

Deliberazione della Giunta Regionale 24 novembre 2010, n. 14-1044

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Pozzolo Formigaro (AL). Approvazione della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

(omissis)
LA GIUNTA REGIONALE
a voti unanimi...
delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pozzolo Formigaro (AL), adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 15 in data 4.3.2008, n.37 in data 29.9.2008 e n.11 in data 9.3.2010, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati della Variante al Piano, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 2.11.2010, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte salve comunque le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

Con l'approvazione della presente Variante - introdotte le modifiche "ex officio" di cui al precedente Art. 1 - lo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Pozzolo Formigaro (AL) si ritiene adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

ART. 3

La definitiva documentazione relativa alla Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pozzolo Formigaro, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazioni consiliari n. 15 in data 4.3.2008, n.37 in data 29.9.2008 e n.11 in data 9.3.2010, esecutive ai sensi di legge, con allegato:

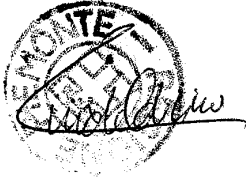
- . Elab. - Relazione illustrativa
- . Elab. - Integrazione alla relazione illustrativa della variante Strutturale
- . Elab. - Norme di Attuazione modificate in accoglimento delle osservazioni della Regione Piemonte
- . Elab. - Scheda quantitativa dei dati urbani
- . Tav.1- Tavola di piano Planimetria sintetica in scala 1:25000
- . Tav.1A- Uso del suolo agricolo a fini agricoli in scala 1:5000
- . Tav.1B- Uso del suolo in atto a fini agricoli in scala 1:5000
- . Tav.2A - Tavola di piano - Concentrico in scala 1:5000
- . Tav.2B - Tavola di piano - Frazione Bettole in scala 1:5000
- . Tav.3A - Tavola di piano - Sviluppo territori urbanizzati concentrico in scala 1:2000
- . Tav.3B - Tavola di piano - Sviluppo territori urbanizzati zona industriale in scala 1:2000
- . Tav.3C - Tavola di piano - Sviluppo territori urbanizzati nuclei isolati in scala 1:2000
- . Tav.3D - Tavola di piano - Sviluppo territori urbanizzati zona commerciale - industriale in scala 1:2000
- . Tav.3E - Tavola di piano - Sviluppo territori urbanizzati zona commerciale - industriale in scala 1:2000
- . Tav.4A - Tavola di piano - Sviluppo centro storico in scala 1:1000
- . Tav.4B - Tavola di piano - Sviluppo frazioni minori in scala 1:1000

- . Elab. - Relazione di conformità alla classificazione acustica
- . All.2A - Infrastrutture a rete in scala 1:5000
- . All.2B - Infrastrutture a rete in scala 1:5000
- . Elab. - Analisi di compatibilità ambientale
- . Elab. - Relazione R.I.R.
- . All.E/9 - Planimetria conseguenze incidentali in scala 1:500
- . All. - Elaborato grafico R.I.R. in scala 1:5000
- . Elab. - Dichiarazione Responsabile Procedimento con allegata planimetria
- . Elab. - Relazione Geologico Tecnica relativa alle aree interessate dai nuovi insediamenti e da opere pubbliche rilevanti
- . Elab. - Relazione Geologica
- . Tav.1D - Carta Geologica, Geomorfologica e del reticolo idrografico minore in scala 1:10000
- . Tav.2D - Carta Geoidrologica in scala 1:10000
- . Tav.3D - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni in scala 1:10000
- . Tav.4D - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10000
- . Tav.1- Integrazione cartografica alla scala di piano - Area C1 – Cascina San Marziano in scala 1:2000
- . Tav.2- Integrazione cartografica alla scala di piano - Area C2 – via Mulino in scala 1:2000
- . Tav.3- Integrazione cartografica alla scala di piano - Area C3 – Cascina San Marziano in scala 1:2000
- . Tav.4- Integrazione cartografica alla scala di piano - Area C/C4 – San Martino in scala 1:2000
- . Tav.5- Integrazione cartografica alla scala di piano - Area C5 – via del Pozzo in scala 1:2000
- . Tav.6- Integrazione cartografica alla scala di piano - Area C6 – Cascina Vitalino in scala 1:2000
- . Tav.7- Integrazione cartografica alla scala di piano - Area C7 – via del Fossato in scala 1:2000
- . Tav.8- Integrazione cartografica alla scala di piano - Area D2e Impresa Ortofloricola in scala 1:2000
- . Tav.9- Integrazione cartografica alla scala di piano - Area D2b Parco Commerciale in scala 1:2000
- . Tav.10 - Integrazione cartografica alla scala di piano - Area D2a – Impresa Ortofloricola in scala 1:2000
- . Tav.11 - Integrazione cartografica alla scala di piano - Area D1c Ex Standard in scala 1:2000
- . Tav.12 - Integrazione cartografica alla scala di piano - Area D2d Giovi – area D2c Valle in scala 1:2000
- . Tav.13 - Integrazione cartografica alla scala di piano - Area B4 – Frazione Bettole in scala 1:2000
- . Tav.14 - “Scheda Monografica” Circ. P.G.R. Piemonte 8-5-1996/7Lap-P.to 5 in scala 1:10000
- . Tav.15 - Integrazione cartografica alla scala di piano - Area D1a – Boero in scala 1:2000
- . Tav.16 - Integrazione cartografica alla scala di piano – nuova previsione viaria in scala 1:2000.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)

Allegato



Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia

Settore Copianificazione Urbanistica - Provincia di Alessandria

pietro.gamalero@regione.piemonte.it

02/11/2010

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° **14-1966**
in data **24 NOV 2010** relativa all'approvazione della Variante al P.R.G.C.,
denominata "Variante 2006", predisposta dal Comune di Pozzolo Formigaro (AL) e adottata con
D.C.C. n. 15 in data 4.03.2008, integrata con D.C.C. n. 37 del 29.09.2008, in seguito modificata
mediante Deliberazione Consiliare n. 11 del 9.03.2010.

