

Provincia di Alessandria  
Comune di POZZOLO FORMIGARO

Progetto:

06.24

SVILUPPO AREA INDUSTRIALE "D1e" NEL COMUNE DI POZZOLO  
FORMIGARO

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE LOGISTICA NEI  
TERRENI SITI LUNGO LA 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)**

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

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

---

## NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

### Norme generali

#### **ART. 1 – Campo di applicazione**

L'ambito di applicazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato (nel seguito definito PEC), riguarda la Zona "D1e" del Piano Regolatore Generale vigente, che "comprende le parti del territorio destinate a insediamenti produttivi che completano quelli esistenti".

L'ambito del PEC è perimetrato con linea di colore rosso in tutte le tavole progettuali (come specificato in legenda).

Il PEC disciplina la trasformazione del suddetto ambito allo scopo di:

- Realizzare un complesso produttivo composto da magazzini a destinazione d'uso logistica, da determinarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi;
- Realizzare una nuova rotatoria lungo la Strada Statale n.° 35 bis dei Giovi, che consenta l'accesso in sicurezza ai nuovi fabbricati;
- Realizzare una nuova viabilità privata, interna al lotto, parallela alla Strada Statale n.° 35 bis dei Giovi, di distribuzione ai vari magazzini;
- Servire l'area delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento delle attività;

[Tra gli interventi edilizi ammessi, oltre alla nuova costruzione, è inclusa la demolizione dell'esistente fabbricato a destinazione commerciale.]

#### **ART. 2 – Verifica di assoggettabilità a V.I.A.**

Il progetto è stato sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a V.I.A. (richiesta d.d. 30/10/2024 prot. 9547); a seguito dell'iter di approvazione, con DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DELL' AREA TECNICA - Registro 5 del 14.01.2025, è stato stabilito:

- di ritenere conclusa la fase di verifica di assoggettabilità a Valutazione Impatto Ambientale ai sensi D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e L.R. 13/2023 inerente il progetto di Sviluppo Area Produttiva "D1e" nel Comune di Pozzolo Formigaro;
  - di stabilire di non assoggettare il progetto di cui sopra al procedimento di Valutazione Impatto Ambientale per le ragioni esplicitate nella relazione finale
-

dell'Organo Tecnico Comunale che qui si intende interamente riportata e recepita.

### **ART. 3 – Norme di riferimento**

Le norme si riferiscono a quanto disposto dalle leggi dello Stato e della Regione Piemonte, dalle disposizioni generali e particolari del Regolamento Edilizio e di Igiene e dalle Norme di Attuazione della Variante Generale P.R.G.C. del Comune di Pozzolo.

### **ART. 4 – Modalità di attuazione**

La realizzazione dell'intervento è subordinata:

- a) Alla stipula della convenzione urbanistica a corredo del P.E.C.
- b) Al conseguimento dei titoli edilizi relativi alle opere di urbanizzazione ed agli interventi privati nel lotto d' intervento.

### **ART. 5 – Termini di attuazione**

Il P.E.C. ha validità dieci anni dalla data della stipula della convenzione urbanistica. Entro tale periodo dovranno essere realizzate tutte le opere previste nella Convenzione Edilizia di attuazione del P.E.C, nel piano rispetto dei parametri urbanistici riportati a seguire.

### **ART. 6 – Margini di flessibilità**

Le modifiche che, in sede esecutiva, non mutano sostanzialmente l'assetto del P.E.C. non sono da considerarsi variante al Piano Esecutivo stesso e potranno essere apportate, a seconda della tipologia delle modifiche previste, con variante al Permesso di Costruire o tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il tutto preventivamente verificato e assentito dagli uffici comunali competenti.

