



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



COMUNE DI	VALPERGA
COMMITTENTE UTILIZZATRICE MANDATARIA	F.C. S.R.L.
PROPRIETA'	INTESA SAN PAOLO S.P.A.
PROGETTO	COMPLETAMENTO OPERE PRIVATE PEC IN AREA PI 2-PE 17A- PE 17B
FASE PROGETTO	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
TAVOLA	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA FINANZIARIA
PROFESSIONISTA	architetto DIEGO BERTOTTI
COLLABORAZIONE ESTERNA	architetto ROBERTA MORO

RESPONSABILE DI PROGETTO (per verifica e riesame)
--

COMMITTENZA (per verifica ed accettazione)

DATA PROGETTO	03/21
DATA REVISIONE 1	
DATA REVISIONE 2	
DATA REVISIONE 3	
DATA REVISIONE 4	
CONTROLLO U.T.	

COMMESSA	S15-1000-PE-1020
SCALA DISEGNO	
TAVOLA N.	2

1. PREMESSE

1.1 Oggetto del **COMPLETAMENTO OPERE PRIVATE P.E.C. AREA PI2- PE17A-PE17B**

L'area oggetto del presente Strumento Urbanistico Esecutivo di completamento delle Opere Private Area PI2- PE17A- PE17B (nel seguito detto anche “ **COMPLETAMENTO PEC**” o “Piano Esecutivo Convenzionato”) si trova a Valperga, in località San Martino, con accesso civico da Via Peradotto; la destinazione in atto è industriale .

A seguito della **VARIANTE PARZIALE N° 4 AL PRGC** del Comune di Valperga approvata con delibera C.C. n° 30 del 9 novembre 2007, pubblicata il 13 novembre 2007 e immediatamente esecutiva, tutta l'area e' stata interessata dall'attuazione delle opere previste nel PEC APPROVATO.

A seguito dell'approvazione del PEC:

- Con Provvedimento Autorizzativo Unico n° 204 in data 11.03.2008 dello Sportello Unico Attività Produttive della Comunità Montana Alto Canavese e Denuncia di Inizio Attività presso il Comune di Valperga in data 08.02.2008 ha avuto attuazione il P.E.C accolto con Determinazione n. 358 del 11 dicembre 2007 e successiva pubblicazione per estratto all'Albo pretorio del Comune ed inserzione sul B.U.R. n. 50 del 13 dicembre 2007;
- La DIA del 08.02.2008 prevedeva la realizzazione complessiva degli interventi privati e pubblici secondo la seguente planimetria:



- I lavori hanno avuto inizio in data 08.03.2008
- E' stata presentata presso il Comune di Valperga Denuncia di Inizio Attivita' in data 25.10.2008 per Variante in corso d'opera al Provvedimento Autorizzativo Unico n° 204 in data 11.03.2008 e Denuncia di Inizio Attivita' presso il Comune di Valperga in data 08.02.2008;
- Sono state eseguite ed ultimate le lavorazioni e forniture necessarie al completamento funzionale di opere private a destinazione produttiva di seguito denominato LOTTO 1 per esigenze temporali di produzione;
- Sono state eseguite ed ultimate nella loro interezza nessuna esclusa delle aree per servizi ed urbanizzazioni di cui alla convenzione edilizia stipulata e sulla base della seguente planimetria;
- In data 11.12.2008 e' stata presentata la richiesta di agibilita' relativa al LOTTO 1 per la quale sono decorsi i tempi del silenzio assenso senza che siano pervenute richieste di integrazioni da parte degli organi competenti;
- In data 10.02.2009 sono state collaudate dal tecnico incaricato dal Comune di Valperga, Ing. Valter Primo le opere di urbanizzazione primaria, indotta e aree per servizi nessuna esclusa sulla base delle disposizioni contenute nella convenzione stipulata in data 05.02.2008 e il

Comune di Valperga ha comunicato l'autorizzazione allo svincolo della fideiussione a garanzia dell'esecuzione delle opere in data 16.03.2009;

Tali opere ed aree sono evidenziate nella planimetria che segue:

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
ULTIMATE E COLLAUDATE
COLLAUDO PROT. N. 788 DEL 17/02/2009**



1.2 Proprietà dell'area

La proprietà dell'area interessata dal **COMPLETAMENTO PEC** e' della società Intesa San Paolo s.p.a (nel testo detta anche "Proponente") mentre Società Mandataria Utilizzatrice è la F. C. srl , proprietaria della SATA s.p.a titolare della attività industriale.

