22.332	mq
Rc = 50 %		
<b>Sc <small>max</small> (50 % Sf)</b>	<b>11.166</b>	<b>mq</b>
Sul = 80 % Sf		
<b>Sul <small>max</small> (80 % Sf)</b>	<b>17.865,6</b>	<b>mq</b>

**ACCORPAMENTO AMBITO 6.8 + AMBITO 6.13**

<b>Sup. standard TOTALE</b>	<b>8.331</b>	<b>mq</b>
<b>Sf <small>produttiva</small> TOTALE</b>	<b>33.324</b>	<b>mq</b>
<b>Sc <small>max</small> TOTALE</b>	<b>16.662</b>	<b>mq</b>
<b>Sul <small>max</small> TOTALE</b>	<b>26.659,2</b>	<b>mq</b>

**Dott. Ing. Francesco Boca**

Via Boggiani, 9 – 28100 Novara

Tel. 0321/465813

email [studio@studioingboca.it](mailto:studio@studioingboca.it)

C.F. BCO FNC 63D05 F952K - P. IVA 01333230033

---

### **Verifiche urbanistiche P.E.C.**

- **AREA EDIFICABILE con edificabilità disponibile per lotti contigui**

proprietà ROSCIANO GIUSEPPE

St 2.950 mq (mapp. 396)

Sf<sub>produttiva</sub> ( 80% St) = 2.360 mq

**Sc max 1.180 mq**

**Sul max 1.888 mq**

} **edificabilità disponibile per lotti contigui**

- **AREA EDIFICABILE**

proprietà C.S.C. Costruzioni serbatoi collaudati s.r.l.

**Sc max = 16.662 mq - 1.180 mq = 15.482 mq**

**Sul max = 26.659,2 mq - 1.888 mq = 24.771,2 mq**

- **AREE A STANDARD**

- Area 1 - mapp. 422-424-426-428-432-430- 115 (porzione) = 7.507 mq

- Area 2 – mapp. 123 (porzione) = 824 mq

**TOT.= 7.507 mq + 824 mq = 8.331 mq**

**Dott. Ing. Francesco Boca**

Via Boggiani, 9 – 28100 Novara

Tel. 0321/465813

email [studio@studioingboca.it](mailto:studio@studioingboca.it)

C.F. BCO FNC 63D05 F952K - P. IVA 01333230033

---

## **APPENDICE**

### **Elenco elaborati tecnici di riferimento del P.E.C. allegati alla presente:**

1. P220310\_11.03.2022\_P.E.C.\_estratti cartografici
2. P220311\_11.03.2022\_P.E.C.\_stato di fatto\_piano quotato
3. P220312\_11.03.2022\_P.E.C.\_stato di fatto\_profili
4. P220313\_agg.12.05.2022\_P.E.C.\_aree in cessione al comune
5. P220314\_agg.12.05.2022\_P.E.C.\_stato di progetto\_lottizzazione
6. P220316\_11.03.2022\_P.E.C.\_stato di progetto\_urbanizzazioni primarie
7. P220317\_30.03.2022\_P.E.C.\_Opere di completamento strada Grossa
8. P220315\_11.03.2022\_P.E.C.\_stato di progetto\_tipologie edilizie
9. Opere di compl. STRADA GROSSA\_a carico COMUNE\_CME\_30.03.2022
10. Opere di compl. STRADA GROSSA\_a carico PROPONENTE\_CME\_30.03.2022
11. P.E.C.\_Opere di realizzazione aree standard\_CME\_11.03.2022
12. P.E.C.\_Opere di urbanizzazione primaria\_CME\_11.03.2022
13. P.E.C.\_Analisi della compatibilità ambientale 11 03 2022
14. P.E.C.\_Documentazione fotografica 11 03 2022
15. P.E.C.\_Norme tecniche di attuazione 11 03 2022
16. P.E.C.\_Scheda quantitativa dati di piano\_art39\_LR 56\_77\_30 03 2022
17. P.E.C.\_Bozza di convenzione agg. 12.05.2022
18. Adesione alla proposta di P.E.C.\_11.05.2022

Novara 30.03.2022 – **AGG. 12.05.2022**

Il tecnico