Elenco delle modifiche introdotte "ex officio", ai sensi dell'11° comma, art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i:

- **Modifiche alla cartografia**
- Tavola 1 - Planimetria sintetica, in scala 1: 25.000:
 - la porzione meridionale dell'area residenziale C7 - inserita con la presente Variante - è stralciata e ricondotta alla precedente destinazione agricola.
- Tavola 2 A - Concentrico, in scala 1: 5.000:
 - la porzione meridionale dell'area residenziale C7 - inserita con la presente Variante - viene stralciata e ricondotta alla precedente destinazione agricola;
 - la zona residenziale C1 risulta suddivisa in due sotto-ambiti C1a e C1b da sottoporre a due PEC distinti (vedasi modifica n. 1), da attuarsi in tempi successivi, secondo quanto indicato nelle Schede delle aree, al termine delle N.d.A;
 - la dizione riportata all'interno del perimetro dell'area produttiva **D1c** che recita: "Standard da individuare ..fabbisogno pregresso", è stralciata. In suo luogo viene inserita la dicitura che recita: "Standard da individuare entro il P.I.P: 43.008 mq. a copertura del fabbisogno pregresso + 38.662 mq. relativi a fabbisogno interno.";
 - Dalla legenda viene eliminata la dizione "PROGETTO A301", riferita al Progetto preliminare della Linea Ferroviaria Milano-Genova Terzo Valico.
- Tavola 2 B - Frazione Bettole, in scala 1: 5.000:
 - nella prima parte della legenda relativa alle "aree inedificabili", al termine della dizione "ZPS Uccelli" è aggiunta l'espressione che recita: "La perimetrazione della ZPS "Greto dello Scrivia" viene ricondotta alla situazione pre-vigente, con riferimento a quanto reperibile sul sito: http://gis.csi.it/parchi/datigeo_2k.htm."
 - Dalla legenda, eliminare la dizione "PROGETTO A301", riferita al Progetto preliminare della Linea Ferroviaria Milano-Genova Terzo Valico.
- Tavola 3 A - Sviluppo territori urbanizzati - Concentrico, in scala 1:2.000:
 - la porzione meridionale dell'area residenziale C7 - inserita con la presente Variante - è stralciata e ricondotta alla precedente destinazione agricola;
 - la zona residenziale C1 risulta suddivisa in due sotto-ambiti C1a e C1b da sottoporre a due PEC distinti (vedasi modifica n. 1), da attuarsi in tempi successivi, secondo quanto indicato nelle Schede delle aree, al termine delle N.d.A;
 - Dalla legenda è eliminata la dizione "PROGETTO A301", riferita al Progetto preliminare della Linea Ferroviaria Milano-Genova Terzo Valico.