Un parte marginale inserita nel PEC è proprietà del sig. Cavalot Giuseppe, che, tuttavia, con l'atto di acquisizione ha ceduto al fondo adiacente della Intesa San Paolo s.p.a i diritti edificatori. In relazione agli impegni assunti con tale atto, il sig. Cavalot non interviene quindi come committente e assuntore di responsabilità per l'attuazione del PEC.

degli immobili, siti nel Comune di Valperga – ambito urbanistico AREA PI2 – PE 17.A – PE17.B,

Località San Martino n° 1, più precisamente distinti in mappa al Foglio VI con i numeri

941-1463-1465-1467-1420-1422-1424-1426-1428-1430-1431-1697-1699

1.3 Dati catastali e planimetrici

a) La Intesa San Paolo S.p.a ha la proprietà degli immobili situati nel comune di Valperga, località San Martino n° 1, più precisamente distinti in Si tratta Foglio n° 6 Mappali n.

941-1463-1465-1467

B) La Intesa San Paolo spa S.p.A ha inoltre la disponibilità, in forza di vincolo stabilito con due atti pubblici a rogito notaio Bruno Vincenzo, ad afferire sui mappali di cui alla lettera a) le capacità edificatorie degli immobili adiacenti di proprietà di Cavalot Pietro, più precisamente distinti in mappa distinti in mappa al Foglio VI con i numeri 1420-1422-1424-1426-1428-1430-1431 e Foglio V con i numeri 1697-1698 per una superficie catastale complessiva interessata dal Piano Esecutivo di mq 3176

c) La capacità edificatoria realizzabile sui mappali di cui alla lettera a) precedente consegue pertanto dalla possibilità di utilizzare un totale di **65.274+3176=68.450 mq**

d) La Intesa San Paolo S.p.a ha inoltre la proprietà degli immobili situati nel comune di Valperga, località San Martino, più precisamente distinti in mappa al foglio V con i numeri 739- 995- 740- 1117, per una superficie catastale complessiva esterna al SUE di mq. 2.837, che sono stati interessati dalla realizzazione di opere di urbanizzazione indotte necessarie per l'accesso all'area del SUE (strada di accesso dalla costruenda rotatoria sulla strada provinciale ex SS460.)

2. PREVISIONI URBANISTICHE

2.1 Strumento urbanistico

Il Comune di Valperga ha approvato una Variante del Piano Regolatore Generale ex art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., con delibera c.c. n°30 del 09.11.2007 (Quarta variante parziale), la quale prevede, per i mappali elencati alle lettere a) e b) precedenti, la destinazione produttiva con classificazione PI2 , PE 17a e PE 17b e l'edificazione a mezzo di SUE.

In ambito di tale SUE sono state completate utilmente tutte le opere di urbanizzazione primaria previste e le stesse come detto sono state collaudate dal Comune di Valperga. Il progetto di PEC prevedeva la realizzazione di due lotti esecutivi per le opere private con particolare riferimento all'area di produzione. Il Lotto n° 1 e' stato completamente eseguito con comunicazione di ultimazione lavori in data 10.12.2008 e richiesta di agibilita' in data 11.12.2008.

Il Lotto 2 ha visto la realizzazione delle opere di realizzazione sottofondi e rilevati stradali e di parte delle fondazioni isolate mentre sono state sospese le opere di montaggio delle strutture prefabbricate in cls e degli impianti interni .

2.2 Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

Le N.T.A. della variante prevedono, per l'area in oggetto, la presentazione di un PEC di iniziativa privata. Tale previsione e' stata assolta con approvazione di un PEC unitario e complessivo.

Le N.T.A. contengono prescrizioni particolari che sono tutte recepite dal PEC, e in particolare le seguenti:

1. La superficie del PEC è superiore al 95% del comparto; non è stato possibile acquistare un unico mappale posto alla estremità Nord Ovest che peraltro non risulta strettamente necessario e che, essendo attualmente erborato, contribuisce alla mitigazione ambientale delle nuove opere previste .
2. La convenzione prevede che non si possa procedere a frazionamenti finalizzati alla vendita di lotti o di parti immobili per la durata di dieci anni dalla ultimazione dei lavori; parimenti non saranno cedute in locazione a terzi parti di aree o fabbricati. **NON SONO MAI STATI ESEGUITI FRAZIONAMENTI IMMOBILIARI PER SUCCESSIVE VENDITE.**
3. Gli interventi saranno oggetto di un unico provvedimento autorizzativo, contenente eventuali traguardi intermedi per procedere all'uso delle aree in attesa della ultimazione dei lavori, o con altra forma di procedimento da concordare con il Comune; in ogni caso la convenzione prevede che le opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo hanno dovuto essere interamente realizzate prima della richiesta del primo certificato di agibilità. **IL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO D.I.A. N° 12\08 HA AVUTO ATTUAZIONE CON FINE LAVORI AL 10.12.2008 E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SONO STATE INTERAMENTE REALIZZATE.**
4. La possibilità di eseguire opere di urbanizzazione primaria connesse con gli interventi previsti è stata utilizzata per la realizzazione di collegamenti fognari.
5. L'impegno a realizzare un adeguato accesso all'area della strada di accesso dalla costruenda rotatoria e' stato mantenuto con la realizzazione di una strada bitumata e illuminata, a due corsie e banchine laterali, opportunamente collegata alla viabilità.

