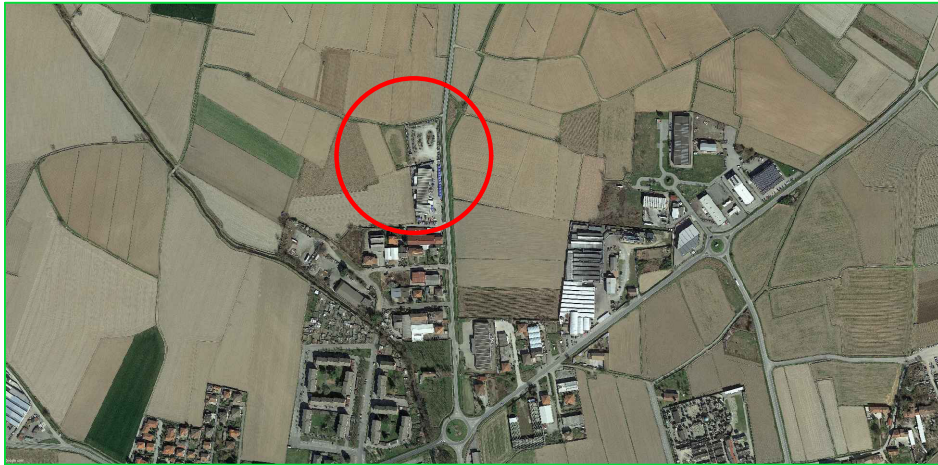


REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERCELLI
Comune di Crescentino

Progetto di ampliamento area produttiva Var. art.17 BIS - SUAP



L.R. 03/13

TAV:

PA

**RELAZIONE TECNICO-
ILLUSTRATIVA**

COMMITTENTE:

Fontana S.r.l.

Via G. Ferraris, 89 - 13044 Crescentino VC - P.IVA 01687310027

Tel. +39 0161 843.311 / +39 0161 842.613 - info@fontanasrl.com

PROGETTISTI:



Studio associato di Ingegneria e Geologia

Dott. Geologo Elio Vanoni

Dott. Ing. Massimiliano Vanoni

Dott.ssa Roberta Mandelli

ARCH. CHIOCCHETTI MAURIZIO
Corso Roma n° 67 - 13044 - CRESCENTINO - VC -
Tel 0161.841850
Iscritto all'Albo degli Architetti di Vercelli al n. 288
P.iva 01633620024
email: studio@architetchiocchetti.it

Caresanablot (VC), Via S. Cecilia, 1 - Tel 0161/232925
e-mail info@geotecnologie.com www.geotecnologie.com

Stesura tavola: novembre 2023

1. INTRODUZIONE

L' area sulla quale sorgerà il nuovo intervento è situata a confine di una realtà produttiva già consolidata, quella della ditta FONTANA s.r.l., posta sul territorio del Comune di Crescentino, a nord del concentrico, verso il comune di Lamporo.

A seguito dello sviluppo di produzione di macchine agricole che ha interessato la suddetta ditta, si rende necessario individuare un ampliamento dell'area produttiva esistente, da realizzarsi su un lotto adiacente, attualmente a destinazione agricola.

Le descrizioni oggetto della seguente relazione riguardano l'utilizzo urbanistico, l'individuazione delle aree destinate alla viabilità, dei parcheggi e del verde per il nuovo intervento edilizio sito sull'area individuabile nelle tavole di progetto allegate, oltre a una sintetica descrizione del fabbricato in progetto.

2. UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L' area del previsto ampliamento, ubicata nel Comune di Crescentino (VC) è situata in via G. Ferraris,89 e interessa i terreni attualmente a destinazione agricola identificati catastalmente al fg 22 mappali 9-10 (parte)



Figura 1: mappa catastale di riferimento



Figura 2: individuazione area oggetto di variante

L'area oggetto di variante perimetra un lotto di terreno di superficie catastale pari a 4.784,24 mq.

