

1964

bertotti

A S S O C I A T I
ARCHITETTURA
& URBANISTICA

VALPERGA - VIA GIUSEPPE VERDI 17 - TO
TEL./FAX +39 0124.617239
PIVA 03091120018
tecnico@bertottiassociati.it
diego@bertottiassociati.it
sergio@bertottiassociati.it

55°

ANNIVERSARIO

1964-2019
SPAZI E LUOGHI PER
PERSONE E COMUNITÀ

COMUNE DI	VALPERGA
COMMITTENTE	MOLINO PEILA S.P.A.
PROGETTO	VARIANTE SEMPLIFICATA PRGC AREA EX CENTRO MELE
FASE PROGETTO	URBANISTICO
TAVOLA	ALLEGATO E.1 - NORME DI ATTUAZIONE ALLEGATO E.2 - TABELLE DI AREA
PROFESSIONISTA	arch. DIEGO BERTOTTI
COLLABORAZIONE ESTERNA URBANISTICA	ing. PIER GIORGIO GAMERRO
COLLABORAZIONE ESTERNA	geom. ANTONELLA VALENTE

RESPONSABILE DI PROGETTO (per verifica e riesame)	COMMITTENZA (per verifica ed accettazione)	DATA PROGETTO	01/2019	COMMESSA P07-1103-DM-0219
		DATA REVISIONE 1	01/2020	
		DATA REVISIONE 2		SCALA DISEGNO
		DATA REVISIONE 3		TAVOLA N.
		DATA REVISIONE 4		UR.02
		CONTROLLO U.T.		

NORME di ATTUAZIONE – Allegato E.1

CAPO IV AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 29 AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE (testo invariato)

1. Le aree destinate alle attività produttive sono state classificate in:
 - a) aree produttive esistenti e di completamento (PE), costituite da impianti industriali ed artigianali insediati e da aree libere adatte al nuovo impianto utili ad assicurare il soddisfacimento, anche pregresso, di servizi e di infrastrutture;
 - b) area produttiva di riordino e di nuovo impianto (PIP), costituita da un ambito di aree libere adatte ad un nuovo impianto e da altro ambito ove sono insediati impianti industriali attivi, assoggettata a "Piano per gli Insediamenti Produttivi", formato ai sensi dell'art. 42 L.R. 56/77 e s.m.i. ed in corso di attuazione;
 - c) aree per impianti produttivi in zona agricola (PA) – *soppresse con Variante 11*
 - d) aree per impianti produttivi in contesto urbano (PU), in cui sono insediati impianti industriali e/o artigianali attivi contigui ad aree residenziali e necessitanti di rilocalizzazione delle attività per un uso più consono (abitativo e/o commerciale);
 - e) aree per impianti industriali inquinanti (PI) in cui sono insediate attività altamente inquinanti consistenti in allevamenti suinicolo e avicunicolo, incompatibili con l'intorno e conseguentemente necessitanti di rilocalizzazione per un uso consono (produttivo e/o terziario).
2. Nelle aree destinate agli impianti produttivi gli edifici sono adibiti, di norma, ai seguenti usi:
 - a) produzione, immagazzinaggio e commercio all'ingrosso ed esercizi di vicinato, limitatamente alla vendita di prodotti dell'azienda insediata;
 - b) uffici in misura non superiore a mq 150 di superficie utile lorda (Sul) ogni unità produttiva di superficie utile complessiva non inferiore a mq 500;
 - c) abitazioni per il personale di custodia e per il proprietario o conduttore dell'azienda, secondo le prescrizioni particolari delle tabelle di aree;
 - d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.
- 2bis Gli uffici e le volumetrie residenziali sono da intendersi parte integrante dell'impianto produttivo e devono essere comprese nella volumetria dell'edificio principale
3. La dotazione di aree per attrezzature pubbliche o assoggettate ad uso pubblico, funzionali agli impianti, parcheggi, verde e attrezzature varie è stabilita nella misura definita all'art. 21, c. 1. p.to 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. Detta percentuale si applica sulla superficie territoriale nel caso di interventi assoggettati a strumento urbanistico esecutivo, sulla superficie fondiaria negli altri casi.
4. *abrogato*
5. Alle abitazioni ammesse a norma del comma 2, lettera c), concorrono le abitazioni esistenti. Ove gli edifici di abitazione esistenti superino tale quantità, su di essi sono ammessi unicamente interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, ed il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso

unicamente a fini produttivi di cui al precedente art. 13, comma 2, lettera b). Incrementi di superficie o di volume compresi nella ristrutturazione edilizia sono ammessi esclusivamente a scopo igienico-funzionale e devono essere contenuti nel limite del 20% della volumetria residenziale esistente.