3. OBIETTIVI DEL PEC

Gli obiettivi generali del PEC hanno attuato i caratteri ispiratori della variante citata del PRGC relativamente alle indicazioni topografiche e normative per l'area interessata.

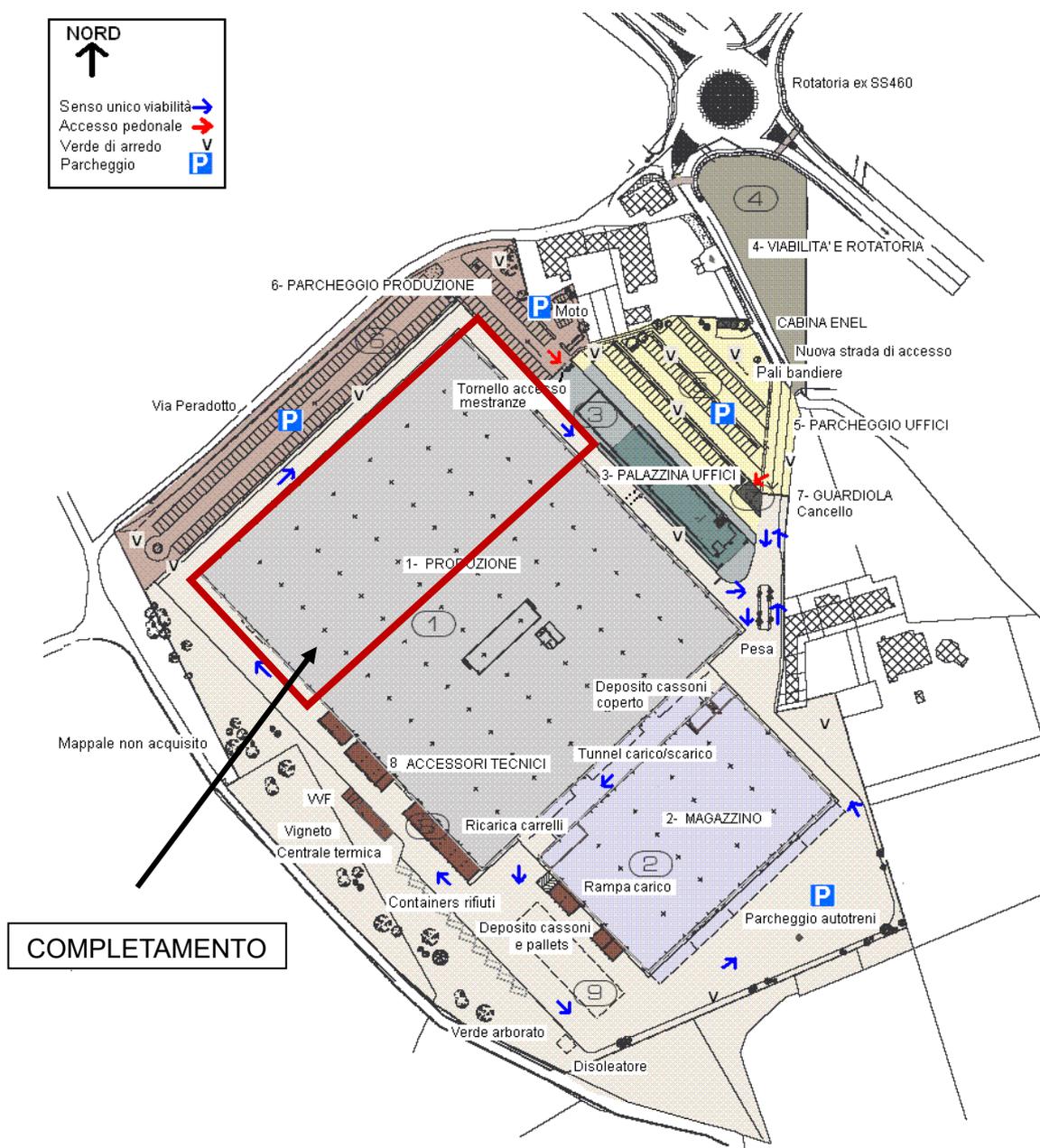
Gli obiettivi generali raggiunti dall'esecuzione del PEC sono i seguenti:

1. realizzare in tempi rapidi le previsioni della variante urbanistica approvata sulla base interessi riconosciuti anche come pubblici per gli aspetti socio-economici e ambientali;
2. chiudere l'attuale inquinante attività zootecnica che arreca molestia sia nel contesto immediato con immissioni di rumore sia in un contesto molto più ampio con immissioni periodiche di odori;
3. localizzare un nuovo stabilimento industriale per lavorazioni meccaniche di precisione che garantisca il mantenimento e l'aumento di occupazione qualificata, e in cui si possano creare le migliori condizioni di sicurezza del lavoro e utilizzare le più avanzate tecnologie, con il minore impatto ambientale.
4. urbanizzare in modo adeguato un'area "disordinata" sul piano edilizio e architettonico in modo coordinato con le esigenze di accesso e allacciamento ai servizi dei nuclei abitati prossimi, e con la presenza della chiesa di San Martino;
5. realizzare complessivamente un bilancio ambientale positivo con le sostituzioni edilizie ora inquinanti e con la dovuta attenzione per le nuove costruzioni edilizie/impiantistiche;

