



*Regione I lemone
Provincia di Alessandria*

UNIONE BASSA VALLE SCRIVIA

COMUNE DI CASTELNUOVO SCRIVIA

VARIANTE PARZIALE PRGC N. 1 ex art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i

PROGETTO PRELIMINARE

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottata con D.C.U. n. __ in data __/__/__

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Paola Montagna

IL SINDACO
Gianni Tagliani

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Francesco Matarazzo

IL PROGETTISTA
Arch. Alberto Giordano

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA ARCHITETTO ALBERTO GIORDANO

NOVEMBRE 2022

TESTO VIGENTE

ZONE PRODUTTIVE “D1” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA SUE B

Modo di intervento: SUE (PIP) esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale		
Aree per servizi	mq	202.160
	mq	Art. 23 N.T.A. comma 6 (20% della S.T.)
Viabilità	mq	da definire
Rapporto di copertura: Rc	mq/mq	0.50
Altezza della costruzione: H	ml	15.00
Distanza dai confini: Dc	ml	7.5
Distanza da strade esterne al PIP	ml	20
Distanza da strade interne al PIP	ml	7.50
Distanza tra fabbricati D	ml	10.00 ½ H con min. mt. 10

- 1) Gli ulteriori parametri necessari saranno definiti nel PIP prendendo a riferimento il PIP vigente (SUE A) di cui la presente previsione costituisce ampliamento. Il PIP in argomento dovrà essere suddiviso in comparti di intervento definiti nella pianificazione di dettaglio.
- 2) Riferimenti normativi: art. 23 N.T.A.
- 3) Disposizioni particolari e opere di mitigazione
 - 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, come previsto dalla direttiva di cui comma 7 dell'art. 21 "Gli insediamenti per attività produttive" delle Norme di Attuazione del P.T.R., approvata con D.C.R. 21 luglio 2011, n. 122-29783 (Cfr. articolo 3 delle presenti N.T.A. di Variante).
 - Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere valutati al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare i SUE dovranno comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive autoctone con funzione di fasce tampone e di mitigazione visiva e sonora fra i lotti. I progetti dovranno assicurare anche la puntuale sistemazione esterna dell'area finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante.
 - Per la dotazione di standard urbanistici sono richiamati i disposti dell'art. 23, comma 6, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. La vegetazione deve essere usata con funzione di

- schematura ed ombreggiatura di edifici e strade e con funzione di sottrazione di inquinanti aeriformi; comprese le polveri, in prossimità delle reti stradali.
- Sarà possibile prevedere l'utilizzo delle coperture di capannoni industriali per l'installazione di impianti fotovoltaici anche attraverso forme di utilizzo in convenzione con l'Amministrazione Comunale o con privati.
 - Le aree periferziali degli edifici produttivi (parcheggi, aree di sosta, aree di carico e scarico) dovranno avere anche funzione di mitigazione dell'impatto del costruito con il contesto esistente: si suggeriscono parcheggi alberati ed inerbiti e la messa a dimora di alberature, siepi, pergolati con funzione di riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo. Al fine di contenere i deflussi delle acque meteoriche si suggeriscono pavimentazioni permeabili ed asfalti e calcestruzzi drenanti.
 - Dovranno essere realizzati impianti di infiltrazione per le acque meteoriche: detti impianti possono essere realizzati tramite sistemi di infiltrazione superficiale tramite superfici di infiltrazione (prati, scarpate rinverdite, pavimentazioni permeabili), fossi e/o bacini di infiltrazione oppure attraverso sistemi sotterranei di infiltrazione (trincee e pozzi perdenti) o sistemi combinati.
 - E' obbligatoria la formazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti opportunamente schemate.
 - L'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata in modo da provocare il minor inquinamento luminoso possibile, limitando al massimo le dispersioni verso l'alto.
 - Al SUE dovrà essere allegata la "documentazione di impatto acustico" o la "valutazione previsionale di clima acustico".
 - Il nuovo PIP dovrà prevedere la prosecuzione dell'asse viario di penetrazione esistente nel contiguo PIP (SUE A).
 - Le eventuali aree ricomprese in classe 3 di fattibilità geologica sono inedificabili: esse, tuttavia, contribuiscono a conferire edificabilità ai lotti che le ricomprendono.