6. Le tabelle di area – PU – PE – PIP – PI – definiscono le destinazioni d'uso e gli interventi di edilizia ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi-urbanistici, nonché particolari prescrizioni.
7. Gli interventi edilizi devono tendere al miglioramento qualitativo, anche in senso paesaggistico, delle aree di pertinenza e degli edifici; sono pertanto da scartare tipologie con elementi strutturali prefabbricati a vista, materiali di aspetto "precario" (onduline, ondulux, ...); devono invece essere comprese nei progetti di nuovo impianto e ampliamento soluzioni atte a ridurre l'impatto visivo delle strutture, mediante zone verdi, quinte arboree, ecc.

TABELLE di AREA – Allegato E.2

AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

PE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti insediamenti artigianali ed industriali esistenti ed aree libere adatte al nuovo impianto.

FINALITA' DEL PRG

Mantenimento delle attività economiche esistenti con possibilità di espansione, riconversione di attività inquinanti e possibilità di nuovo impianto sulle aree libere.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)

b) produttiva e residenziale connessa all'azienda; c1) commerciale esclusivamente all'ingrosso e c5) direzionale.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:

tutti quelli indicati all'art. 37 delle N.diA., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), g1), g2), h), con esclusione della ristrutturazione urbanistica secondo gli indici sotto riportati negli ambiti non assoggettati a S.U.E. indicati in cartografia.

Strumento Esecutivo

Interventi di nuova costruzione (art. 37 N.diA.- 2° comma lett. g2), negli ambiti perimetrati in cartografia, con eventuale delimitazione di comparti di intervento. Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 37 N.diA. – 2° comma lett. f), negli altri ambiti.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:

Uf = 0,70mq/mq

Rc = 50%

Superfici a servizi: v. art. 21 della L.R. 56/77

Ia = 30% della Sul, una tantum, con un max di 500 mq

H = 12 m salvo deroghe come sotto riportate

Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N.diA.

Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N.diA.

Strumento Esecutivo

Ut = 0,70mq/mq

Rc = 60%

Superfici a servizi: v. art. 21 della L.R. 56/77

H = 12 m salvo deroghe sotto riportate

Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt. 9, 10 e 11 delle N.diA.

Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N.diA.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

(in corsivo neretto le modifiche di VARIANTE ex art. 17 bis L.R. 56/77 e smi e in blu le integrazioni richieste in sede di Conferenza di Servizi)

- È prescritto l'obbligo di S.U.E. esteso a tutta l'area dell'azienda per interventi di nuovo impianto o ristrutturazione urbanistica, **ad esclusione degli interventi con procedura ex art. 17 bis, comma 4, della L.R. 56/77 e smi**
- Nel caso di ristrutturazione urbanistica e/o ampliamento dell'attività esistente si dovrà provvedere alla dotazione di aree per servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e smi
- Per impianti speciali, magazzini con silos o automatizzati e simili, è concessa un'altezza fino a 22 m esclusivamente per l'impianto esistente dell'area PE5 **(a e b)**. In tale area gli indici applicabili con intervento diretto sono i seguenti:
 $U_f = 75\% \text{ ~~0,75 mq/mq~~ } - R_c = 54\%$
Per gli interventi in area PE5b le misure di compensazione, in relazione al nuovo consumo di suolo, sono definite all'interno di specifica convenzione.
- Sono ammessi esercizi di vicinato limitatamente per la vendita di prodotti dell'azienda insediata.
- Sono ammessi uffici con Sul non superiore a mq 150 per ogni unità produttiva avente Sul non inferiore a mq 500
- È ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o il proprietario: una unità abitativa con Sul non superiore a mq 150 per unità produttive aventi Sul non inferiore a mq 500 e due unità abitative con Sul complessiva non superiore a mq 300 per unità produttive aventi Sul superiore a 1.000 mq. Al conteggio delle Sul ammesse concorrono le superfici esistenti.
- L'area a servizi SI1 è esclusivamente destinata a parcheggi e a verde pubblico: la realizzazione delle opere non deve essere di significativo ostacolo al deflusso in caso di inondazione catastrofica ed i relativi progetti devono essere corredati da apposito studio.
- Sono ammessi, in fregio alla viabilità principale, impianti stradali di distribuzione carburanti. (v. art. 35 della N.diA.)