4. PREVISIONI DEL P.R.G. VIGENTE E DELLA VARIANTE DI PIANO

Il Comune di Crescentino è dotato di Variante Generale al PRGC approvata con DGR n°64 -10508 del 29.12.2008, a cui hanno fatto seguito le successive varianti :

- variante parziale n°1 - art.17 comma 7 approvata con DCC n°37 del 23.07.2010
- variante parziale n°2 - art.17 comma 7 approvata con DCC n°53 del 23.11.2013
- variante semplificata – art.17 bis approvata con DCC n°32 del 03.09.2014
- variante strutturale n°1 pubblicata sul BUR n°43 del 23.10.2014

Il PRGC del comune di Crescentino suddivide il territorio in classi di intervento, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

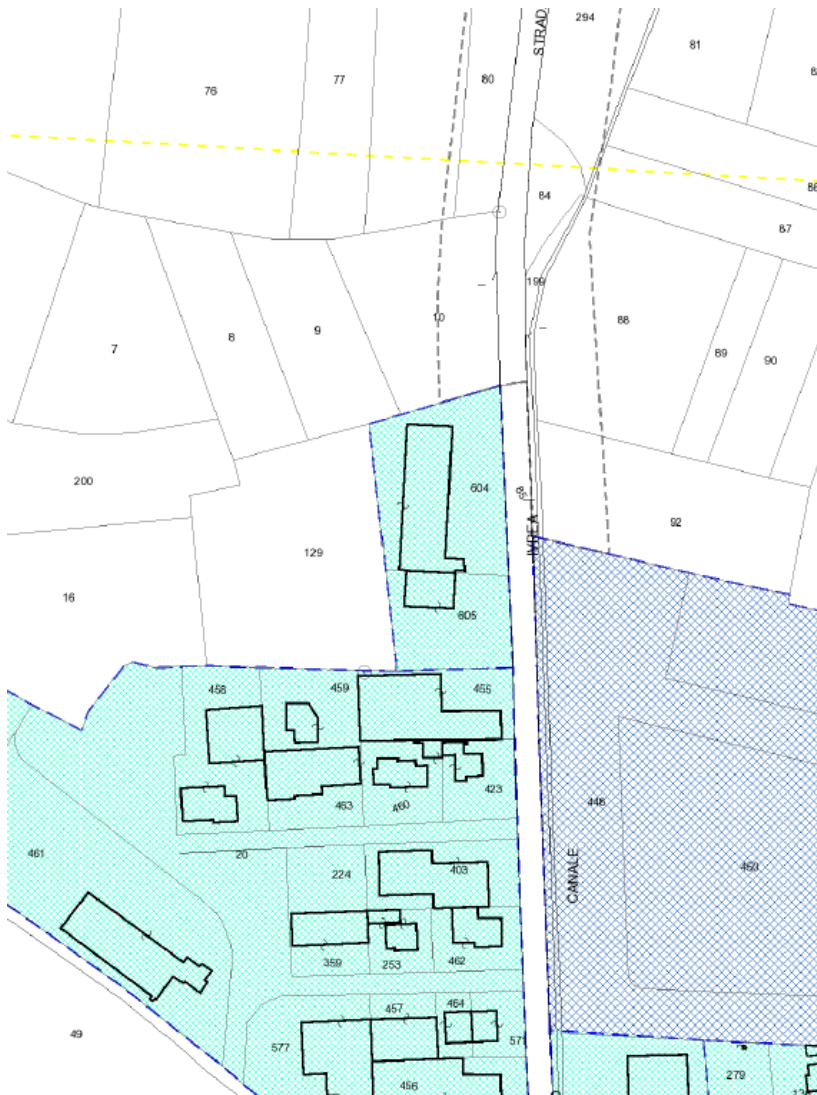




Figura 3:Stralcio tavola PRGC vigente

L'area sulla quale è previsto l'ampliamento delle attività esistenti, è individuata, dal vigente PRGC, come area agricola AG, di cui all'art. 16 delle NTA.

-  PRC - ZONA PRODUTTIVA DI CONFERMA
-  FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO (art.22 NTA)
-  AREE DI RISPETTO EDIFICI DI PREGIO (art. 31 NTA)

ARTICOLO 16 - AG – Zone agricole

1. Aree destinate alle attività agro-forestali. La definizione di azienda agricola e di “imprenditore agricolo professionale o a part time” è stabilita dalla normativa in vigore e validata dalla Commissione Agricoltura del Comune.

2. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Comune di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola, le classi di colture in atto e in progetto documentate ai sensi del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma del medesimo articolo e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. (art. 25 della L.R.56/77 Legge regionale n. 56 in data 5 dicembre 1977 e s.m.i.).

3. Utilizzo degli appezzamenti

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice, fatta eccezione per gli impianti zootecnici industriali per i quali gli appezzamenti da considerare devono essere disponibili all'interno del territorio comunale nel quale viene avanzata la richiesta di concessione in misura non inferiore del 60% del totale. Il titolo abilitativo edilizio comunque denominato per la realizzazione degli impianti zootecnici deve essere quello previsto dalla legge 10/77 articolo 9 lettera a). Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento di volumi sull'area del territorio di Crescentino, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi mc. 1500. In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare mc. 1500.

4. Costruzione delle residenze rurali

Gli indici di densità fondiaria massima per le abitazioni rurali nelle zone agricole sono i seguenti:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq;
- b) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq;
- c) terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 per mq;
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- e) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

Le altezze massime degli edifici destinati alle residenze rurali è di mt 9,00, il numero massimo di piani fuori terra è 2.

5. Edifici esistenti al servizio dell'attività agricola

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. E' concesso l'aumento una tantum alle residenze rurali per adeguamenti igienico – funzionali con aumenti non superiori del 25% del volume esistente. E' comunque ammesso il riutilizzo di volumi non più necessari ai fini agricoli secondo le prescrizioni dell'articolo 28 delle presenti norme di attuazione.

6. Costruzioni accessorie al servizio della conduzione dei fondi

La costruzione delle infrastrutture, delle strutture, delle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali dell'azienda agricola singola o associata e per le attività agrituristiche segue le seguenti prescrizioni:

- (a) costruzioni a servizio delle attività produttive rurali (fienili, depositi mangimi, silos, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per auto consumo e simili): distanza dalle zone non agricole di PRG mt 25, in deroga è consentito per i lotti compromessi e per i quali si prevede un ampliamento dell'esistente, una distanza pari all'altezza del fronte di fabbricato prospiciente il limite di confine con un minimo consentito di 10 mt.. Dalle aree pubbliche

o di uso pubblico è consentita l'edificazione alla distanza di minimo 5 mt; rapporto di copertura fondiario 30% della Sf strettamente asservita;

(b) costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo rurali; è considerato rurale l'allevamento in cui dai terreni coltivati a titolo di proprietà, affitto o altro titolo reale di godimento e facenti capo all'azienda si ottiene almeno il 25% delle unità foraggiere (U.F.) necessarie all'allevamento stesso. Il regolamento edilizio può disciplinare i parametri da assumere per la verifica del grado di autoapprovvigionamento in riferimento alle diverse specie allevate:

- bovini, equini, ovini e caprini:

distanza dalle zone non agricole e da edifici civili residenziali ubicati in zona agricola mt 200;

distanza minima dalla residenza rurale del conduttore mt 25;

rapporto di copertura fondiario 30% della Sf strettamente asservita e contigua;

- suini e avicunicoli:

distanza dalle zone di PRGC non agricole mt 1000;

distanza minima da edifici civili residenziali ubicati in zona agricola mt 1000;

distanza minima dalla residenza rurale del conduttore mt 25;

rapporto di copertura fondiario 30% della Sf strettamente asservita e contigua;

Tutti gli insediamenti di attività zootecniche esistenti legate all'attività aziendale agricola presenti sul territorio alla data di adozione del presente Piano Regolatore sono confermati nello stato di fatto in cui si trovano. Eventuali ampliamenti delle attività zootecniche in essere non possono superare il quinto della superficie coperta esistente già attualmente destinata ad attività di allevamento, salvo deroghe del Consiglio Comunale previa acquisizione di motivato parere favorevole della Commissione agricola Comunale.