Via Guasco, 1
15021 Alessandria
Tel. 0131 285036
Fax 0131 285032



- Tavola 3 B – Sviluppo territori urbanizzati – Zona industriale, in scala 1: 2.000:
 - la dizione riportata all'interno del perimetro dell'area produttiva **D1c** che recita: "Standard da individuare ..fabbisogno pregresso", viene stralciata. In suo luogo è inserita la dicitura che recita: "*Standard da individuare entro il P.I.P: 43.008 mq. a copertura del fabbisogno pregresso + 38.662 mq. relativi a fabbisogno interno.*";
 - Dalla legenda, eliminare la dizione "PROGETTO A301", riferita al Progetto preliminare della Linea Ferroviaria Milano-Genova Terzo Valico.
- Tavola 3 C – Sviluppo territori urbanizzati – Nuclei isolati, in scala 1: 2.000:
 - nella prima parte della legenda relativa alle "aree inedificabili", al termine della dizione "ZPS Uccelli" è aggiunta l'espressione che recita: "*La perimetrazione della ZPS "Greto dello Scrivia" viene ricondotta alla situazione pre-vigente, con riferimento a quanto reperibile sul sito: http://gis.csi.it/parchi/datigeo_2k.htm.*"
 - Dalla legenda, eliminare la dizione "PROGETTO A301", riferita al Progetto preliminare della Linea Ferroviaria Milano-Genova Terzo Valico.
- Tavola 3 D – Sviluppo territori urbanizzati – Zona commerc.- industriale e Tavola 3 E – Sviluppo territori urbanizzati – Zona commerc.- industriale, entrambe in scala 1: 2.000:
 - dalla legenda delle suddette tavole viene eliminata la dizione "PROGETTO A301", riferita al Progetto preliminare della Linea Ferroviaria Milano-Genova Terzo Valico.
- Tavola 4A – Sviluppo centro storico e Tav. 4B – Frazioni minori, entrambe in scala 1: 1.000:
 - Dalla legenda delle suddette tavole, a seguito della voce "Elementi da conservare.." identificati con simbologia a stella, è eliminata la dicitura: "...in fabbricati non vincolati". Analogamente alla voce successiva "Fronte da conservare..", con relativa linea continua di colore blu/viola, risulta eliminata la medesima dicitura: "...in fabbricati non vincolati".
- **Modifiche da inserire negli elaborati geologici :**
 - All'interno della "**Relazione Geologico-Tecnica relativa alle aree interessate dai nuovi insediamenti e da opere pubbliche rilevanti**" occorre intervenire sulle seguenti Schede:
 - alla Scheda n. 9, pag. 11 dell'elaborato, nella seconda riga del primo capoverso la dicitura: "...dell'Art. 29 della L.R. 56/77." è sostituita da quella che recita: "*...del R.D. 523/1904.*"
 - Alla Scheda n. 15, alla sesta riga di pag. 17 dell'elaborato, la dicitura: "...dell'Art. 29 della L.R. 56/77." viene sostituita da quella che recita: "*...del R.D. 523/1904.*"
 - Alla tavola 7 - Integrazione cartografica alla scala di Piano – Area C7 – Via del Fossato, in scala 1:2.000, la porzione meridionale della stessa area C7 – inserita con la presente Variante – è stralciata e ricondotta alla precedente destinazione agricola.
 - Alla tavola 9 - Integrazione cartografica alla scala di Piano – Area D2b Parco commerciale, in scala 1:2.000, all'interno della legenda la dizione "...Art. 29 della L.R. 56/77" viene sostituita da quella che recita: "*... R.D. 523/1904*".
 - Alla tavola 15 - Integrazione cartografica alla scala di Piano – Area D1a Boero, in scala 1: 2. 000, all'interno della legenda la dizione "...Art. 29 della L.R. 56/77" è sostituita da quella che recita: "*... R.D. 523/1904*".
 - Nell'elaborato "**Relazione geologica**" all'inizio di pag. 5, dopo la prima riga recante la dicitura: "Parte I", viene inserita la seguente precisazione normativa che recita: "*Nota Bene – A seguito dell'entrata in vigore del D.M. 14/01/08 "Nuove norme tecniche per le costruzioni", che sostituisce ed in parte integra il precedente D.M. 11/03/88, all'interno della presente Relazione geologica, laddove compaia qualsivoglia richiamo al D.M. 11/03/1988, è da intendersi ad esso associato la dicitura "e/o dal D.M. 14.01.2008 - Nuove norme tecniche per le costruzioni". La presente disposizione è da intendersi prevalente anche su analoghi riferimenti normativi contenuti in tutti gli elaborati geologici o di Piano, costitutivi della presente Variante.*"
- **Modifiche alla Relazione Illustrativa:**
 - Nella tabella dei dati quantitativi delle **Zone C**, al termine del prospetto dei valori riferiti alla zona C1 S. Marziano nord, è introdotta la seguente nota prescrittiva che recita: "*N.B. – La zona intende ripartita in 2 PEC sub-a e sub-b, come indicato nelle Schede delle aree riportate*"






nell'allegato A delle N.d.A. ". Nella stessa pagina, la riga della tabella recante i valori della sub-area C7c è integralmente stralciata, unitamente alla riga riportante i totali della C7.

- Vengono apportate le seguenti modifiche alla "Tabella C - Standard produttivo e commerciale" :
 - dal titolo della stessa tabella stralciare la dicitura: "...e commerciale";
 - il titolo del primo prospetto che recita: "standard...omissis...- D1" viene eliminato e sostituito da quello che recita: "Standard in aree produttive D1 riconfermate e di nuovo inserimento (D1c)". Nella pertinente tabella è stralciata la riga compresa tra le parole: "D1b- Poliresin..." e la dizione: "...già localizzati";
 - il terzo e conclusivo prospetto concernente le "nuove aree commerciali D2" è interamente eliminato.

- Modifica da introdurre nell'elaborato "Relazione R.I.R."

Al capitolo 7- "Conclusioni e ricadute sul PRGC", pag. 25, viene stralciato dopo la quarta frase, il periodo compreso tra le parole: "Il rilascio di ogni certificato.." e la dicitura : "...Regione Piemonte..".

- Modifiche da introdurre nel testo delle Norme di Attuazione

INDICE – Il titolo dell'articolo 21, a pag. 2, è stralciato e sostituito da quello che recita: "**art. 21 – Norme relative alle zone D2c e D2d**".

art. 3 – Natura delle Norme di Attuazione

Al termine dell'ultimo comma, a pag. 9, viene aggiunto il seguente nuovo comma che recita:

" Si richiamano infine le disposizioni della D.G.R. 4 agosto 2009, n. 53-11975 "Adozione del Piano Paesaggistico Regionale" pubbl. su B.U. al n. 31 del 6 agosto 2009 – Supplemento n. 3. La deliberazione stessa stabilisce che, a far data dall'adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26,33 in esso contenute. "

art. 13 – Suddivisione territorio in zone territoriali omogenee

L'espressione riportata a fine pag. 13 che recita: " ZONE D2...omissis...assoggettare a SUE;" è eliminata ed in suo luogo viene introdotta quella che recita: "ZONE D2: si intendono distinte tra : D2b, D2c e D2d, da sottoporre a SUE, destinate al commercio al dettaglio ed all'insediamento di strutture commerciali, compatibilmente con la normativa regionale in materia di commercio; e D2a e D2e, da sottoporre a permesso di costruire convenzionato, destinate a terziario finalizzato alla commercializzazione e produzione di prodotti agricoli, ove il commercio al dettaglio è limitato esclusivamente all'attivazione di un esercizio di vicinato.". Al termine dell'ultimo comma di pag 13, viene introdotta la precisazione prescrittiva che recita: " *N.B. – L'addensamento commerciale A1 corrisponde all'ambito del centro storico riconosciuto come zona urbanistica A1. L'addensamento commerciale A4 ricade su parte delle zone urbanistiche A2 individuate nel capoluogo nei pressi del centro storico (Cfr. successiva premessa all'articolo 15).* ".