4. CARATTERISTICHE DELL'AREA SOGGETTA A PEC

4.1 Caratteristiche urbanistiche e architettoniche della situazione esistente

La descrizione dello stato di fatto fa riferimento alla numerazione della planimetria



1 EDIFICIO PRODUZIONE

Il blocco edilizio destinato alla produzione è costituito da una struttura prefabbricata in cls di pianta rettangolare, con le seguenti altre caratteristiche principali:

- lati, in asse pilastri, di circa 140 e 101 metri
- altezza sottocatena 8 metri
- pilastri fondati in plinti prefabbricati
- travi di banchina a doppio T

- travi secondarie a cassone coibentate e impermeabilizzate
- tegoli curvati in cls
- lucernari in parte a shed e in parte a raso in policarbonato
- pannelli di copertura coibentati con manto in lamiera di alluminio
- pannelli verticali perimetrali con finitura in graniglia con inerti verde Alpi
- portoni a libro con pannelli coibentati, alcuni con retrostante saracinesca in plastica ad apertura rapida

Sul lato Ovest si trovano vani accessori destinati a impianti tecnici (cabina elettrica, trattamento trucioli, compressori) di altezza

All'interno è previsto un layout a isole di lavoro e linee separate da ampi corridoi, con un'area perimetrata destinato a manutenzione, e locali per prove e collaudi di qualità, uffici di produzione, servizi e zona ristoro.

L'edificio della PRODUZIONE ha visto la realizzazione del Lotto 1 con ultimazione lavori al 10.12.2008. Il **COMPLETAMENTO SUE** si rende ora necessario per adeguare l'offerta produttiva del gruppo SATA alle realtà di questi anni con necessità di svolgere lavorazioni in isole di lavoro che rispettino le necessarie norme cogenti in termini di sicurezza dei lavoratori e logistica di produzione.

2 MAGAZZINO - INVARIATO

Il blocco edilizio del magazzino è un edificio simile al capannone produzione, posizionato a sud lungo lo stesso asse. I due corpi sono collegati da un tunnel coperto destinato a carico scarico e a parziale deposito di cassoni utilizzati in caso di pioggia.

- Le dimensioni della maglia sono uguali, ma i lati, in asse pilastri, sono di 62,6x100 metri
- L'unica differenza è costituita dalla mancanza di shed in copertura, sostituiti da lucernari a raso.
- Sul fronte Sud la struttura prefabbricata si prolunga in una tettoia a sbalzo ricoperta con gli stessi tegoli.

All'interno sono previsti locali per servizi, collaudo merci in arrivo

3 EDIFICIO PER UFFICI –SERVIZI - INVARIATO

L'edificio destinato a uffici e servizi è una costruzione a tre piani fuori terra senza interrato, di forma parallelepipedica a copertura piana, con due corpi emergenti dal volume, costituiti dai vani scala verticali. I fronti longitudinali sono protetti da un cornicione in aggetto a livello della copertura, che risvolta in verticale sugli spigoli laterali, a definire una cornice complanare, in modo che le pareti vetrate risultino arretrate e meglio protette dalle intemperie.

Le destinazioni d'uso ai piani sono le seguenti.

- Piano terra: ingresso con reception ed esposizione prodotti, due vani comunicazioni verticali, salette colloqui, spogliatoi operai maschi e femmine con relativi servizi, sala sindacale, mensa con relativi servizi, infermeria-sala visite mediche, altri vani accessori.
- Piano primo: vuoto su ingresso, sale riunioni, uffici amministrativi e dirigenziali, ufficio tecnico, Centro Elaborazione Dati, due blocchi servizi, due vani comunicazioni verticali, altri vani accessori.
- Piano Secondo: vuoto su ingresso, sale riunioni, uffici amministrativi e dirigenziali, ufficio tecnico, Centro Elaborazione Dati, due blocchi servizi, due vani comunicazioni verticali, altri vani accessori.

La struttura è di tipo prefabbricato, non in vista dall'esterno.

Per i rivestimenti di facciata si prevede l'impiego dei seguenti materiali: pareti continue vetrate ("curtain wall") con struttura a profili di alluminio verniciati grigio antracite, pannellature di rivestimento in fibrocemento ecologico di colore grigio chiaro e scuro, vetri camera trasparenti basso emissivi

Per le finiture interne è previsto l'impiego di murature, intonaci e piastrellatura tradizionali nei servizi, e di pareti mobili, pavimenti sopraelevati e controsoffitti ispezionabili negli altri vani.