(c) costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale:

- bovini, equini, ovini e caprini:

lotto minimo mq 5.000;

rapporto di copertura fondiario 30% della Sf strettamente asservita e contigua;

distanza dalle zone di PRGC non agricole e da edifici civili residenziali ubicati in zona agricola mt 500;

distanza minima dalla residenza rurale del conduttore mt 25;

- suini e avicunicoli:

lotto minimo mq 5.000;

rapporto di copertura fondiario 10% della Sf strettamente asservita e contigua;

distanza dalle zone di PRGC non agricole e da edifici civili residenziali ubicati in zona agricola mt 1000;

distanza minima dalla residenza rurale del conduttore mt 25;

Gli immobili esistenti già adibiti ad attività zootecnica (con esclusione di avicunicoli e suini) non utilizzati come tali possono essere recuperati al servizio delle suddette attività mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a condizione che:

- l'immobile in questione sia stato regolarmente licenziato
- l'immobile non abbia mai cambiato nel tempo destinazione d'uso
- il proprietario dell'immobile sia imprenditore agricolo a titolo principale o Coltivatore diretto;

• i terreni necessari al fabbisogno alimentare degli animali insediabili nell'immobile in base alle normative e regolamenti vigenti devono essere ubicati nel territorio comunale o nei Comuni confinanti;

• i terreni necessari allo smaltimento delle deiezioni animali insediabili nell'immobile devono essere ubicati nel territorio comunale o nei Comuni confinanti;

(d) serre fisse:

rispetto delle norme che regolano la distanza dai fabbricati, dai confini, dalle strade;

rapporto di copertura fondiario 80% della Sf;

(e) strutture tecniche e tecnologiche di servizio alla generalità delle aziende agricole esistenti nel Comune

(f) opere per l'irrigazione

(g) vasche e lagoni di raccolta di liquami di origine zootecnica

(h) opifici per attività al servizio dell'agricoltura e loro pertinenze destinate alla manutenzione e commercializzazione di attrezzature per l'agricoltura e al commercio di materie prime agricole

(i) opere per costruzioni per allevamenti di altre specie animali

distanza dalle zone non agricole mt 300;

distanza minima da edifici civili residenziali ubicati in zona agricola mt 100;

distanza minima dalla residenza rurale del conduttore mt 25;

- rapporto di copertura fondiario 30% della Sf strettamente asservita e contigua.

Sono vietate la reintroduzione, l'introduzione e il ripopolamento in natura di specie e popolazioni non autoctone.

7. Altre destinazioni d'uso ammesse

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

(j) Opere di urbanizzazione primaria, ivi comprese le cabine di trasformazione e attrezzature analoghe

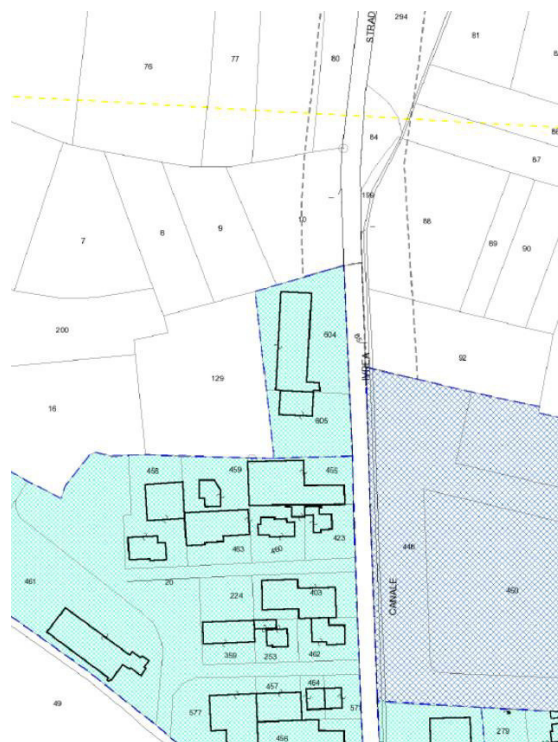
(k) Attività agrituristica, comprese le abitazioni per residenza temporanea agrituristica, secondo le definizioni di leggi vigenti nazionali e regionali, e attrezzature connesse e complementari

(l) Impianti per la piscicoltura e la pesca sportiva

(m) Impianti e attrezzature per attività di addestramento e custodia di animali non utili a fini zootecnici, nonché per le attività di tempo libero connesse, per un massimo di superficie coperta di 0,1 mq/mq e comunque non più di 500 mq di superficie coperta e un'altezza massima utile di gronda di mt 4,50

La presente Variante ha quale obiettivo la variazione urbanistica di una porzione di territorio dalla destinazione agricola attuale, prevista dal PRGC vigente, verso una destinazione urbanistica che ammetta la realizzazione di interventi produttivi.