---

## Norme particolari

### **ART. 7 – Tipologie d'intervento e destinazioni d'uso**

L'intervento prevede l'utilizzazione dell'area per la realizzazione di insediamenti a carattere produttivo/logistico; i fabbricati si collocheranno nel rispetto dei parametri urbanistici di seguito descritti e nel rispetto della normativa vigente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono conformi all'Articolo 31 del P.R.G.C. e, dettagliatamente:

- attività produttive di carattere industriale ed artigianale;
- attività depositi, stoccaggio, attività espositiva e di commercio, con i limiti di cui ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato;
- funzioni compatibili e complementari alle attività sub a) e b) quali:
  - residenza in funzione di custodia limitatamente ad un alloggio per azienda con Sul non superiore a 200 mq;
  - uffici amministrativi, tecnici e di laboratorio.

Sono vietati insediamenti di attività lavorative moleste, dannose ed inquinanti, che non diano sufficienti garanzie di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità previste dalle norme vigenti.

Il presente PEC ha per oggetto la costruzione di edifici con le destinazioni d'uso sopra descritte e lo sviluppo planimetrico descritto nelle tavole di progetto.

Ci si riserva la possibilità di variare la forma e la superficie delle costruzioni, sempre nel rispetto delle Norme di Attuazione del PRG e dei parametri massimi ammissibili, per meglio adattarsi al variare delle esigenze della società proponente del presente PEC o di eventuali terzi.

### **ART. 8 – Parametri urbanistico - edilizi**

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**

---

2. Superficie fondiaria (Sf)

**mq. 301.155**

$Sf = St - \text{strade} - \text{parcheggi pubblici} - \text{aree verdi e servizi}$

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

**$\frac{1}{2} H$  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

**ART. 9 –Fasce di rispetto**

Gli allineamenti, riportati nell'elaborato A03 "Planimetria generale - aree in cessione\_Rev.01" definiscono i limiti di massimo ingombro e le altezze massime secondo cui devono essere costruiti i nuovi fabbricati.

Ferme restando le prescrizioni del PRGC, le limitazioni dettate da vincoli urbanistici, sono le seguenti:

- Fascia di rispetto dal Fosso di Castel Gazzo (affluente del Rio Lovassina)

E' fissata una 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.

- Fascia di rispetto da ex Strada Statale 35 bis dei Giovi

E' fissata una fascia di rispetto di m 40 dalla previsione da P.R.G. di allargamento della viabilità della ex. S.S. 35 bis dei Giovi.

**ART. 10 – Aree a standard in cessione**

Nella realizzazione del P.E.C., le aree a standard da cedere per pubblica utilità sono previste entro il limite del 20% della Superficie Territoriale del Piano, per una superficie massima pari a mq. 64.751,00.

Nel caso specifico i Soggetti Attuatori intendono avvalersi dell'istituto della monetizzazione delle aree a standard pubblici per una superficie parziale che risulta essere di 42.151,00 mq.

---

## ART. 11 – Rinvii

Per quanto non disciplinato nelle presenti norme si fa espressamente rinvio alle disposizioni delle NTA del vigente PRGC, del REC e della Convenzione urbanistica.

### Caratteristiche degli edifici e degli spazi privati

## ART. 12 – Tipologie costruttive

Il P.E.C. prevede la formazione di un lotto sul quale verranno realizzati uno o più fabbricati isolati, su uno o più piani fuori terra.

Ai fini del raggiungimento di un ordinato assetto planivolumetrico del complesso insediativo e di un linguaggio architettonico coerente ed uniforme, compatibilmente con le esigenze e le diversificazioni funzionali proprie di ciascun impianto, sono da rispettarsi le seguenti tipologie riguardanti essenzialmente i macro-volumi edilizi ed i relativi materiali costruttivi.

[Le caratteristiche tipologiche e la disposizione non hanno valore prescrittivo e saranno precisate in maniera definitiva negli elaborati tecnici esecutivi a corredo delle richieste di permesso di costruire.]