E' prevista l'installazione dei seguenti impianti: elettrico, trasmissione dati, riscaldamento, condizionamento, rivelazione fumi, videosorveglianza e antieffrazione

L'edificio è conforme ai requisiti di isolamento termico di cui al D.M. 311/2006

4 VIABILITÀ DI ACCESSO E ROTATORIA - INVARIATA

Conformemente alle previsioni della variante al PRGC, e' stata realizzata una nuova strada di accesso da Ovest, a partire dalla rotatoria sulla SP ex 460 all'incrocio con Via Peradotto, che è stata regolarmente collaudata. La soluzione di innesto illustrata sulla tavole di progetto è stata concordata con l'Ente proprietario. Si tratta di una strada con 2 livellette, per tenere conto della esistenza di un accesso carraio privato, con pendenza massima del 4%, a due corsie ciascuna di m 3,75 di banchina laterale. Le pendenze e il tracciato risolvono anche l'interferenza con la stradina che arriva all'agglomerato Sud della località San Martino. Il cassonetto è in terreno naturale con manto bitumato in *tout venant* di 10 cm e tappetino di usura di 3 cm di spessore. È stata realizzata anche una illuminazione stradale e delle aree per servizi con pali di altezza di altezza 7 metri.

5 PARCHEGGIO PUBBLICO EST (UFFICI) - INVARIATO

Il declivio compreso tra la nuova strada, il piano dei piazzali dello stabilimento e una recinzione privata è sistemato con dei gradoni su cui si realizza un parcheggio, di uso pubblico alla base e di uso privato nella porzione intermedia. I gradoni hanno accesso dalla corsia destra a salire e sono realizzati con un cassonetto su telo geotessile, pavimentato come la strada. I gradoni sono sostenuti da scogliere in massi naturali di cava su fondazione di cemento armato per dare stabilità. A monte si realizza una striscia di verde di arredo, nella quale e dei quali saranno impiantati filari d'uva.

In questo parcheggio i posti auto pubblici sono 45, di cui 2 per disabili¹. L'illuminazione è prevista su pali di altezza 3,5 metri del tipo utilizzato dal Comune all'esterno dell'abitato. Al centro di ogni corsia corre la fognatura delle acque bianche.

6 VIA PERADOTTO - STRADA E PARCHEGGIO - INVARIATA

La via Peradotto perimetra a Nord l'area di intervento, ed ha una pendenza che si accentua in prossimità dell'attuale accesso allo stabilimento avicolo. Essa e' stata allargata e avrà una larghezza di 7 metri; e' stata inoltre dotata di marciapiede sul lato Sud, con autobloccanti del tipo utilizzato dal Comune all'esterno dell'abitato e di una striscia di verde alberato che la separa da un nuovo parcheggio. Lungo la strada si trova un parcheggio pubblico, articolato in parcheggio auto e parcheggio moto-biciclette per fruttare al meglio la conformazione del terreno, con una rotonda di inversione. I posti auto pubblici sono 151, di cui 3 per disabili, oltre al parcheggio per moto e biciclette. L'illuminazione è prevista su pali di altezza 7 metri del tipo utilizzato dal Comune all'esterno dell'abitato. La fascia di verde alberato ha anche la funzione con la funzione di compensare la differenza di livello con il nuovo parcheggio.

7 GUARDIOLA E CABINA ENEL - INVARIATA

In sommità della strada di accesso principale si trovano il cancello carraio e l'accesso pedonale, controllati da personale nella guardiola di accesso. La guardiola è un basso fabbricato con la postazione di controllo, i servizi e una saletta di attesa per i visitatori. I materiali sono coerenti con quelli del fabbricato degli uffici. Un altro basso fabbricato posto lungo la strada è la cabina di consegna dell'ENEL, che si trova alla base, presso il confine Nord. Davanti ad essa si trova un parcheggio defilato per gli automezzi della manutenzione. La costruzione è in cemento armato con finiture con patibili con le esigenze dell'Ente e con il contesto.

8 VANI ACCESSORI - COMPLETAMENTO

Nell'area dello stabilimento sono previsti vari accessori di cui uno isolato e gli altri in adiacenza al alto Ovest dello stabilimento produzione e del magazzino. Il fabbricato isolato, con altezza interna di 3 metri, ospita la centrale termica e la centrale di pompaggio per l'impianto antincendio VVF. I vani accessori in adiacenza al fabbricato sono destinati a cabina elettrica con i trasformatori, impianti di trattamento trucioli e olio emulsionato, deposito oli e solventi, e magazzino impresa pulizie.

