

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ASTI
COMUNE DI VILLANOVA D'ASTI



VARIANTE SEMPLIFICATA

(ai sensi dell'art.17bis L.R.56/77 e s.m.i.)

Elaborato di carattere urbanistico

Realizzazione nuova struttura industriale

Richiedente BMPEUROPE S.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modifiche e raffronti

Allegato A: Schede sinottiche delle singole aree - Scheda Area 2A3.a

Allegato B: Tabelle quantitative delle singole Aree - Tabella 2A e 4E

Integrazioni a seguito della Conferenza dei Servizi
seduta n. 01 del 19/03/2025

COMMITTENTE: BMP EUROPE S.R.L.
Str. della Freisa, 1 - 14019 Villanova d'Asti (AT)

PROGETTO URBANISTICO: Pianificatore Territoriale Marco GRAZIANO
Via XX Settembre, 92 - 14100 Asti

APRILE 2025

VARIANTE N° 1/2020
PROGETTO DEFINITIVO

AREE PER IMPIANTI INDUSTRIALI		art. 20 NTA
sigla distintiva		2A
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444		D
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		
Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)		
	Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)	P.E.C.
	Permesso di Costruire (P.d.C.)	
	Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.)	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	
Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)		
a	residenziale e assimilabili	unicamente per alloggi pertinenziali (custode e rappresentanza) nei limiti di cui all'art. 19 lettera c)
b	produttiva artigianale di servizio	
c	produttiva artigianale	
d	produttiva industriale	
e	commerciale al dettaglio in sede fissa	nei limiti di cui all'art. 19 lettere f) ed i)
f	commerciale all'ingrosso	
g	direzionale	
i	sportiva e per l'impiego del tempo libero	
	attività che trattano merci ingombranti	nei limiti di cui all'art. 19 lettera i)
Tipi di intervento ammessi (art. 6 NTA)		
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
c	restauro e risanamento conservativo	
d	ristrutturazione edilizia	
e	nuova costruzione	previa formazione di S.U.E.
f	ristrutturazione urbanistica	previa formazione di S.U.E.
g	ampliamento	con P.d.C.C. per ampliamenti superiori al 20% della SUL esistente
i	interventi pertinenziali	interventi di cui all'art. 42 delle NTA (autorimesse pertinenziali)
	altri interventi ammessi	L.R. 16/2018 per quanto concerne gli interventi di ampliamento in
Parametri ed indici edilizi ed urbanistici		
H	altezza della costruzione	mt 10,00 <i>In deroga a quanto previsto al precedente comma, per particolari esigenze legate alle attività produttive opportunamente motivate in sede di presentazione di SUE o di richiesta del titolo abilitativo, è consentita un'altezza superiore, entro il limite massimo di mt. 16,00."</i>
Np	Numero dei piani della costruzione	2
D	Distanza tra le costruzioni (*)	10,00 mt
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	1/2 dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini con il minimo di mt 6,00
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	mt 10,00
IC	Indice di copertura	Come da tabella quantitativa di cui all'Allegato B
DF	Indice di edificabilità fondiaria	
DT	Indice di edificabilità territoriale	
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	
Vpl	verde privato di lotto	Non inferiore al 5% della Sf
Ppl	parcheggio privato di lotto	non inferiore al 10% della Sf ed alle effettive esigenze aziendali che andranno documentate

VARIANTE N° 1/2020
PROGETTO DEFINITIVO

	Tipologia edilizia ammessa	
(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale e per accordi bilaterali tra confinanti		
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare		
<i>Misura dello standard da applicare</i>		
<i>da computarsi per il nuovo carico urbanistico in relazione a quanto previsto dalle tabelle quantitative di cui all'Allegato B</i>		
	per parcheggi connessi alle zone di insediamento commerciale dovranno essere previste le quantità di parcheggi pubblici indicate dalle NTA del PRGC e dai "criteri comunali" di adeguamento alla normativa sul commercio	
	Non è consentita la monetizzazione.	
Prescrizioni esecutive per gli interventi		
Prescrizioni particolari		
Previste per le aree 2A1 e 2A3 (vedi art. 20 delle NTA) e A26 (vedi art. 20ter delle NTA)		
In tutte le aree 2A nella realizzazione degli interventi dovranno essere osservate le seguenti indicazioni:		
1) nell'ambito dei piani esecutivi, le aree destinate a viabilità, sia interna sia pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento dello standard;		
2) salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici sia privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;		
3) gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico ed all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità di II e III livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;		
4) la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;		
5) almeno il 10% delle superficie a servizi generali di comparto da destinare a verde permeabile;		
6) almeno il 20% delle superficie d'intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento. E' consentita la sistemazione del verde su soletta di copertura delle costruzioni, per una quota non superiore a 1/2 della superficie destinata a verde; tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard;		
7) in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;		
La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate ad insediamenti produttivi deve porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.		
Gli impianti vegetali dovranno essere realizzati con specie autoctone di pronto utilizzo (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico		
Per gli interventi più significativi dal punto di vista dimensionale (1PE - 1PE*) e/o localizzativo si dovrà far riferimento alle "Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio" - MiBACT, Regione Piemonte, Politecnico e Università di Torino. Al fine di definire le opportune mitigazioni, con particolare riferimento a scelte progettuali attente alle soluzioni planimetriche, alla previsione di opere a verde, materiali, tinte cromatiche degli edifici, insegne e colori che non incrementino l'impatto percettivo né i caratteri di disomogeneità del complesso delle costruzioni esistenti, ecc., si dovrà far riferimento agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale".		