TESTO COMPARATO

ZONE PRODUTTIVE “D1” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA SUE B

Modo di intervento: SUE (PIP) esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale		Art. 23 N.T.A. comma 6 (20% della S.T.)	
Aree per servizi	mq	202.160	
	mq		
Viabilità	mq	da definire	
Rapporto di copertura: Rc	mq/mq	0.40 0.30	
Altezza della costruzione: H	ml	+5.00 12.00	escluse strutture tecnologiche
Distanza dai confini: Dc	ml	7.5	
Distanza da strade esterne al PIP	ml	20	in base alle fasce di rispetto
Distanza da strade interne al PIP	ml	7.50	
Distanza tra fabbricati D	ml	10.00	½ H con min. mt. 10

- 4) Gli ulteriori parametri necessari saranno definiti nel PIP ~~prendendo a riferimento il PIP vigente (SUE A) ed escludendo la presente previsione costitutiva e ampliamento~~. Il PIP in argomento dovrà essere suddiviso in comparti di intervento definiti nella pianificazione di dettaglio.
- 5) Riferimenti normativi: art. 23 N.T.A.
- 6) Disposizioni particolari e opere di mitigazione
- 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, come previsto dalla direttiva di cui comma 7 dell'art. 21 "Gli insediamenti per attività produttive" delle Norme di Attuazione del P.T.R., approvata con D.C.R. 21 luglio 2011, n. 122-29783 (Cfr. articolo 3 delle ~~presenti~~ N.T.A. di Variante).
 - La superficie a verde alberata minima dei lotti dovrà essere pari al 25% della superficie fondiaria e la superficie filtrante minima dei lotti dovrà essere pari al 35% della superficie fondiaria."
 - Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere valutati al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare i SUE dovranno comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive autoctone con funzione di fasce tampone e di mitigazione visiva e sonora fra i lotti. I progetti dovranno assicurare anche la puntuale sistemazione esterna dell'area finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante.

- Per la dotazione di standard urbanistici sono richiamati i disposti dell'art. 23, comma 6, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. La vegetazione deve essere usata con funzione di schermatura ed ombreggiatura di edifici e strade e con funzione di sottrazione di inquinanti aeriformi; comprese le polveri, in prossimità delle reti stradali.
- In aggiunta alla dotazione di cui all'art. 23 comma 6 delle NTA, sul perimetro del SUE dovrà essere creata una corona di alberi ad alto fusto, di essenze e numero da definire in fase di approvazione del Piano Particolareggiato, tenendo conto delle distanze legali dai confini."
- Sarà possibile prevedere l'utilizzo delle coperture di capannoni industriali per l'installazione di impianti fotovoltaici anche attraverso forme di utilizzo in convenzione con l'Amministrazione Comunale o con privati.
- Le aree pertinenziali degli edifici produttivi (parcheggi, aree di sosta, aree di carico e scarico) dovranno avere anche funzione di mitigazione dell'impatto del costruito con il contesto esistente: ~~si suggerisce~~ dovranno essere previsti parcheggi alberati ed inerbiti e la messa a dimora di alberature, siepi, pergolati con funzione di riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo. Al fine di contenere i deflussi delle acque meteoriche ~~si suggerisce~~ dovranno essere previste pavimentazioni permeabili ~~ed esaltati e costituiti da~~ rientranti nella superficie minima filtrante.
- Dovranno essere realizzati impianti di infiltrazione per le acque meteoriche: detti impianti possono essere realizzati tramite sistemi di infiltrazione superficiale tramite superfici di infiltrazione (prati, scarpate rinverdite, pavimentazioni permeabili), fossi e/o bacini di infiltrazione oppure attraverso sistemi sotterranei di infiltrazione (trincee e pozzi perdenti) o sistemi combinati.
- E' obbligatoria la formazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti opportunamente schemate.
- L'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata in modo da provocare il minor inquinamento luminoso possibile, limitando al massimo le dispersioni verso l'alto.
- Al SUE dovrà essere allegata la "documentazione di impatto acustico" o la "valutazione previsionale di clima acustico".
- Il nuovo PIP dovrà prevedere la prosecuzione dell'asse viario di penetrazione esistente nel contiguo PIP (SUE A).
- Le eventuali aree ricomprese in classe 3 di fattibilità geologica sono inedificabili: esse, tuttavia, contribuiscono a conferire edificabilità ai lotti che le ricomprendono.