¹ I parcheggi complessivi rispettano ampiamente gli standard richiesti dalla normativa urbanistica. I parcheggi privati per auto e autoarticolati sono distribuiti nel terreno interno alla recinzione

Tali vani accessori verranno eseguiti anche nella fascia di completamento opere con pari caratteristiche tipologiche e formali esistenti

9 AREE ESTERNE - INVARIATE

Le aree di pertinenza dello stabilimento sono distinte in aree verdi, verde di arredo, viabilità e piazzali. Il piano di imposta dello stabilimento è circa 3,5 metri incassato rispetto al terreno indisturbato dello spigolo Nord Ovest, mentre sul lato Sud coincide con il piano di campagna attuale.

5. OPERE COMPLETAMENTO PEC

5.1 Descrizione sommaria del progetto

E' esigenza della Committenza procedere alla realizzazione di un COMPLETAMENTO del solo impianto produttivo per una superficie complessiva pari a mq. XXX costituita da un blocco edilizio di dimensioni 140,00 mt *62.50 mt circa anche in successivi lotti di intervento. Si tratta sostanzialmente di proseguire con pari tipologia e funzione verso nord di due campate strutturali la maglia strutturale presente nel fabbricato PRODUZIONE. Il progetto di ampliamento e' meglio descritto negli elaborati grafici elencati al punto 5.2 seguente.

5.2 Elenco elaborati

1	TITOLO DI PROPRIETA'
2	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA FINANZIARIA
3	INQUADRAMENTO URBANISTICO
4	STATO DI FATTO: PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI
5	STATO DI FATTO: PROFILI REGOLATORI
6	STATO DI FATTO: RETI TECNOLOGICHE
7	STATO DI FATTO: ANALISI COMPATIBILITA' AMBIENTALE
8	STATO DI FATTO: PERCORSO FOTOGRAFICO
9	RELAZIONE GEOLOGICA
10	DOCUMENTO DI SCREENING - VERIFICA ASSOGETTABILITA' VAS
11	VERIFICA ATTUAZIONE AREE A SERVIZI
12	PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI
13	PROGETTO: PROFILI REGOLATORI
14	PROGETTO: RETI TECNOLOGICHE
15	PROGETTO: ANALISI COMPATIBILITA' AMBIENTALE
16	PROGETTO: VERIFICA DOTAZIONI PARCHEGGIO PRIVATO
17	VERIFICA IMPATTO ACUSTICO
18	SCHEMA DI CONVENZIONE

6. SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Gli aspetti generali della sicurezza considerati nella progettazione dell'impianto industriale sono:

- la sorveglianza sulle intrusioni e sugli accessi, attuata sia mediante gli impianti (videocitofono, antifurto, TV circuito chiuso) sia mediante la localizzazione delle funzioni di guardiania durante i turni di lavoro diurni;
- la sicurezza antincendio, attuata mediante l'adozione di materiali di comportamento al fuoco conformi alla normativa vigente recentemente aggiornata, la rivelazione dei fumi, l'illuminazione di emergenza, la rete di idranti e gli altri mezzi di spegnimento, il sistema di compartimentazione e il sistema delle comunicazioni verticali, poste a opportuna distanza, e la illuminazione di emergenza; le

strutture della Produzione e del Magazzino sono del tipo R120. Le attività presenti di cui al DM 16 febbraio 1982 sono le seguenti:

- 5 Depositi di liquidi infiammabili e/o combustibili per uso industriale, agricolo, artigianale e privato: per capacità geometrica complessiva da 0,5 a 25 mc
- 12 Stabilimenti ed impianti ove si producono e/o impiegano liquidi infiammabili (punti di infiammabilità fino a 65° C) con quantitativi globali in ciclo e/o in deposito superiori a 0.5 mc
- 17 Depositi e/o rivendite di oli lubrificanti, di oli diatermici e simili per capacità superiori ad 1 mc
- 64 Gruppi per la produzione di energia elettrica sussidiaria con motori endotermici di potenza complessiva superiore a 25 Kw
- 72 Officine meccaniche per lavorazioni a freddo con oltre venti addetti
- 88 Locali adibiti a depositi di merci e materiali vari con superficie lorda superiore a 1.000 mq.
- 91 Impianti per la produzione del calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h
- la sicurezza antinfortunistica e per la gestione delle emergenze, (con attenzione ai problemi dei disabili) attuata mediante attenzione ai particolari costruttivi e di dettaglio. L'edificio è conforme ai requisiti del D.P.R. 303/56, tenendo presente l'art. 33 del D. Lgs. 626/94.

7. ASSOGGETTAMENTO USO PUBBLICO AREE PER OOUU PRIMARIA

Per convenzione, la Proponente si e' obbligata ad assoggettare ad uso pubblico le aree per attrezzature al servizio dell'impianto produttivo previste normativamente dal PRGC con riferimento all'art. 21 punto b) della L.R. 56/77 e s.m.i. stabilite nella misura del 10% della Superficie Territoriale e costituite da verde, parcheggi pubblici e aree di manovra, per una superficie complessiva pari a mq. 6956.00 così come illustrato nelle tavole grafiche e nelle dimostrazioni planimetriche delle tavole di progetto, [attuando completamente le previsioni della Convenzione stipulata in data 05.02.2008 rep. 01/08.](#)

8. CESSIONE GRATUITA AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste cessioni di aree per urbanizzazione secondaria.

9. CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA

Per convenzione, la proponente si e' obbligata a dismettere gratuitamente al Comune di Valperga le aree previste normativamente per modifiche migliorative ed allargamento della Via Peradotto, per complessivi mq. 792.43, così come illustrato nelle tavole grafiche e nelle dimostrazioni planimetriche delle tavole di progetto del PEC Rep. 01/08.

La proponente si e' obbligata inoltre a dismettere gratuitamente al Comune di Valperga le aree previste normativamente per modifiche migliorative ed allargamento della viabilità comunale di derivazione dalla rotatoria in corso di esecuzione sulla Strada Provinciale n° 460 , esterne al perimetro del S.U.E. ma da ritenersi condizione necessaria per l'accesso dello stabilimento produttivo di mezzi pesanti in condizioni di sicurezza, come previsto nelle prescrizioni particolari della NdA del PRGC per una superficie complessiva pari a mq. 400.91 così come illustrato nelle tavole grafiche e nelle dimostrazioni planimetriche delle tavole di progetto,

Tali interventi sono stati attuati per intero come evidenziato dal Certificato di Collaudo in data 10.02.2009 prot. 788 del 17.02.2009

CALCOLI PLANO-VOLUMETRICI**PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI COMPLESSIVI AREE PI2- PE 17A - 17B**

N.	DESCRIZIONE	U.M.	VALORE	TOTALI	RIF. ALL.
1.01	Max.Sup.coperta	Mq.	19019.93 13771.62	+	32791.86
1.02	Max.Sup.utile lorda	Mq.	30202.90 17712.10	+	47915.00
1.03	Max.Altezza fabbr.	Mt.	12		

1) DATI PROGETTO PEC

N.	DESCRIZIONE -Sigla-	U.M.	CALCOLI	TOTALI	RIF. ALL.
2.01	Superficie coperta	MQ	Produzione 23083.96 Accessori Produzione 739.15 Magazzino 6429.96 Collegamento magazzino 690.84 Pensilina 525.72 Uffici 1118.63 Pensilina uffici produzione 69.42 Guardiola 16.50 Cabina Enel 29.88	32704.06	
2.02	Superficie utile lorda	MQ	Produzione 23083.96 +302.40 Accessori Produzione 739.15 Magazzino 6429.96 + 133.25 Collegamento magazzino 690.84 Uffici PT 1016.36 P1 1069.58 P2 1069.58 Guardiola 16.50 Cabina Enel 29.88	34581.46	
2.03	Altezza fabbricati	MT	12.00	12.00	

2) DATI PROGETTO DIA 12/08 DEL 08/02/2008

N.	DESCRIZIONE -Sigla-	U.M.	CALCOLI	TOTALI	RIF. ALL.
3.01	Superficie coperta	MQ	Produzione 23083.96 Accessori Produzione-Magazzino 696.11 Magazzino 6440.07 Collegamento magazzino 690.84 Pensilina 515.61 Uffici 862.74 Pensilina uffici produzione 79.38 Guardiola 50.43 Cabina Enel 29.88	32449.02	
3.02	Superficie utile lorda	MQ	Produzione 23083.96 +302.40 (1p) Accessori Produzione-Magazzino 696.11 Magazzino 6440.07 + 133.25 (1p) Collegamento magazzino 690.84 Uffici PT 641.22 P1 683.25 P2 683.25 Guardiola 28.43 Cabina Enel 29.88	33412.66	
3.03	Altezza fabbricati	MT	12.00	12.00	

3) DATI DIA VARIANTE 60/08 DEL 25/10/2008

N.	DESCRIZIONE –Sigla-	U.M.	CALCOLI	TOTALI	RIF. ALL.
4.01	Superficie coperta	MQ	Produzione 23083.96 Accessori Produzione-Magazzino 740.27 Magazzino 6440.07 Collegamento magazzino 690.84 Pensilina 515.61 Uffici 730.82 Pensilina uffici produzione 49.17 Guardiola 60.07 Cabina Enel 43.60	32354.41	
4.02	Superficie utile lorda	MQ	Produzione 23083.96 +271.89 (1p) Accessori Produzione-Magazzino 740.27 Magazzino 6440.07 + 136.89 (1p) Collegamento magazzino 690.84 Uffici PT 641.07 P1 682.33 P2 682.33 Guardiola 23.73 Cabina Enel 43.60	33436.98	
4.03	Altezza fabbricati	MT	12.00	12.00	

