

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

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

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

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Norme generali

ART. 1 – Campo di applicazione

L'ambito di applicazione del presente variante n.01 al Piano Esecutivo Convenzionato (nel seguito definito PEC), riguarda la Zona "D1a Boero" 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).

La presente richiesta di variante n.01 al PEC, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 48 del 18/04/2024, disciplina la trasformazione del suddetto ambito allo scopo di:

- Realizzare un magazzino a destinazione d'uso logistica, con le relative pertinenze, da meglio determinarsi in sede di rilascio dei titoli autorizzativi, prevedendo il suo nuovo ingresso dal lotto limitrofo "D1e" (che prevede la realizzazione di una rotatoria sulla S.P. 35 bis dei Giovi e nuova strada interna privata parallela alla stessa);
- Servire l'area delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento delle attività;
- Realizzare l'allargamento della strada Vicinale posta lungo il confine Ovest a servizio dell'area D1b di proprietà della Poliresin s.r.l.

ART. 2 – 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. 3 – Modalità di attuazione

La realizzazione dell'intervento è subordinata:

- a) Alla stipula della convenzione urbanistica a corredo del PEC.
 - b) Al conseguimento dei titoli edilizi relativi alle opere di urbanizzazione ed agli
-

interventi privati nel lotto d' intervento.

ART. 4 – 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. 5 – 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 rimangono invariati rispetto ai parametri stabiliti nel PEC approvato con delibera di Giunta Comunale n. 48 del 18/04/2024:

1. Superficie territoriale (St)

mq. 121.134,00

2. Superficie fondiaria (Sf)

mq. 121.134,00

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 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

ART. 9 —Fasce di rispetto

Gli allineamenti, riportati nell'elaborato V03 "Planimetria generale - aree in cessione" definiscono i limiti di massimo ingombro 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 24.226,80 mq.

Nel caso specifico, l'area in cessione risulta essere di 1.317 mq (verde pubblico); i Soggetti Attuatori intendono avvalersi dell'istituto della monetizzazione delle aree a standard pubblico per una superficie parziale che risulta essere di 22.909,80 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, 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, che prevedono a mitigazione dell'intervento la realizzazione di una 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 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. 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 dell'energia elettrica ed i locali tecnici a servizio degli impianti (ad es. box pref. locale pompe impianto antincendio) 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

