

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

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
6° stesura

Genova, 22 maggio 2023



INDICE

Art. 1	Campo di applicazione	pag. 3
Art. 2	Elaborati	pag. 3
Art. 3	Tipologie di intervento, destinazioni d'uso e parametri	
	Urbanistico-edilizi	pag. 4
Art. 4	Decoro del cantiere e informazione ai cittadini	pag. 6
Art. 5	Distanze fra i fabbricati, allineamenti ed altezze	pag. 6
Art. 6	Superamento barriere architettoniche	pag. 7
Art. 7	Modalità di attuazione	pag. 7
Art. 8	Termini di attuazione	pag. 7
Art. 9	Margini di flessibilità	pag. 8
Art. 10	Norme geologiche ed idrauliche	pag. 8
Art. 11	Rinvii	pag. 8

ARTICOLO 1 - *Campo di applicazione*

L'ambito di applicazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato (nel seguito definito PEC), riguarda la Zona "D1 – Attiva" e "D1a Boero" del Piano Regolatore Generale vigente.

L'ambito del PEC è perimetrato con linea di colore rosso nella tavola n° 2B "Progetto: Planimetria generale".

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

- a) Realizzare un complesso produttivo composto da capannoni a destinazione d'uso logistica, da determinarsi in sede di rilascio dei titoli abilitativi.
- b) Realizzare una nuova intersezione stradale tra la Strada Provinciale e la porzione di strada Vicinale a servizio dei nuovi fabbricati, dello stabilimento Attiva e dello stabilimento Poliresin s.r.l.
- c) Realizzare l'allargamento della strada Vicinale per realizzare la nuova viabilità connessa con i nuovi insediamenti.

ARTICOLO 2 – *Elaborati*

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

- Relazione tecnica – 7° stesura, datata 22/05/2023

- 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 04/03/2013 (in attesa della versione aggiornata)
- VAS datata 30/06/2019
- Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà

Gli elaborati si rapportano tra loro come segue:

- a) il contenuto delle presenti Norme di attuazione prevale su quello delle tavole grafiche;
- b) il contenuto delle tavole a scala di maggiore dettaglio prevale su quello delle tavole a scala di minor dettaglio.

ARTICOLO 3 - Tipologie d'intervento, destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi

L'intervento prevede l'utilizzazione del terreno per la realizzazione di insediamenti a carattere produttivo/logistico; il fabbricato si collocherà 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:

- a) attività produttive di carattere industriale ed artigianale;
- b) 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;

- c) 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.

Indici urbanistici:

Rc = 50% mq/mq

Ut = 60% mq/mq

Dc = 1/2 fabbricato con minimo 5m

Ds = 10 m fatte salve maggiori distanze cartograficamente definite

Df = 10 m. o fabbricato più alto

H = 15 m

Per particolari esigenze produttive o costruttive, su parere conforme della C.E., mt 18,00.

A completamento della quota di standard urbanistici ex art. 21 LR 56/77 cartograficamente definiti a copertura del fabbisogno pregresso, l'intervento dovrà individuare entro il lotto l'intera quota di standard urbanistici dovuti in

rapporto alla destinazione d'uso produttiva o commerciale ovvero provvedere alla sua monetizzazione.

Il Rapporto di copertura massimo è stimato in mq. 60.567,00, mentre l'Utilizzazione territoriale è stimata in mq. 72.680,40.

ARTICOLO 4 - Decoro del cantiere e informazione ai cittadini

Il cantiere sarà recintato con reti e/o pannelli in grado di conferire un carattere unitario e di decoro all'area e atti a supportare materiale informativo sulle nuove architetture, con particolare riguardo alle funzioni urbanistiche inserite ed alle caratteristiche generali dell'intervento.

ARTICOLO 5 - Distanze tra i fabbricati, allineamenti ed altezze

Gli allineamenti, riportati nella tavola n° 3B "Progetto - planimetria generale" del PEC 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 relative alle distanze tra i fabbricati, allineamenti ed altezze, sono le seguenti:

- Fascia di rispetto dalla previsione da P.R.G. di allargamento della viabilità della ex S.S. 35 bis dei Giovi pari a 40 m:
- Fascia di rispetto dal rio Lovassina pari a 150 m. salvo nuove verifiche e studi idraulici per uniformare la fascia di rispetto alla normativa vigente pari a 100 m.
- Distanza dai confini (Dc) $1/2 H$ edifici, con un minimo di 5 m.
- Distanza dalle strade secondarie (Ds) minimo 10 m.
- Distanza da altri fabbricati (Df) minimo 10 m.

ARTICOLO 6 – Superamento 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.

I percorsi, ed in generale gli spazi pubblici esterni, devono essere di facile accesso per i disabili e, in particolare, provvisti di corrugamenti superficiali e dispositivi idonei a consentire la fruizione da parte degli ipovedenti.

ARTICOLO 7 - 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.

ARTICOLO 8 - Termini di attuazione

Entro 10 anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica dovranno essere richiesti i permessi a costruire di tutte le opere previste dal PEC da completarsi nel periodo decennale di validità del PEC. Il cronoprogramma del PEC definirà i rapporti temporali di esecuzione delle opere private e delle opere di urbanizzazione interne al PEC.

ARTICOLO 9 – Margini di flessibilità

In sede di progettazione definitiva è possibile determinare il numero degli edifici da insediare nell'area oggetto di PEC nel rispetto dei valori massimi identificati dal precedente Articolo n° 3.

In sede di progettazione definitiva e di realizzazione degli interventi, sono ammesse limitate modifiche dei perimetri dei singoli edifici, al fine di assicurare una migliore connessione con l'intorno nonché una migliore qualità progettuale,

realizzativa e funzionale delle opere.

I volumi tecnici posti sulle coperture dei fabbricati dovranno essere localizzati, compatibilmente con le esigenze tecniche, più lontano possibile dal perimetro del fabbricato su cui sono installati e dovranno avere un'altezza massima all'estradosso non superiore a 3,00 metri, fatte comunque salve eventuali più restrittive norme del REC.

ARTICOLO 10 – Norme geologiche ed idrauliche

Per quanto non disciplinato nelle presenti norme si fa espressamente rinvio alle disposizioni delle NTA del vigente PRGC per quanto attiene la puntuale applicazione della legislazione vigente in materia geologica ed idraulica con particolare riferimento agli aspetti inerenti la normativa sismica.

ARTICOLO 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.