La Tabella di Area PE è integrata dalle seguenti:

- *PRESCRIZIONI PARTICOLARI di QUARTA VARIANTE PARZIALE (riferite alle aree 17a e 17b)*
- *PRESCRIZIONI PARTICOLARI di NONA VARIANTE PARZIALE (riferite alle aree PE3 e PE12)*
- *PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE*

Il cui testo si riporta alle pagine seguenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI QUARTA VARIANTE PARZIALE

Le aree PE17a e PE17b costituiscono ampliamento e integrazione della contigua area PI 2.

L'utilizzo urbanistico delle aree PE17a e PE17b è consentito esclusivamente mediante SUE esteso ad una superficie non inferiore al 95% del comparto costituito dalle stesse e dall'area PI 2 che conserva gli indici e i parametri edilizi vigenti. Per le eventuali parti residue è consentito esclusivamente il mantenimento a verde privato, fatta salva la possibilità di inserimento nello SUE in tempi successivi.

Fino all'approvazione del suddetto SUE l'area PI 2 mantiene la normativa vigente in data anteriore alla presente 4a Variante Parziale.

L'edificabilità complessiva dello SUE è data dalla somma delle potenzialità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici di ciascuna area e può essere distribuita all'interno del perimetro secondo le esigenze tecnico-urbanistiche del soggetto attuatore.

La proposta di SUE deve essere presentata al Comune entro 90 giorni dall'approvazione della presente Quarta Variante Parziale, già corredata di tutti gli atti costituenti titolo di legittimazione ai sensi dell'art. 20, 1° comma, del D.P.R. 380/2001.

Nel caso di mancata presentazione dello SUE nei termini del comma precedente o di mancata realizzazione dell'intervento previsto nel termine di due anni dall'approvazione della presente Quarta Variante Parziale, la Variante stessa perde di efficacia e le aree PE17a e PE17b riacquistano la precedente destinazione urbanistica.

La convenzione dello SUE di cui sopra deve prevedere, oltre ai consueti contenuti di legge, le seguenti condizioni:

- L'impegno del soggetto attuatore a non procedere a frazionamenti finalizzati alla vendita di lotti o parti di immobili per la durata di dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori; parimenti non potranno essere cedute in locazione a terzi parti di aree o fabbricati.
- Gli edifici previsti devono essere oggetto di un unico provvedimento autorizzativo, ovvero unica D.I.A. ove ricorra il caso previsto dall'art. 22, 3° comma, lett. c) del D.P.R. 380/2001.
- L'impegno a eseguire opere di mitigazione paesaggistica, da prevedersi mediante specifici elaborati allegati allo SUE, e da ultimare contestualmente alla richiesta di agibilità degli edifici;
- La possibilità di eseguire opere di urbanizzazione primaria connesse agli interventi previsti anche esternamente al perimetro dello SUE.
- L'impegno a realizzare adeguato accesso all'area dalla viabilità pubblica provinciale e comunale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI NONA VARIANTE PARZIALE

Area PE3: lo S.U.E. ove non esteso all'intera area, deve interessare almeno il 70% della stessa.
Area PE12: nei casi di ampliamento realizzabili con intervento diretto il permesso è assoggettato a convenzione che preveda, oltre al rispetto delle norme e dei parametri sopra riportati, il miglioramento dell'accessibilità all'area e l'esecuzione di opere di urbanizzazione connesse anche esterne all'area stessa.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

- Aree PE1-PE3-PE5-PE11-PE14-PE15-PE16 – ~~PE17a-PE17b~~ ;
- In relazione all'art. 54 delle N. di A. le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- Aree PE4-PE8-PE9:
- In relazione all'art. 54 delle N. di A. dovrà essere verificata l'idoneità della portata del canale artificiale "di Favria" a confine con l'area.
- Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- Aree PE6-PE7
- In relazione all'art. 54 delle N. di A. le porzioni in classe IIIa della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, sono inedificabili.
- Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- Area PE10:
- In relazione all'art. 54 delle N. di A. dovrà essere verificata l'idoneità della portata del canale artificiale "di Oglianico" a confine con l'area.
- Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- Area PE12:
- In relazione all'art. 54 delle N. di A. la porzione in classe IIIa della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, è inedificabile.
- Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.
- Area PE13:
- In relazione all'art. 54 delle N. di A. le porzioni in classe IIIa della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica, sono inedificabili. E' prevista altresì l'inedificabilità sul tratto intubato del Rio Levesa e nelle relative fasce di rispetto di m 15 per ambo i lati (Art. 52 – comma 7 delle N. di A.).
- Le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. C). Le specifiche relazioni allegate al progetto dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n. 11/PRE.