art. 15 – Norme relative alla zona A2

Dopo il titolo dell'articolo risulta inserita le seguente premessa che recita:

"PREMESSA - La destinazione d'uso "commercio al dettaglio" è da intendersi riferita unicamente alla porzione interna all'addensamento commerciale A4 nel capoluogo, come perimetrato sulla tavola 2A in scala 1: 5.000. All'esterno del suddetto addensamento Commerciale A4, nelle restanti zone urbanistiche residenziali A2, la destinazione commerciale è da limitare esclusivamente alla realizzazione di esercizi di vicinato. "

Viene stralciata per intero la dizione riportata all'interno del primo comma relativa punto 8), a fine pag. 19. Di conseguenza è eliminato, dalla sest'ultima riga di pag. 19, il richiamo al corrispondente punto 8, oggetto dello stralcio prima esplicitato.



art. 18 – Norme relative alle zone B4

Al termine del presente articolo è inserita quale ultimo comma a fine pag. 24 la seguente nuova disposizione che recita: “- Zona B4 (Frazione Bettole). L’attuazione di nuovi interventi edificatori in Frazione Bettole deve essere, in ogni caso, subordinata all’effettiva realizzazione della rete fognaria prevista.”

art. 19 – Norme relative alle zone C

Viene stralciato per intero, al termine dell’ultimo comma di pag. 25, il contenuto della lettera “b”. Pertanto, alla successiva pag. 26, è eliminata la terza riga del 1° comma che recita: “If = 1mc/mq..... omissis comma precedente)”.

A conclusione del testo dell’articolo 19, quale ultimo comma viene introdotta, a pag. 26, la seguente nuova prescrizione che recita: “I servizi pubblici previsti nelle zone C sottoposte a SUE dovranno essere reperiti nella misura dimensionalmente stabilita nelle schede relative ai singoli ambiti, contenute nell’Allegato A, riportato al termine delle presenti Norme di Attuazione. Vista la necessità di sopperire a carenze pregresse e diffuse in tutto il centro abitato, gli spazi a servizi pubblici dovranno essere dislocati, all’interno dei singoli SUE, in posizione limitrofa alle aree residenziali adiacenti, così da poter risultare funzionali anche alle restanti porzioni dell’abitato. Non è ammesso il ricorso alla monetizzazione. Per il SUE relativo alla zona C1b si applica invece quanto stabilito nella relativa Scheda d’area.”.

art. 20 – Norme relative alle zone D1

Il secondo comma di pag. 27 compreso tra le parole: “Gli interventi...” e al sigla: “...D1d”, viene eliminato e sostituito dalla prescrizione che recita: “Gli interventi sub 3) e sub 4) saranno attuati tramite SUE negli ambiti D1a Boero e D1d Morteo, come perimetrati in cartografia; la zona D1c ex standard è sottoposta a PIP; per la zona D1b è previsto il ricorso a permesso di costruire convenzionato.”. All’interno del quinto comma di pag. 27, inerente agli “Indici urbanistici”, dopo la dizione “50% mq/mq”, l’inciso: “(riferito...omissis...a SUE)” deve essere stralciato.

All’ultimo comma di pag. 28, terza riga, la citazione: “...in base ai disposti ...omissis... n° 334” è stralciata; in suo luogo viene inserita l’espressione che recita: “...soggetta agli obblighi di cui agli artt. 6 e 7 del D. Lgs. 334/1999...”.

Alla pagina 29, prima del comma conclusivo che inizia con le parole: “In allegato...”, risulta inserita l’espressione che recita: “- A titolo cautelativo le porzioni ricadenti all’interno delle aree di danno, relative allo stabilimento Poliresin, come rappresentate sulle tavole costitutive dell’elaborato tecnico RIR, non potranno essere ulteriormente edificate.”. Nelle antecedenti prescrizioni, i due riferimenti all’adiacente area commerciale D2 devono essere sostituiti dal richiamo all’attuale sigla identificativa della stessa area, ossia: “D2b- parco commerciale”.

Al termine dell’articolo 20, dopo l’ultimo comma, a pag. 29, è introdotta la seguente nuova prescrizione che recita: “Al momento dell’approvazione del Piano Territoriale Regionale, al presente adottato con Deliberazione della Giunta Regionale 16 dicembre 2008, n. 16-10273, dovranno essere, nello specifico, osservati i disposti del comma 7 dell’articolo 21 delle N.d.A del P.T.R., secondo cui: “I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come “aree produttive ecologicamente attrezzate” (APEA) di cui al D. Lgs. n. 112/98 ed all’art. 3 della L.r. 34/2004 creando le condizioni per un’eco-efficienza del sistema produttivo regionale.”. Di conseguenza dovranno essere applicate le indicazioni fornite delle “Linee Guida per le Aree Ecologicamente Attrezzate” pubblicate sul Suppl. al B.U. n. 31 del 6 agosto 2009.”.

art. 20 ter – Norme particolari per la zona D1b - Poliresin

All’interno del primo comma di pag. 31 la dicitura: “...in base ai disposti ...omissis... n° 334” viene stralciata; in suo luogo inserire l’espressione che recita: “...soggetta agli obblighi di cui agli artt. 6 e 7 del D. Lgs. 334/1999...”.