4) DATI DIA COSTRUZIONE LOCALE TECNICO 1/14 DEL 22/01/2014

N.	DESCRIZIONE –Sigla-	U.M.	CALCOLI	TOTALI	RIF. ALL.
5.01	Superficie coperta	MQ	Produzione 23083.96 Accessori Produzione-Magazzino 740.27 + Locale tecnico (7.55x9.90)= 74.74 = 815.01 Magazzino 6440.07 Collegamento magazzino 690.84 Pensilina 515.61 Uffici 730.82 Pensilina uffici produzione 49.17 Guardiola 60.07 Cabina Enel 43.60	32429.15	
5.02	Superficie utile lorda	MQ	Produzione 23083.96 +271.89 (1p) Accessori Produzione-Magazzino 740.27 + Locale tecnico (7.55x9.90)= 74.74 = 815.01 Magazzino 6440.07 + 136.89 (1p) Collegamento magazzino 690.84 Uffici PT 641.07 P1 682.33 P2 682.33 Guardiola 23.73 Cabina Enel 43.60	33511.72	
5.03	Altezza fabbricati	MT	12.00	12.00	

5) DATI COMPLETAMENTO OPERE PRIVATE - REALIZZAZIONE LOTTO 2

N.	DESCRIZIONE –Sigla-	U.M.	CALCOLI	TOTALI	RIF. ALL.
6.01	Superficie coperta	MQ	Produzione esistente Lotto 1 (141.10x101.70) = 14349.87 + Produzione lotto 2 in progetto (141.10x61.90)= 8734.06 = 23083.96 Accessori Produzione-Magazzino 815.01 + Accessori produzione lotto 2 in progetto (7.55x24.40)= 184.22 = 999.23 Magazzino 6440.07 Collegamento magazzino 690.84 Pensilina 515.61 Uffici 730.82 Pensilina uffici produzione 49.17 Guardiola 60.07 Cabina Enel 43.60	32613.37 < SC MAX AMMESSA 32791.86	TAV 4-12
6.02	Superficie coperta LOTTO 2 in PROGETTO	MQ	8734.09+184.22	8919.31	
6.03	Superficie coperta residua	MQ	32791.86-32613.37	178.49	
6.04	Superficie utile lorda	MQ	Produzione esistente Lotto 1 (141.10x101.70) = 14349.87 + 271.89 (1p) Produzione lotto 2 in progetto (141.10x61.90)= 8734.06 = 23355.85 Accessori Produzione-Magazzino 815.01 + Accessori produzione lotto 2 in progetto (7.55x24.40)= 184.22 = 999.23 Magazzino 6440.07 + 136.89 (1p) Collegamento magazzino 690.84 Uffici PT 641.07 P1 682.33 P2 682.33 Guardiola 23.73 Cabina Enel 43.60	33695.94 < SUL MAX AMMESSA 47915.00	TAV 4-12
6.05	Superficie utile lorda LOTTO 2 in PROGETTO	MQ	8734.09+184.22	8918.31	
6.06	Superficie utile lorda residua	MQ	47915.00-33695.94	14219.06	
6.07	Altezza fabbricati	MT	12.00	12.00	
6.08	Superficie a servizi		Superfici soddisfatte come da PEC INVARIATE Opere di urbanizzazione primaria ultimate e collaudate il 10/02/2009 Collaudo Prot. n. 788 del 17/02/2009		
6.09	Superficie parcheggio privato richiesta Art. 48 NTA		1/5 SUL 33695.94/5	6739.18	
6.09	Superficie parcheggio privato in PROGETTO		307.00+1097.00+2550.00+385.00+ 1857.00+750.00=	6946.00 > 6739.18	

RELAZIONE FINANZIARIA

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria si fa riferimento alla Deliberazione di Giunta Comunale del gennaio 2005 "Contributi relativi agli oneri di urbanizzazione", con riferimento alla Tabella n° 9- Oneri di Urbanizzazione per le destinazioni produttive".

Area di PRGC PE CON SUE (in quanto PI non prevede predisposizione di SUE e presenta valori unitari inferiori)

Classificazione per tipi di Attività Produttive in relazione alla superficie di calpestio per addetto: CLASSE B: Densità maggiore mq. 150,00/addetto

Industrie manifatturiere varie: Euro 4,66/mq. di S.U.L.

La percentuale sul costo di costruzione è pari al 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Si ottiene pertanto la seguente tabella finanziaria.

9.1 Oneri di urbanizzazione primaria

Mq. totali in progetto di COMPLETAMENTO PEC				
mq 8918,31	x €/mq	2,47 (53% di 4,66)	= €	22028,22

9.2 Oneri di urbanizzazione secondaria

Mq. totali in progetto di COMPLETAMENTO PEC				
mq 8918,31	x €/mq	2,19 (47% di 4,66)	= €	19531.09

9.3 Oneri di COSTRUZIONE

Mq. totali in progetto di COMPLETAMENTO PEC				
mq 8918,31	x €/mq	2,33 (50% di 4,66)	= €	20779.66

Importo opere in attuazione diretta

Non sono presenti opere di urbanizzazione