- I diversi volumi edilizi degli impianti produttivi dovranno, per quanto possibile, distributivamente favorire la massima compattazione possibile per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, essere conformati secondo forme regolari ed avere un orientamento omogeneo tra di loro. Dovranno, inoltre, essere realizzati in modo da rispettare una direttrice unitaria, in relazione all'affaccio sulle strade.
  - I suddetti volumi, sia costruiti con sistemi tradizionali, sia mediante utilizzazione in tutto o in parte di elementi prefabbricati, dovranno possibilmente essere impostati su maglie strutturali modulari tali che i fabbricati risultino il meno possibile specializzati o rigidamente ancorati alla particolare attività che in essi dovrà svolgersi e tali che sia assicurata la possibilità di un ampliamento organico ed un facile adattamento ad eventuali riusi.
-

### **ART. 13 – Aree verdi**

Le aree non edificate o infrastrutturate dovranno essere sistemate a verde e dovranno essere allestite con specie arbustive e arboree autoctone in modo da favorire l'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio, creare opportuni schermi a mitigazione degli impatti visivi, delle emissioni acustiche ed inquinanti, con particolare attenzione per quanto riguarda la fascia in fregio al Rio Lovassina. La manutenzione di tali aree rimarrà a carico dei proponenti.

La nuova piantumazione sarà effettuata sulla base di una specifica progettazione ambientale, come da indicazioni generali riportate nella relazione agronomica allegata al presente PEC, e già in precedenza alla domanda di Verifica di assoggettabilità a V.I.A., che prevedono a mitigazione dell'intervento la realizzazione di un'ampia fascia boscata lungo il Rio Lovassina con l'obiettivo di creare un'area naturaliforme che miri a ripristinare parzialmente l'ecosistema originario tipico della pianura, provvedendo alla piantumazione di specie arboree autoctone.

### **ART. 14 – Recinzioni**

Le recinzioni dei lotti adiacenti dovranno mantenere un filo continuo tra loro e saranno realizzate a giorno, con eventuale basamento di calcestruzzo a vista sormontato da elementi verticali che potranno essere in ferro zincato, ferro verniciato, acciaio inox o cls prefabbricato. La scelta della tipologia, sia per quanto riguarda il materiale che per il motivo, dovrà essere, per quanto possibile, la medesima per tutti i lotti, affinché sia garantita una certa omogeneità. I cancelli dovranno riprendere il motivo della recinzione.

### **ART. 15 – Superamento delle barriere architettoniche**

Tutti gli spazi pubblici esterni debbono rispondere ai requisiti di accessibilità; tale requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso facilmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motorie.

Le unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico devono rispondere ai requisiti di visitabilità.

---



## Caratteristiche delle reti impiantistiche

### **ART. 16 – Reti impiantistiche**

I collegamenti delle reti impiantistiche private saranno effettuati allacciandosi alle reti pubbliche di fognatura (acque nere), acquedotto, energia elettrica, collocate lungo la dorsale parallela alla Strada Statale n.° 35 bis dei Giovi,

### **ART. 17 – Smaltimento acque meteoriche**

Lo smaltimento delle acque meteoriche intercettate dalle nuove superfici impermeabili (di copertura e di piazzale) avverrà nel terreno, per mezzo di trincee drenanti, al fine di evitare di recapitare il contributo idrico intercettato dalle nuove superfici impermeabilizzate verso il ricettore superficiale rappresentato dall'affluente del Rio Lovassina che per altro presenta criticità di carattere idraulico a valle dell'area d'intervento.

Il dimensionamento del sistema disperdente avverrà attraverso un calcolo di invarianza idraulica.

Si prevede la realizzazione un impianto di prima pioggia per le acque derivanti dai piazzali e dalla viabilità.

### **ART. 18 – Locali tecnici**

Le cabine di trasformazione di energia elettrica, le centraline e le cabine telefoniche che dovessero essere costruite su aree destinate a servizi o su aree private, non saranno soggette al computo dei rapporti di copertura ed al rispetto delle distanze dai confini privati e dalle strade.

Il progettista  
Ing. Massimo Festi

---