Nel testo del presente articolo tutti i riferimenti alla zona D2 sono sostituiti col riferimento all’area: “D2b- parco commerciale”. Dopo il sesto comma di pag. 31, viene introdotta la seguente nuova disposizione che recita:

“Si ribadisce pertanto la necessità della puntuale osservanza di tutte le ulteriori indicazioni prescrittive derivati dall’elaborato tecnico RIR ed allegata cartografia, costituente parte integrante della presente Variante.”.



art. 21 – Norme relative alle zone D2

Il titolo dell'articolo viene modificato sostituendo l'attuale dizione con quella che recita: "**art. 21 – Norme relative alle zone D2c e D2d**".

Il quarto comma di pag. 32 compreso tra le parole: "Gli interventi..." e al sigla: "...D2d", è eliminato e sostituito dalla prescrizione che recita: "*Gli interventi sub 3) e sub 4) saranno attuati tramite SUE negli ambiti D2c e D2d, come perimetrati in cartografia sulla tavola 3A in scala 1: 2.000*". All'interno del successivo quinto comma di pag. 32, dalla prima riga viene stralciata la locuzione compresa tra le parole: "...e quelli sub 3) e 4)..." e la dizione: "...comma precedente,". Prima del successivo comma che inizia con la dicitura: "Anche ove previsto..." viene inserita la seguente disposizione che recita: "*Per la zona D2c Valle si applicano le disposizioni ed i parametri fissati nel "P.E.C. Valle" approvato dal Comune con D.C.C. n. 3 del 11.1.2008. I confini esatti dell'area D2c risultano raffigurati in cartografia sulla tavola 3A in scala 1: 2.000*".

Alla seguente pagina 33, all'interno del primo comma, recante gli "Indici urbanistici", dopo l'espressione: "50% mq/mq (riferito alla...) ", la dizione: "St" è sostituita da quella che recita: "...Sf...".

Dopo il terzo comma che termina con le parole: "...edilizie esistenti", occorre introdurre la seguente nuova disposizione che recita: "*In ogni caso devono essere considerate inedificabili ed utilizzabili solo per la creazione di spazi a verde e a parcheggi, pubblici e/o privati, tutte le porzioni rientranti all'interno della fascia di rispetto ferroviaria relativa al Terzo Valico (Cfr. art. 49bis). Per quanto concerne la fascia di rispetto relativa al limitrofo aeroporto di Novi Ligure, in merito alle specifiche limitazioni edificatorie esistenti, si rimanda alle restrizioni stabilite nei provvedimenti ministeriali citati all'art. 43 delle presenti N.d.A, con particolare attenzione per la porzione definita "zona libera da ostacoli", nel cono di atterraggio dello stesso aeroporto*".

All'interno del quarto comma di pag. 33 la citazione della delibera di Consiglio Regionale: "...D.C.R. 563-13414/99..." riportata alla seconda e ultima riga del medesimo comma 4, è integrata con la dicitura: "...e s.m.i...". Al comma conclusivo di pag. 33, prima della dizione: "I parcheggi pubblici potranno essere..." viene inserita la nuova locuzione che recita: "*Subordinatamente alle limitazioni vincolistiche correlate alle prima citate fasce di rispetto relative al Terzo Valico ed al limitrofo aeroporto di Novi Ligure, ...*".

All'ultimo comma riportato a pag. 34 è eliminata la dizione finale che recita: "...o permesso di costruire convenzionato."

art. 21 ter– Norme particolari per la zona D2b (Parco commerciale)

Tutte le citazioni riportate nella norma in esame relative alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 sono integrate con la dicitura: "...e s.m.i...".

Alla fine del terzo comma di pag. 34 occorre eliminare l'espressione che recita: "nel limite massimo...omissis...complessiva." al secondo comma di pag. 35 vengono stralciate le locuzioni comprese tra le parole: "La realizzazione.." e la dizione: "...m. 18", in loro luogo sono re-introdotte le disposizioni originarie che recitano:

"La realizzazione degli interventi dovrà rispettare i seguenti parametri:

<i>Superficie territoriale</i>	<i>mq. 323.755</i>
<i>Superficie minima di intervento</i>	<i>l'intera area perimetrata compresa la parte oltre strada relativa alla viabilità di accesso</i>
<i>Superficie fondiaria</i>	
<i>(S.T. – Strade – Parcheggi pubblici – Aree verdi e Servizi)</i>	
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>50% della superficie fondiaria</i>
<i>Altezza massima degli edifici (H)</i>	<i>10,00 ml. escluse eventuali sovrastrutture tecniche. H max relativa <u>esclusivamente</u> a struttura ricettiva : ml. 18,00.</i>
<i>Distanza dai confini</i>	<i>½ H con un minimo di ml. 5,00 o in aderenza previo accordo con confinante</i>
<i>Distanza dalle strade</i>	<i>40,00 ml. dalla ex SS. 35bis dei Giovi</i>
<i>Distanza tra pareti finestrate</i>	<i>10,00 ml. da strade principali interne</i>
<i>Utilizzazione territoriale (Ut)</i>	<i>0,60 mq/mq."</i>




Al quint'ultimo comma di pag. 35 la dizione finale: "...rispetto ai limitrofi stabilimenti produttivi" viene integrata con l'espressione che recita: "... in particolare tenendo conto della prossimità dell'industria a rischio di incidente rilevante Poliresin, regolamentata dall'art. 20 ter delle presenti Norme di Attuazione, con riferimento alle risultanze emergenti dall'elaborato tecnico RIR ed allegata cartografia, che costituisce parte integrante della presente Variante."