VARIANTE SEMPLIFICATA BMP EUROPE

AREE PER IMPIANTI INDUSTRIALI		art. 20 NTA
sigla distintiva		2A3.a
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68 n°1444		D
Bene culturale ambientale da salvaguardare (art. 24 L.R. 56/77)		
Modalità di attuazione del P.R.G.C. (art. 5 NTA)		
	Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.)	legato a variante semplificata (Art.17bis L.R.56/77 e s.m.i.)
Destinazioni d'uso ammesse (art. 12bis NTA)		
d	produttiva industriale	
Tipi di intervento ammessi (art. 6 NTA)		
a	manutenzione ordinaria	
b	manutenzione straordinaria	
e	nuova costruzione	legato a variante semplificata (Art.17bis L.R.56/77 e s.m.i.) P.d.C.C.
Parametri ed indici edilizi ed urbanistici		
H	altezza della costruzione	<u>9,95 mt</u>
Np	Numero dei piani della costruzione	1
D	Distanza tra le costruzioni (*)	10,00 mt
Dc	Distanza delle costruzioni dal confine (*)	1/2 dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini con il minimo di mt 6,00
Ds	Distanza della costruzione dal confine stradale	mt 10,00
IC	Indice di copertura	<u>< 50%</u>
DF	Indice di edificabilità fondiaria	
DT	Indice di edificabilità territoriale	
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	
Vpl	verde privato di lotto	Non inferiore al 5% della Sf
Ppl	parcheggio privato di lotto	non inferiore al 10% della Sf ed alle effettive esigenze aziendali che andranno documentate
	Tipologia edilizia ammessa	
(*) con le eccezioni previste per i bassi fabbricati al servizio dell'edificio principale e per accordi bilaterali tra confinanti		
Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare		
Misura dello standard da applicare		
da computarsi per il nuovo carico urbanistico in relazione a quanto previsto dalle tabelle quantitative di cui all'Allegato B		
	per parcheggi connessi alle zone di insediamento commerciale dovranno essere previste le quantità di parcheggi pubblici indicate dalle NTA del PRGC e dai "criteri comunali" di adeguamento alla normativa sul commercio	
	Non è consentita la monetizzazione.	
Prescrizioni esecutive per gli interventi		
Prescrizioni particolari		
Nell'Area 2A3.a nella realizzazione degli interventi dovranno essere osservate le seguenti indicazioni:		
1) nell'ambito dei piani esecutivi, le aree destinate a viabilità, sia interna sia pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento dello standard;		
2) salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici sia privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;		

3) almeno il 10% delle superficie a servizi generali di comparto da destinare a verde permeabile;
4) Sarà da realizzarsi un'apposita cisterna finalizzata alla raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura del nuovo edificio e al loro riutilizzo per l'irrigazione delle aree pertinenziali, nonché di un'eventuale vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia;
5) Il progetto di un impianto di illuminazione delle aree esterne dotato di sistemi illuminanti non disperdenti luce verso l'alto, in linea con le vigenti norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico;
6) L'intervento dovrà minimizzare gli impatti sul paesaggio circostante prediligendo il ricorso a linee semplici e regolari e a colorazioni di facciata tenui, che richiamino i colori presenti in natura; dovrà essere previsto apposita fascia di mitigazione e schermatura posta sul margine Ovest dell'ambito di intervento;
7) Si dovranno mettere a dimora nelle aree a verde idonee alberature costituite da essenze autoctone di buona capacità fogliare e rapido accrescimento, finalizzate sia all'ombreggiamento delle autovetture negli spazi a parcheggio, sia a costituire un'idonea barriera rispetto alla limitrofa area residenziale esistente.
La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate ad insediamenti produttivi deve porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.
Gli impianti vegetali dovranno essere realizzati con specie autoctone di pronto utilizzo (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico
In accordo con l'Amministrazione comunale dovranno essere indicate in convenzione anche le opere di compensazione facendo riferimento all'art. 43ter "Opere di compensazione ecologica" delle NTA del PRGC vigente, potranno essere eventualmente valutate misure finalizzate a ripristinare e potenziare la connettività ecologica dei "corridoi in discontinuità" che interessano il territorio comunale in alternativa alle azioni di rimboschimento o di miglioramento forestale di cui al suddetto art. 43ter delle NTA .
La procedura della Variante semplificata produce unicamente effetti finalizzati alla realizzazione del progetto, previsto ai sensi del DPR 160/2010 in oggetto; pertanto la mancata realizzazione del medesimo, per qualsiasi motivo, comporta la decadenza della variante e il ritorno dell'area interessata alla disciplina urbanistica previgente.