Si propone pertanto in questa sede, al fine di ammettere gli interventi in progetto, l'individuazione di una area produttiva di completamento, PRvs2, quale estensione dell'area PRc9 su cui trovano collocati i fabbricati di proprietà Fontana srl.



PRc - ZONA PRODUTTIVA DI CONFERMA



PRvs2 - ZONA PRODUTTIVA VARIANTE SUAP 2

Figura 3: proposta di variante al PRGC vigente

Si prevede altresì l'individuazione di una destinazione a verde filtro di rispetto, ove saranno localizzate le opere di mitigazione mediante la realizzazione di una nuova area piantumata.

La presente proposta di Variante Semplificata prevede, alla luce degli obiettivi precedentemente esposti, il cambio di destinazione d'uso del lotto attualmente a destinazione agricola verso la seguente nuova destinazione urbanistica:

Si propone pertanto in questa sede, al fine di ammettere gli interventi in progetto, l'individuazione di un'area produttiva, individuata ai mappali 09p e 10p del foglio 22 pari a 5.340,00m², da porre a destinazione PRvs2 - Zona produttiva variante suap 3 quale area complementare a quella individuata come PRc9 su cui trovano collocazione l'azienda FONTANA srl.

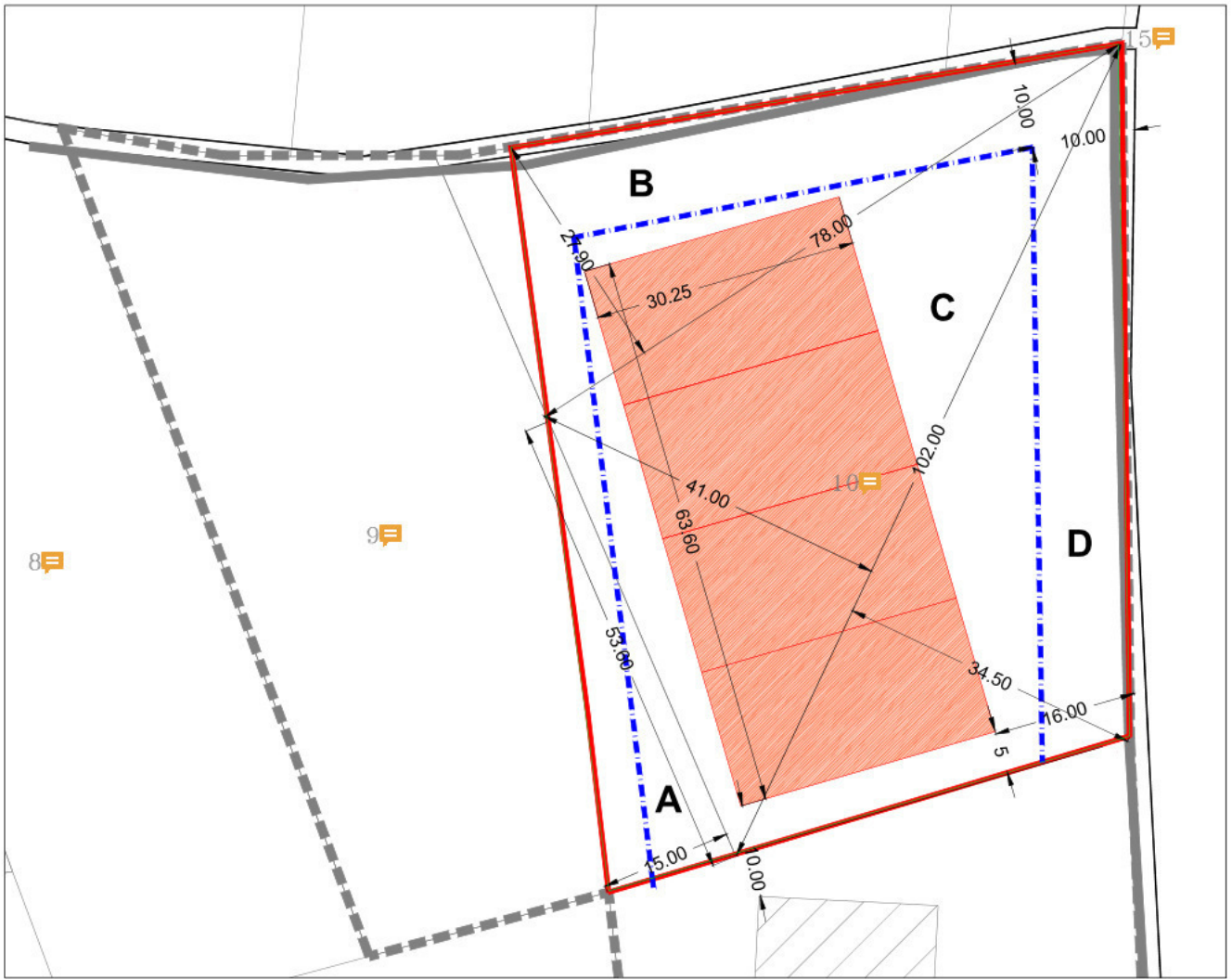
Are destinate ad attività produttive di nuovo insediamento a seguito di presentazione di istanza per l'avvio di procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP ai sensi del - D.P.R. 07/09/2010, n. 160 – art. 8ter – PRvs2 – Zona produttiva variante suap 3
secondo le dimensioni di seguito riportate:

PRGC vigente		Proposta di Variante Semplificata	
Area urbanistica	Superficie mq	Area urbanistica	Superficie mq
AG	5.340,00	PRvs2	5.340,00

A seguito delle modifiche introdotte dalla presente Variante sarà pertanto ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati, in questo caso la costruzione di un magazzino destinato deposito, mediante Permesso di Costruire Convenzionato, secondo quanto proposto all'interno del corpo normativo del PRGC, dalla presente Variante.

5.VERIFICHE PLANOVOLUMETRICHE

Sono stati verificati in fase progettuale gli indici planivolumetrici, nella tavola 3, allegata alla presente relazione.



Sono state calcolate inoltre le aree a standard, che si richiede di monetizzare

Area standard (10% della S.T.) = mq 534,02

Area standard in progetto= SI RICHIEDE LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE

CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

N.B.: il calcolo delle superfici è effettuato da supporto informatico attraverso l'ausilio del software Autocad.

AREA OGGETTO DI INTERVENTO	
fg.22 mapp.10=	5120,00 mq
fg.22 mapp. 9=	3830,00 mq
AREA TOTALE IN VARIANTE	
Superficie Territoriale (S.T.)=	
fg.22 mapp. 9 (parte)=	
A= $(27,90 \times 78,00) / 2 =$	mq 1.088,00
fg.22 mapp.10 (parte)=	
B= $(102,00 \times 41,00) / 2 =$	mq 2.091,00
C= $(102,00 \times 34,50) / 2 =$	mq 1.750,00
D= $(53,60 \times 15) / 2 =$	mq 402,00
	<u>mq 5.340,00</u>
Area standard (10% della S.T.)=	mq 534,00
Area standard in progetto=	mq 534,00 DA MONETIZZARE
Superficie coperta ammessa	DA PROGETTO
Superficie coperta in progetto	
$63,60 \times 30,25 =$	mq 1.923,80

6- FABBRICATO IN PROGETTO

Il fabbricato in progetto, come da tavola P4, è una tipologia di fabbricato identificato come “tunnel agricolo”, a forma di arco, resistente al vento, alla pioggia e alla neve.