A prosecuzione della succitata dicitura sono inserite le disposizioni che recitano: "Si applica comunque l'art. 25 relativo al fabbisogno di parcheggi e standard per gli insediamenti commerciali della D.C.R. n. 563-13414/1999, come modificato dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, punto 3) e secondo comma dell'articolo 21 della L.R. 56/1977, come sostituito dalla L.R. 28/1999 (dotazione minima pari al maggiore tra quelli previsti tra il 100% della superficie lorda di pavimento e quanto derivante dall'applicazione dei criteri in attuazione della L.R. 28/99): lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura di almeno il 50% di fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuta dall'applicazione della tabella di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

La quota di posti a parcheggio privato e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942, n. 1150 come modificato dall'art. 2 Legge 24.03.1989, n. 122. I parcheggi potranno essere realizzati anche a più piani, entro e fuori terra nonché a raso. La superficie minima da destinare a parcheggio non dovrà in ogni caso essere inferiore a quanto previsto dall'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006".

Alla successiva pag. 37, all'interno del terzo punto del secondo comma, il riferimento all'elaborato cartografico: "... Tav. 2B-Bis.." è sostituito da quello che recita: "...Tavola 2 A..."

L'espressione conclusiva dell'ultimo comma, a pag. 38, compresa tra le parole: "... il rilascio di ogni certificato.." e la dicitura: "...Regione Piemonte.." viene eliminata.

art. 21 quater- Norme particolari per le zone D2a e D2e ...

Al primo comma di pag. 38 è stralciata la dicitura iniziale: "Le aree sono destinate a favorire..."; in sua vece viene inserita la locuzione che recita: "La destinazione d'uso prevista nelle due aree risulta: terziario finalizzato alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli, garantendo...". Al secondo comma, all'interno della prima riga, l'espressione: "le aree hanno ...omissis...ortofloricola," è eliminata e sostituita da quella che recita: "...per tali aree è previsto un utilizzo specifico da parte di imprese ortofloricole,". Alla seconda riga del medesimo secondo comma, a continuazione della dizione: "...tale uso è limitato..", vengono eliminate le parole: "...ad una.." ed inserita la dicitura che recita: "...alla realizzazione di un esercizio di vicinato con...". Dopo il secondo comma che termina con le parole: "...effettivamente realizzata", è introdotta la seguente disposizione che recita:

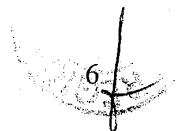
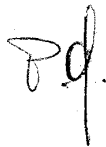
"La destinazione d'uso sopra stabilita costituisce una previsione strutturale di Variante, non modificabile mediante successive Varianti di iniziativa comunale."

Nel prosieguo del testo, a seguito della dizione: "Rc 50% mq/mq" è necessario inserire la specificazione che recita: "...per serre."

Al termine dell'articolo, a pag. 39, vengono introdotte le seguenti nuove prescrizioni che recitano: "Disposizioni per la viabilità, in osservanza dei dettami dell'art. 28 della L.R. 56/1977 e s.m.i.: l'attivazione dell'esercizio commerciale di vicinato (150 mq. di superficie di vendita) previsto all'interno di ciascuna delle zone D2e e D2a si intende subordinata alla realizzazione di un accesso indiretto rispettivamente, per la zona D2e, tramite la via Emilia, ovvero, in alternativa, mediante creazione di apposita corsia di decelerazione con impossibilità di svolta a sinistra; per l'area D2 a, tramite la viabilità secondaria costituita dalla strada rio Lovassina. Al momento della realizzazione delle due rotatorie in progetto, indicate sulla cartografia di Variante in prossimità delle due zone, dovranno essere previste idonee diramazioni in direzione delle due aree in questione."

art. 22 bis- Aree ed edifici esistenti in zona agricola ...

Al punto a3-Tomato Farm, pag. 42, l'espressione: "H = 15 m... della CE)." viene eliminata e sostituita da quella che recita: "H = 10 m. (derogabile fino a 18 m. per particolari esigenze produttive e/o impiantistiche, su parere conforme della C.E.)."



articoli 27- R- Zone residenziali e 28 - RX - Zone residenziali con vincolo tipologico

In entrambi gli articoli, dopo il titolo, è introdotta la seguente premessa che recita:

“PREMESSA – In conformità ai contenuti della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, alle zone residenziali ricadenti all'interno degli addensamenti commerciali A1 ed A4, come perimetrati sulla tavola 2A in scala 1: 5.000, può essere attribuita la destinazione d'uso “commercio al dettaglio”, mentre nelle porzioni esterne ai suddetti addensamenti tale destinazione d'uso si esercita limitatamente agli esercizi di vicinato.”.

art. 31- I - Zone industriali ed artigianali

Entro il terzo comma, lettera b), pag. 46, a prosecuzione delle parole: “...del commercio al dettaglio” viene aggiunta la locuzione che recita: “...limitatamente agli esercizi di vicinato.”.

art. 40 - FR - Fasce di rispetto stradale...

E' eliminata la frase iniziale di pag. 59 compresa tra le parole: “Nelle zone B2...” e la dizione: “...di intervento.”.