Ndr: Vengono scritte in rosso e barrate le parti eliminate e vengono scritte in verde le modifiche apportate

TESTO MODIFICATO

ZONE PRODUTTIVE “D1” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA SUE B

Modo di intervento: SUE (PIP) esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale	mq	202.160	Art. 23 N.T.A. comma 6 (20% della S.T.)
Aree per servizi	mq		
Viabilità	mq	da definire	
Rapporto di copertura: Rc	mq/mq	0.30	
Altezza della costruzione: H	ml	12.00	escluse strutture tecnologiche
Distanza dai confini: Dc	ml	7.5	
Distanza da strade esterne al PIP	ml	20	in base alle fasce di rispetto
Distanza da strade interne al PIP	ml	7.50	
Distanza tra fabbricati D	ml	10.00	½ H con min. mt. 10

- 1) Gli ulteriori parametri necessari saranno definiti nel PP. Il PIP in argomento dovrà essere suddiviso in comparti di intervento definiti nella pianificazione di dettaglio.
- 7) Riferimenti normativi: art. 23 N.T.A.
- 8) Disposizioni particolari e opere di mitigazione
- 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, come previsto dalla direttiva di cui comma 7 dell'art. 21 "Gli insediamenti per attività produttive" delle Norme di Attuazione del P.T.R., approvata con D.C.R. 21 luglio 2011, n. 122-29783 (Cfr. articolo 3 delle N.T.A.).
 - La superficie a verde alberata minima dei lotti dovrà essere pari al 25% della superficie fondiaria e la superficie filtrante minima dei lotti dovrà essere pari al 35% della superficie fondiaria."
 - Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere valutati al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare i SUE dovranno comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive autoctone con funzione di fasce tampone e di mitigazione visiva e sonora fra i lotti. I progetti dovranno assicurare anche la puntuale sistemazione esterna dell'area finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante.
 - Per la dotazione di standard urbanistici sono richiamati i disposti dell'art. 23, comma 6, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. La vegetazione deve essere usata con funzione di schermatura ed ombreggiatura di edifici e strade e con funzione di sottrazione di inquinanti aeriformi; comprese le polveri, in prossimità delle reti stradali.

- In aggiunta alla dotazione di cui all'art. 23 comma 6 delle NTA, sul perimetro del SUE dovrà essere creata una cortina di alberi ad alto fusto, di essenze e numero da definire in fase di approvazione del Piano Particolareggiato, tenendo conto delle distanze legali dai confini."
- Sarà possibile prevedere l'utilizzo delle coperture di capannoni industriali per l'installazione di impianti fotovoltaici anche attraverso forme di utilizzo in convenzione con l'Amministrazione Comunale o con privati.
- Le aree pertinenziali degli edifici produttivi (parcheggi, aree di sosta, aree di carico e scarico) dovranno avere anche funzione di mitigazione dell'impatto del costruito con il contesto esistente: dovranno essere previsti parcheggi alberati ed inerbiti e la messa a dimora di alberature, siepi, pergolati con funzione di riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo. Al fine di contenere i deflussi delle acque meteoriche dovranno essere previste pavimentazioni permeabili rientranti nella superficie minima filtrante.
- Dovranno essere realizzati impianti di infiltrazione per le acque meteoriche: detti impianti possono essere realizzati tramite sistemi di infiltrazione superficiale tramite superfici di infiltrazione (prati, scarpate rinverdite, pavimentazioni permeabili), fossi e/o bacini di infiltrazione oppure attraverso sistemi sotterranei di infiltrazione (trincee e pozzi pendenti) o sistemi combinati.
- E' obbligatoria la formazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti opportunamente schermate.
- L'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata in modo da provocare il minor inquinamento luminoso possibile, limitando al massimo le dispersioni verso l'alto.
- Al SUE dovrà essere allegata la "documentazione di impatto acustico" o la "valutazione previsionale di clima acustico".
- Il nuovo PIP dovrà prevedere la prosecuzione dell'asse viario di penetrazione esistente nel contiguo PIP (SUE A).
- Le eventuali aree ricomprese in classe 3 di fattibilità geologica sono inedificabili: esse, tuttavia, contribuiscono a conferire edificabilità ai lotti che le ricomprendono.