

Comune di Moretta

Prov. di CUNEO

PROGETTO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO per RIORGANIZZAZIONE AZIENDALE Area . I.r. 3

REL. N. 1 - Relazione tecnica

Ditta : **IN.AL.PI S.p.a.**

Via Cuneo n. 38 - 12033 - MORETTA
p./i.v.a. 00513800045

Fg.19 mapp. 355, 358, 361, 364, 367, 370,
464, 479, 507, 521, 522, 524 .

Fg.23 mapp. 83, 219, 220, 222, 223, 224,
226, 232, 252, 253

Planimetria scala 1 : 200

Progetto scala 1 : 2000

Il Progettista

INVERNIZZI Geom. Carlo

Il progettista

PIOVANO Ing. Mario

La Proprietà

IN.AL.PI. S.p.a.

RELAZIONE TECNICA

La società In.Al.Pi. S.p.A. è proprietaria dei terreni su cui insiste il proprio stabilimento in Via Cuneo/Via Manta a Moretta.

La superficie fondiaria dei suddetti terreni è pari 33.690 mq con il seguente inquadramento catastale:

Foglio 19 particelle numeri:

- 355 mq 34
- 358 mq 32
- 361 mq 28
- 364 mq 68
- 367 mq 261
- 370 mq 124
- 464 mq 10.033
- 479 mq 1.506
- 507 mq 4
- 521 mq 316
- 522 mq 5
- 524 mq 452

TOT Foglio 19 = 16.933 mq

Foglio 23 particelle numeri:

- 83 mq 7.447
- 219 mq 6
- 220 mq 8
- 222 mq 5.580

- 223 mq 159
- 224 mq 87
- 226 mq 582
- 232 mq 1.687
- 252 mq 526
- 253 mq 675

TOT Foglio 23 = 16.757 mq

L'intera area dello stabilimento è inserita nell'azzonamento del vigente Piano Regolatore Generale Comunale nell'area produttiva Ir3.

Lo stabilimento, costruito in tempi successivi a partire dal 1964, ha come ultimo passaggio di carattere urbanistico, quello disciplinato dalla Convenzione Urbanistico Edilizia stipulata con il Comune di Moretta il 23/07/2008, Notaio Paolo Marengo, rep. n. 17.490 registrata a Cuneo il 29.07.2008 al n. 6016.

Tale convenzione ha dato esecuzione a quanto deliberato dal Consiglio Comunale di Moretta nella seduta del 12.07.2008 il cui processo verbale è distinto al n. 42 con oggetto "Permesso di costruire convenzionato n. 4.427 proprietà In.Al.Pi. S.p.A."

In detta convenzione la superficie copribile per lo stabilimento In.Al.Pi. S.p.A. è stata definita in 14.811 mq.

Inoltre, nell'ambito della stessa convenzione, è stato dato un assetto organico e definitivo all'area industriale interessata, non solo dallo stabilimento In.Al.Pi. S.p.A. ma da tutto il contesto circostante, per quanto riguarda la viabilità ed i parcheggi che risultano più che sufficienti per l'intero insediamento produttivo di via Manta/via Agnelli.

In funzione di detta convenzione In.Al.Pi. S.p.A. ha realizzato importanti investimenti ed in particolare l'impianto di polverizzazione del latte saturando interamente la superficie copribile sopra indicata.

Successivamente sono stati licenziati e realizzati ulteriori interventi per una superficie coperta complessiva pari a 206,44 mq, ai sensi dell'art. 7 comma 2 della legge regionale N. 20 del 14/07/2009 e pertanto la superficie totale coperta licenziata e realizzata è pari a 15.017,44 mq.

Recentemente, e precisamente con la variante n. 18 al PRGC, il Comune di Moretta ha apportato novità (confermate anche con la Variante N. 19 al PRGC) per le Norme Tecniche di Attuazione che riguardano anche l'azzonamento Ir3 e precisamente:

".....l'attuazione del P.R.G.C. avviene mediante piani esecutivi preventivi nel rispetto dei seguenti indici:

- *superficie di intervento Sm = intera area perimetrata,*
- *area a parcheggio e servizi pubblici = 10% di Sm,*

- rapporto di copertura fondiaria (R_c)= 50% di S_f ,

.....

- parcheggio privato = 15% di S_c ,

- aree a verde privato piantumato = 10% di S_c ,

.....