Al termine del quarto comma di pag. 59, a continuazione delle parole: “...presenti N.d.A.” viene introdotta la seguente disposizione che recita: *“Il provvedimento finale di autorizzazione alla realizzazione della variante stradale Novi Ligure-Pozzolo si intende subordinato all'espressione di parere da parte di R.F.I., limitatamente alla porzione interessata direttamente dalla prevista infrastruttura ferroviaria.”.*

art. 40 bis - Aree di rilevanza archeologica

Risulta necessario intervenire sul testo dell'articolo con le seguenti modalità:

- al punto 1 del presente articolo, pag. 61, prima del comma che inizia con la locuzione: “Chiunque nel corso...”, viene inserita la nuova disposizione che recita: *“Per quanto attiene le “aree di interesse archeologico”, nel caso di interventi che non si limitino a semplici manutenzioni o ad allacciamenti minori di servizi, ma modifichino in modo apprezzabile la fisionomia del paesaggio, i relativi progetti devono essere sottoposti preliminarmente al parere di competenza della Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte ed il parere e le eventuali prescrizioni della Soprintendenza devono essere recepite dal Comune prima del rilascio del titolo abilitativo. Eventuali ricerche preventive, qualora ritenute necessarie da parte della stessa Soprintendenza, saranno oggetto di specifica richiesta all'interno del parere di competenza. Nelle “aree di interesse archeologico”, inoltre, è ammessa la coltivazione di nuove cave, con le prescrizioni già indicate nel presente articolo, previo parere della Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte.”.*

- Al punto 2, pag. 61, dopo la dizione “...valorizzazione e/o fruizione.”, risulta introdotta la seguente nuova disposizione che recita: *“Per quanto riguarda le “aree a rischio archeologico”, gli interventi che modifichino porzioni di sottosuolo ancora non manomesse, devono essere preliminarmente sottoposti al parere di competenza della Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte, in modo che la stessa Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio del titolo abilitativo da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche. Anche in queste zone, eventuali ricerche preventive, qualora ritenute necessarie da parte della stessa Soprintendenza, saranno oggetto di specifica richiesta all'interno del parere di competenza.”.*

art. 40 ter - SIC - Sito di interesse comunitario e ZPS...

Il primo comma di pagina 62 è stralciato.

art. 44 ter- Prescrizione geologico-tecnica

A prosecuzione della premessa riportata tra pag. 63 e 64, dopo le parole: “...ritenute necessarie.” con cui termina il primo comma di pag. 64, viene inserita la seguente nuova prescrizione che recita: *“ - A seguito dell'entrata in vigore del D.M. 14/01/08 “Nuove norme tecniche per le costruzioni”, che sostituisce ed in parte integra il precedente D.M. 11/03/88, all'interno delle presenti Norme di Attuazione, laddove compaia qualsivoglia richiamo al D.M. 11/03/1988, è da intendersi ad esso associato la dicitura “e/o dal D.M. 14.01.2008 - Nuove norme tecniche per le costruzioni”. La presente disposizione è da intendersi prevalente anche su analoghi riferimenti normativi contenuti in tutti gli elaborati geologici o di Piano, costitutivi della presente Variante.”.*



art. 49 – Norme relative alle fasce di rispetto

Al secondo comma di pag. 74 vengono stralciate le due frasi comprese tra le parole : “Tale fascia...” e la dicitura: “... decreto da parte del Sindaco”. In loro luogo è inserita l’espressione che recita: *“La fascia di rispetto relativa alla struttura cimiteriale del capoluogo, rappresentata in cartografia, si intende cogente solo previa verifica della sua congruità alla perimetrazione regolarmente autorizzata secondo decreto del Sindaco pubblicato sul B.U.R.P. n. 25 del 19.06.1996 (con riferimento alla D.C.C. n. 27 del 1.09.1995). In caso di difformità, prevale quanto autorizzato a norma di legge e pubblicato sul B.U.R.P., indipendentemente da quanto raffigurato sulle tavole dell’azonamento della presente Variante.”*

art. 49 bis – Salvaguardia della nuova linea ferroviaria Milano – Genova -Terzo Valico

Al penultimo comma di pag. 75 risulta introdotta, eliminando il segno di interpunzione, a seguito delle parole: “...P.R.G. vigente...”, la disposizione integrativa che recita: *“..., purché vengano rispettati tutti i parametri urbanistico-edilizi delle rispettive zone urbanistiche (nello specifico distanze dalle strade e dai confini di proprietà) e vengano nel contempo osservate tutte le limitazioni edificatorie correlate alle fasce di rispetto dell’aeroporto di Novi Ligure, di cui al precedente art. 43.”*

Allegato A alle N. d. A. (sezione finale, dopo pag. 77) - Schede delle aree ...**ZONE RESIDENZIALI****Scheda ZONA C1 – San Marziano nord**

Per effetto della suddivisione dell’area C1 in due sotto-ambiti sub-a e sub-b (vedasi modifica cartografica n. 1), è necessario che in luogo di un’unica tabella riferita alla zona C1, che si intende stralciata, vengano predisposte due tabelle con le seguenti caratteristiche:

- entrambe le nuove tabelle mantengono invariati i parametri relativi a : Sf , It, If, Rc, Dc, Ds, Df, H, piani f.t, modalità attuativa, riportati nella tabella della zona C1.
- La prima tabella deve recare il titolo: *“C1a – San Marziano nord- sub-area lato OVEST”*, al suo interno la superficie territoriale (St) è quantificata in: *“mq. 28.058”*, la volumetria massima consentita in: *“mc. 16.835”*, la CIR in: *“n° abitanti 187”*, gli standard localizzati entro PEC – 25 mq/ab risultano di: *“mq. 4.675”*.
- La seconda tabella deve presentare il titolo: *“C1b – San Marziano nord- sub-area lato EST”*, al suo interno la superficie territoriale (St) viene quantificata in: *“mq. 23.835”*, la volumetria massima consentita in: *“mc. 14.301”*, la CIR in: *“n° abitanti 159”*, gli standard localizzati entro PEC – 25 mq/ab risultano di: *“mq. 3.975”*.