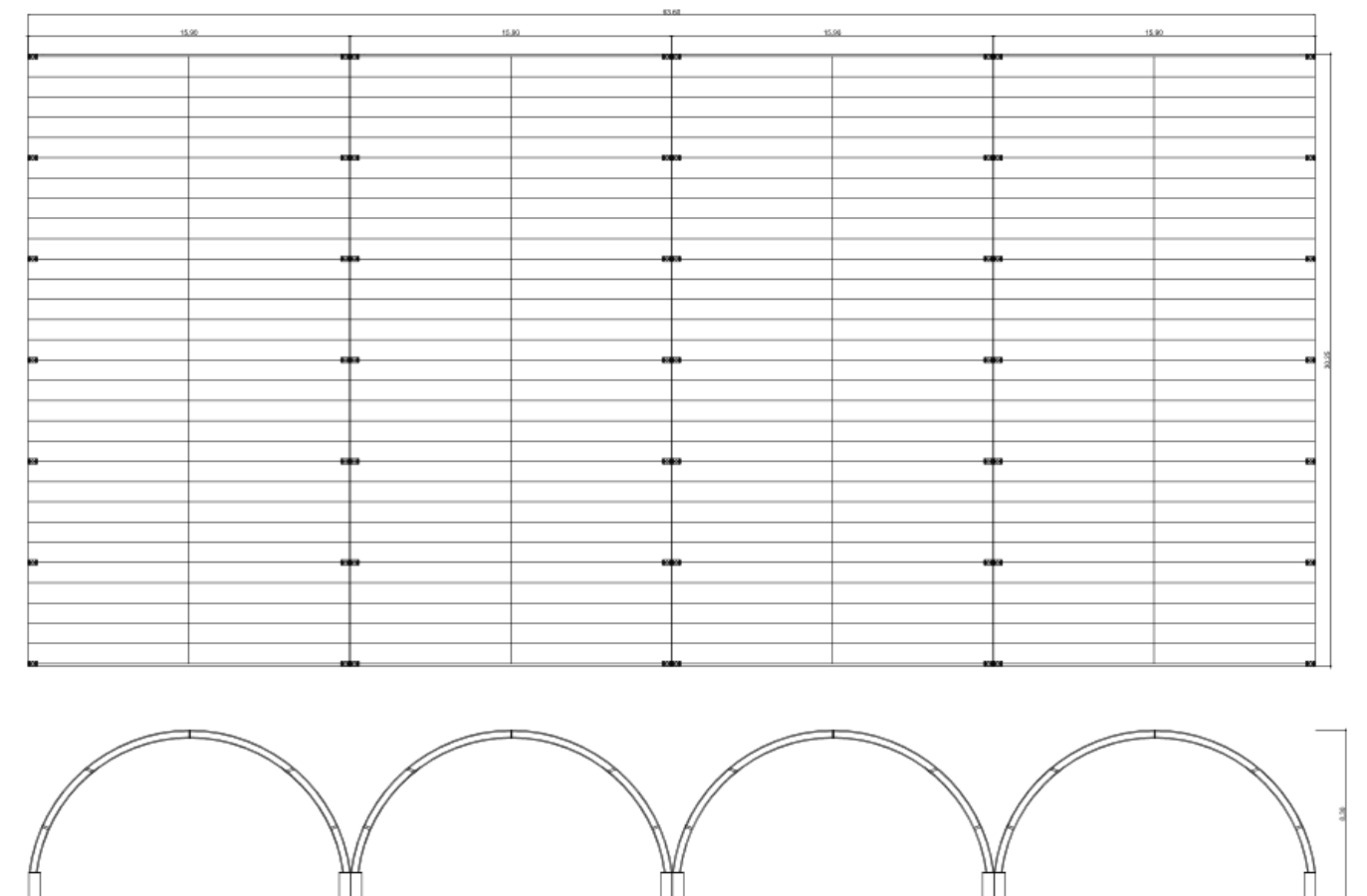
I tunnel agricoli sono ideali per essere utilizzati come depositi, in questo caso verranno utilizzati come deposito mezzi agricoli.

Verranno realizzati con intelaiatura in acciaio zincato con archi posti a breve distanza gli uni dagli altri.

La copertura verrà realizzata in PVC da 600 g/m², impermeabile al 100% e resistente ai raggi UV.

La committenza ha optato per la realizzazione di 4 tunnel contigui, per una dimensione totale di m30.25 x63.60.

Non è prevista la presenza di alcun tipo di impianto, incluso impianto di illuminazione, in quanto il deposito sarà aperto su due lati.



PROSPETTO EST=PROSPETTO OVEST - Scala 1:100