7 considerando l'attuale crisi economica in cui si dibattono tutte le attività produttive presenti sul nostro territorio comunale e la contestuale necessità di offrir loro la possibilità di adeguarsi alle richieste tecnologiche, che in questa situazione si tradurrebbe nel favorire la competitività e quindi la sopravvivenza della ditta stessa e dei posti di lavoro, l'Amministrazione ritiene di dover intervenire favorendo questo tipo di adeguamenti senza che l'eventuale ormai esaurita o limitata capacità insediativa renda necessarie un'improbabile ed economicamente impossibile rilocalizzazione in aree di maggiori dimensioni. Per consentire questa prosecuzione dell'attività nella Zona Ir3 è concesso un rapporto di copertura fondiaria eccezionale massimo pari al 60% della superficie fondiaria stessa e la possibilità di monetizzare totalmente le aree a verde privato, (10% di S_c) ed a parcheggio privato (15% di S_c), dovute per l'incremento dal 50 a 60% di superficie coperta a seguito dell'applicazione di quanto previsto dal presente comma e con le tariffe previste dall'Amministrazione Comunale per la monetizzazione.”

In.Al.Pi. S.p.A. ha comunicato al Comune di Moretta nei mesi scorsi, e precisamente il 10.06.2014 protocollo n. 3253, di avere in programma un piano di investimenti per il quinquennio 2014-2018 che comprende, tra le altre realizzazioni, anche la possibilità di raddoppio dell'impianto di polverizzazione del latte.

Per realizzare i suddetti investimenti, In.Al.Pi. S.p.A. intende procedere con il presente piano esecutivo convenzionato, avvalendosi della possibilità offerta dalla suddetta normativa del vigente PRGC che, come definito sopra, dà la possibilità di copertura fino al 60% dell'area perimetrata, che corrisponde alla fondiaria, ed è pari a 33.690 mq; pertanto la superficie copribile risulta ora pari a $33.690 \times 60\% = 20.214$ mq.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici, essendo gli stessi previsti dalle NTA del PRGC in misura pari al 10% della superficie intera perimetrata, si dà atto che tale rapporto è già stato soddisfatto con la precedente convenzione urbanistica del 2008 e, come sopra detto, l'assetto urbanistico dell'area industriale di pertinenza è ampiamento dotato; non sono pertanto previste nuove cessioni per standard urbanistici.

Per quanto riguarda gli altri indici della normativa di PRGC per la zona Ir3 si precisa quanto segue:

- a) per il parcheggio privato, pari al 15% della superficie copribile fino al 50% della superficie fondiaria, occorre una superficie pari a $33.690 \times 50\% \times 15\% = 2.526,75$ mq. La superficie per detto parcheggio privato è individuata nella TAV. N. 5 Planimetria con rappresentazione aree verdi e parcheggi a realizzare ed è pari a 2.527,13 mq leggermente maggiore di quanto richiesto. La restante quota parte per la copertura dal 50% al 60% della superficie fondiaria verrà monetizzata al momento della richiesta dei singoli permessi di costruire.
- b) per quanto riguarda le aree a verde privato piantumato si richiama la deliberazione CC N. 44 del 30/09/2014 “Zona di riordino Ir3 – Aree destinate a verde privato – Convenzione” la quale ha previsto che il 30% della superficie che sarebbe da destinare a verde privato

piantumato possa essere trasferita nell'area di proprietà In.Al.Pi. S.p.A. In6 e, pertanto, anziché il 10% previsto dalle NTA della zona Ir3 l'area a verde privato piantumato sarà pari solo al 7% della superficie fondiaria per la copertura del 50% della stessa superficie fondiaria e cioè $33.690 \times 50\% \times 7\% = 1.179,15$ mq. La superficie per dette aree verdi private è rappresentata nella TAV. N. 5 sopra richiamata ed è pari a 1.181,97 mq leggermente maggiore di quanto richiesto. La restante quota, pari al 3% della superficie copribile fino al 50% $33.690 \times 50\% \times 3\% = 505,35$ mq, sarà localizzata nell'area In6, in aggiunta a quella prevista per detta Zona con indicazione puntuale della localizzazione in occasione di ogni richiesta di permesso di costruire. Infine l'ulteriore restante quota, per la copertura fino al 60% della superficie fondiaria verrà monetizzata al momento della richiesta dei singoli permessi di costruire.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato prevede anche la verifica di assoggettabilità alla Verifica Ambientale Strategica (VAS), descritta nel documento specifico allegato: Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS redatta dall'Ing Andrea Breida.

Moretta 30/10/2014

Il Progettista

Invernizzi Geom. Carlo

Il Progettista

Piovano Ing. Mario

La Proprietà

INALPI SPA