Al termine delle “Prescrizioni particolari” che si concludono con le parole: “...già attuata”, sono inserite le seguenti disposizioni integrative che recitano: **“ ULTERIORI PRESCRIZIONI:**

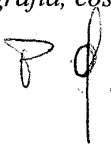
- *L’ambito C1b potrà essere realizzato ad avvenuta attuazione del limitrofo ambito C1a, ad eccezione della eventuale realizzazione di aree di interesse pubblico che richiedano una progettazione unitaria (quali: percorsi ciclo-pedonali, come previsti in base alle precedenti disposizioni).*
- *La dotazione di standard a servizio dell’ambito C1b deve essere reperita in loco per quanto riguarda il fabbisogno di parcheggi pubblici e verde, mentre le quote da destinare all’istruzione e ad attrezzature di interesse comune, potranno essere monetizzate.”*

Scheda ZONA C7 – via del Fossato

Vengono così modificati i seguenti parametri: la superficie territoriale è quantificata in: *“mq. 25.244”*, in sostituzione del dato: *“mq. 62.353”*; la volumetria massima ammessa risulta ammontare a: *“mc. 15.146”*, anziché: *“mc. 37.412”*; la CIR, risulta pari a: *“n° abitanti 168”*, in sostituzione di: *“416”*; gli standard localizzati entro PEC – 25 mq/ab, sono quantificati in: *“mq. 4.200”*, in luogo del valore pari a: *“mq. 10.392”*.

ZONE PRODUTTIVE**Scheda ZONA D1b – Poliresin**

Nella disposizione riportata al termine della tabella relativa alla zona D1b, a prosecuzione dell’espressione “...20bis delle N.d.A” è aggiunta la dicitura che recita: *“...; occorre altresì tenere conto di tutte le ulteriori indicazioni prescrittive derivati dall’elaborato tecnico RIR ed allegata cartografia, costituente parte integrante della presente Variante.”*





Scheda ZONA D1c – ex standard in D1 contigua al capoluogo

A continuazione della dizione "...dell'edificato di Pozzolo" sono inserite le seguenti ulteriori disposizioni:

"- La modalità d'intervento stabilita nelle presenti Norme - ricorso al PIP - costituisce una previsione strutturale di Variante, non modificabile mediante successive Varianti di iniziativa comunale.

- Gli spazi per servizi pubblici previsti nel presente ambito D1c, soggetto a PIP, (43.008 mq. a copertura del fabbisogno pregresso + 38.662 mq. relativi a fabbisogno dell'area), vista la necessità di sopperire a carenze pregresse e diffuse nella zona industriale D1 del capoluogo, dovranno essere dislocati in posizione limitrofa e/o strategica rispetto alle aree produttive adiacenti, così da poter risultare funzionali, per quanto possibile, anche ad esse. Non è ammesso il ricorso alla monetizzazione."

Scheda ZONA D2a – Impresa ortofloricola

Prima della dizione: "Zona D2a..." viene aggiunta la dicitura esplicativa che recita: " **ZONE CON ALTRE DESTINAZIONI D'USO**".

Dal prospetto della presente Scheda vengono eliminati i seguenti parametri: "Ut = 0,60 mq./mq ; Sul max = 17.890 mq; standard localizzati 100 % di Sul = 17.890 mq."

Scheda ZONA D2b – Parco commerciale

I parametri relativi alla distanza dai confini (Dc), alla distanza dalle strade (Ds) e all'altezza (H), vengono stralciati. Pertanto, alla prescrizione posta al termine del presente prospetto che termina con la dizione: "...art. 21 ter delle N.d.A.", è aggiunta la disposizione che recita: "..., con particolare riferimento anche ai parametri inerenti alla distanza dai confini (Dc), alla distanza dalle strade (Ds) e all'altezza (H).".

Scheda ZONA D2c – Valle

Il parametro relativo all'altezza: "H = 15,00 m." viene eliminato e sostituito da quello che recita: "H = 10,00 m."

Al termine della tabella recante i parametri e valori inerenti alla zona in esame, è inserita la seguente nuova disposizione che recita: *"- I parametri urbanistici/edilizi da applicare risultano definiti nel dettaglio all'interno del "P.E.C. Valle" approvato dal Comune con D.C.C. n. 3 del 11.1.2008. I confini esatti dell'ambito risultano raffigurati in cartografia sulla tavola 3 A, in scala 1: 2.000."*

Scheda ZONA D2d – Giovi

Il parametro relativo all'altezza: "H = 15,00 m." viene stralciato e sostituito da quello che recita: "H = 10,00 m."

Scheda ZONA D2e – Impresa ortofloricola

Sono eliminati dal prospetto della presente Scheda i seguenti parametri: "Ut = 0,60 mq./mq; Sul max = 91.419 mq; standard localizzati 100 % di Sul = 91.419 mq."

Il Funzionario Istruttore
Arch. Daria Marzuoli

Daria Marzuoli

Il Responsabile
del Settore
Arch. Pietro Gamalero

Pietro Gamalero

Allegato:

- Modifica cartografica n. 1 : Tavola 3 A, in scala 1: 2.000 – Zona residenziale C1 – San Marziano nord: suddivisione in 2 sub-aree: C1a e C1b.