Quanto sottolineato è stato introdotto in seguito alla prima conferenza dei servizi in data 19/03/2025 sulla base di quanto emerso in sede di verifica e valutazione degli elaborati

Aree per impianti industriali (2A): rif. all'art. 20

AREA		ST SUP. TERRITORIALE mq	IC Indice di copertura mq/mq	di cui SUE nuovi	di cui SUE riconfermati
2A	1	54.472	0,40		
2A	2	45.687	0,50		
2A	3	141.615	0,50		
2A	3.a	11.550	0,50		
2A	4	108.786	0,40		41.003
2A	5	87.871	0,50		7.449
2A	6	350.092	0,50		19.559
2A	7	20.575	0,40		
2A	8	31.194	0,50		
2A	9	8.666	0,40		
2A	10	62.804	0,50		
2A	11	4.877	0,50		
2A	12	96.961	0,40		38.569
2A	13	56.169	0,50		
2A	14	15.225	0,50		8.906
2A	15	27.151	0,50		
2A	16	18.734	0,50		
2A	18	65.352	0,40		
2A	19	6.678	0,40		
2A	20	12.012	0,33		
2A	21	10.557	0,40		
2A	22	27.932	0,40		
2A	24	21.819	0,40		2.187
2A	25	36.333	0,40		
2A	26	25.737	0,40		
2A	27	19.536	0,40		
TOTALE		1.368.385	1.356.835		

Note: testo in rosso per nuovi inserimenti con Variante Semplificata ai sensi dell'Art.17bis L.R.56/77 e smi

Aree per attrezzature e servizi di interesse locale in insediamenti produttivi 4 E (industriali 2A e artigianali 2B): rif. all'art. 27

SIGLA	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE PROGETTO
4E 1	Ballatore	5.820
4e2a	Soico	1.590
4e2b	Soico	1.633
4e3a	Basf	2.922
4E3b	Basf	1.507
4E3c	BMeurope	1.638
4E3d	BMPeurope	1.062
4E4a	RFT	10.403
4E4b	RFT	6.812
4e5a	Util	6.603
4e6a	Villanova Spa	11.641
4e6b	Villanova Spa	1.576
4e6c	Villanova Spa	1.855
4E6d	Villanova Spa	14.701
4E6e	Villanova Spa	5.620
4e 7	Neirotti	2.348
4e10a	Dierre	7.124
4e10b	Dierre	1.669
4e 10c	Dierre	5.479
4E 10d	Dierre	5.286
4E 12a	Valminier	830
4E 12b	Valminier	2.081
4e 12c	Valminier	497
4E 12d	Valminier	4.693
4e 13a	Dierre Piramide	2.068
4e 13b	Dierre Piramide	964
4E 13c	Dierre Piramide	1.474
4E 13d	Dierre Piramide	1.112
4E 13e	Dierre Piramide	2.655
4e 15a	Carrozzeria Splendor	625
4e 15b	Carrozzeria Splendor	705
4E 16b	Dierre Atra	879
4e 18	Dierre Space	4.509
4E 20	Uni Calcestruzzi	977
4E 22	Ballatore	5.318
4e 24a	Piovan	524
4e 24b	Cima	529
4e 25	I laghetti	9.786
4E 27a	Pogliano	2.105
4E 27B	Pogliano	2.124
4E 28	Fraz. Stazione	1.436
4E 29	4B22	2.426
TOTALE		145.606 144.544

Note: testo in rosso per nuovi inserimenti con Variante Semplificata ai sensi dell'Art.17bis L.R.56/77 e smi