

Comune di Moretta

Prov. di CUNEO

PROGETTO

VARIANTE IN CORSO D'OPERA al
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
n. 21 in AREA In 6

TAV.1 - Relazione Tecnica

Prop. : IN.AL.PI S.p.a.

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

FRANCO Carlo Simone
Reg. Brasse n. 13 - MORETTA

PISANO Antonia
Reg. Brasse n.13 - MORETTA

Il Progettista

Il progettista

INVERNIZZI Geom. Carlo

PIOVANO Ing. Mario

Le Proprietà

1) CARATTERISTICHE GENERALI E PRESCRIZIONI DI P.R.G.C.

L'area oggetto della proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato n.21 è individuata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Moretta in zona territoriale omogenea definita "Zona industriale di nuovo impianto In6".

Gli interventi edilizi per dette aree In6 devono rispettare le norme di carattere generale del P.R.G.C., ed in particolare le indicazioni specifiche dettate dall'art.24 delle stesse N.T.A.

Pertanto, per dette aree, in linea generale si prescrive:

- che l'attuazione del P.R.G.C. avvenga per interventi di nuovo insediamento attraverso la predisposizione obbligatoria di strumento urbanistico esecutivo ;
- che in presenza dello strumento urbanistico esecutivo si formi la cessione gratuita delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi;
- che la realizzazione dei nuovi insediamenti sia subordinata alla dismissione di aree per le attrezzature al servizio degli stessi, sulle singole aree, in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale;
- che detta zona, destinata ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale e per il commercio collegato e connesso alle attività produttive, è resa attuabile nel rispetto degli indici così definiti:

- | | |
|--|----------------|
| - superficie minima di intervento: | Sm = 10.000 mq |
| - indice di rapporto di copertura : | 50 % di S.f. |
| - aree per attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi: | 20% Sm |
| - parcheggi privati: | 15% di Sc |
| - verde privato piantumato: | 20% di Sc |

- n. piani f. t. per edifici destinati a uffici,
commercio e attività sociali: n. 3
- distanza dai confini: come previsto dall'art. 15 delle N.T.A.

L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a 11 m. misurati all'estradosso del punto più alto del tetto. Questa altezza potrà essere derogata, a giudizio della Commissione Edilizia, esclusivamente ove, con puntuali e documentate giustificazioni tecniche, si dimostri la necessità derivante da attrezzature tecnologiche specifiche dell'attività produttiva dell'azienda.

Tale deroga potrà essere concessa anche per limitate porzioni di edificio costituenti strutture strettamente tecniche documentatamente necessarie.

E' inoltre ammessa la costruzione dell'abitazione del titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con un massimo di 120 mq. di superficie utile abitabile.

La presente proposta progettuale di variante è subentrata dopo l'acquisizione da parte della ditta IN.AL.PI Spa con sede in Moretta, Via Cuneo n.38, di gran parte (78,05%) delle aree disponibili all'interno del Piano Convenzionato originale, al fine di ottimizzare l'intero Piano in funzione delle esigenze produttive dell'Azienda.

A seguito di quanto sopra, tra le tre proprietà (In.Al.Pi. S.p.A., Franco e Pisano) proprietari dell'intera superficie del PEC, si è pervenuti ad un accordo per un assetto delle aree servizi più confacente alla nuova configurazione delle proprietà.

Tale accordo ha portato ad una richiesta formulata al Comune di Moretta, per la rilocalizzazione in Via Prese dell'area servizi collocata in corrispondenza di via Alpi Graie.

Il comune di Moretta ha acconsentito a tale richiesta ed ha apportato con la Variante parziale n. 20 del PRGC, approvata definitivamente con delibera C.C. n. 25 del

06.07.2015, la modifica richiesta, di conseguenza la presente variante del PEC è conforme a quanto previsto nella variante parziale n. 20 del PRGC.

2) STATO DI FATTO

Lo stato di fatto attuale riporta la situazione originale di approvazione del Piano Convenzionato, con alcune opere di urbanizzazione in parte già realizzate a seguito dell'insediamento di un'attività produttiva, ma non pregiudizievoli all'apporto di varianti sostanziali finalizzate ai nuovi insediamenti.

L'estensione delle superfici, sia destinate a servizi funzionali alle attività produttive, che quelle destinate a viabilità non vengono modificate e i lotti vengono unificati a seconda delle titolarità in modo da avere tre distinti lotti per le tre ditte: FRANCO, PISANO ed IN.AL.PI Spa. In particolare:

la Ditta FRANCO risulta proprietaria del seguente mappale: n. 832, 1055 Fg. 18

La Ditta PISANO Maria Antonia del seguente mappale: n. 790, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, Fg. 18

La Ditta IN.AL.PI dei seguenti mappali: n. 1040, 899, 786, 758 e 830 Fg 18

Il tutto per complessivi Ha 1.62.83

3) CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

La proposta di variante, come prima specificato, è volta ad ottenere tre singoli ed unici lotti, già in possesso come titolarità alle rispettive proprietà/ditte, al fine di poter ottimizzare i vari costruenti edifici secondo le singole esigenze.

A) AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ (URBANIZZAZIONE PRIMARIA)

Il progetto di Variante al PEC. prevede essenzialmente:

A1) La rilocalizzazione dell'area a servizi da via Alpi Graie a via Prese e la contestuale realizzazione di un consistente ampliamento della sede stradale di Via Prese su tutto il fronte, già in parte realizzata , la cui ampiezza variava e in alcuni punti attualmente varia fra m. 3,70 e m. 4,10 ~, per ottenere un sedime stradale asfaltato dell'ampiezza netta di m. 7,00 .

Tale ampliamento, oltre che al nuovo insediamento produttivo, gioverà anche agli insediamenti rurali della Regione Prese, poiché la strada è costantemente utilizzata per il passaggio di macchinari agricoli.

A2) La costruzione di una nuova strada pubblica, come previsto nel PEC originale , anch'essa ampia 7,00 metri, che costeggerà l'area da lottizzare lungo il lato est (lato Bealera del Molino).

La superficie rimasta dismessa al Comune di Moretta per la viabilità rimarrà invariata e misurerà mq 1407.

In tali aree è comunque sempre prevista la formazione di opere di urbanizzazione quali elencate dall'art.51 della L.R. n.56/1977 e s.m.i. relative a:

- opere di risanamento e di sistemazione del suolo, necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento del sistema viario;
- rete per lo smaltimento delle acque piovane;
- rete di fognatura nera;
- rete di distribuzione dell'acqua potabile;
- canalizzazioni per la rete di distribuzione dell'energia elettrica e per la rete telefonica;
- rete ed impianti di pubblica illuminazione;

B) AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DESTINATE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

La proposta di variante all'intera utilizzazione delle aree , a seguito della formazione di soli tre lotti, ha previsto una distribuzione delle aree a servizio degli insediamenti produttivi secondo il seguente modo:

B1) la realizzazione di un'ampia area per le attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi, che comprende un elevato numero di parcheggi , aiuole e aree di manovra per i mezzi che accederanno e recederanno dai futuri insediamenti produttivi e alla comunale via delle Prese.

Quest'area sarà posta nella parte a ponente dell'area a PEC e sarà direttamente collegata con la Via Prese con cui interagirà anche come facilitazione di accesso e viabilità generale.

La porzione a ponente prospiciente la comunale via delle Prese, mappale n. 1040 di superficie pari a mq. 1308 proverrà da una permuta che verrà effettuata dalla ditta IN.AL.PI con il comune di Moretta, previa sdemanializzazione, con i mappali n. 1044 – 1045 – 1046 – 1047 – 757 per una identica superficie di mq 1308,00 quest'ultima comprensiva anche dei terreni assegnati a Pisano Antonia (Lotto 2) .

B2) Come nella versione originale, verrà mantenuta a verde di un'ampia zona "franca" fra la nuova viabilità posta a levante e la Bealera del Molino, identificabile come un percorso di fruizione e di salvaguardia del corso d'acqua, che permetterà il rispetto delle sponde e delle piante ivi esistenti e che consentirà un agevole accesso per gli interventi di manutenzione della bealera stessa, oltre che la realizzazione di una zona fruibile come area verde e di filtro e mitigazione dell'impatto visivo della zona agricola posta oltre il canale.

Il progetto di variante non muta l'estensione delle superfici già dismesse, per cui al Comune di Moretta resterà sempre una superficie di mq. 4422,00, non inferiore al 20% della superficie Sm.

In tali aree rimarrà sempre prevista la formazione di opere di urbanizzazione quali elencate dall'art.51 della L.R. n.56/1977 e s.m.i. relative a:

- opere di risanamento e di sistemazione del suolo, necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento del sistema viario, per il collegamento e per l'accesso agli edifici a progetto;
- rete per lo smaltimento delle acque piovane dei nuovi insediamenti produttivi ;
- canalizzazioni per la rete di distribuzione dell'energia elettrica e per la rete telefonica per i nuovo insediamenti produttivi;
- rete ed impianti di pubblica illuminazione delle aree di servizio agli insediamenti produttivi;
- parcheggi in superficie e sistemazione a verde dell'area lungo la Bealera del Molino.

L'esecuzione delle opere predette resta sempre con richiesta di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti a norma di legge.

4) AREE PER L'EDIFICAZIONE

Rimane invariata la superficie edificabile per cui, dedotte le aree dismesse al Comune di Moretta, come descritto al capitolo precedente, risulta la superficie fondiaria invariata del P.E.C. pari a mq. 16.283 .

In termini edilizi, in applicazione al rapporto di copertura Rc, 50% di Sf, è stata consentita la realizzazione di mq. 8.141,50 di superficie coperta complessiva.

La costruzione dei nuovi insediamenti produttivi è prevista in n° 3 lotti (A - B - C) regolati dalle stesse tipologie edilizie.

Data la considerevole estensione dei lotti, è stata prevista la possibilità di suddividere gli edifici in più unità produttive per ogni lotto, con accessi indipendenti.

Gli elaborati progettuali allegati alla presente comprendono la specificazione grafica di quanto sopra, unitamente alla verifica degli standard urbanistici previsti dal P.R.G.C.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI	
INVARIATI	
Superficie di intervento	mq. 22.112
Aree per attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi: mq. 22.112 x 20%	mq. 4.422
Aree per viabilità pubblica	mq. 1.407
Superficie fondiaria dei lotti	mq. 16.283
Superficie massima copribile: mq. 16.283 x 0,50 mq/mq = mq. 8.141,50	mq. 8.141,50

LOTTO	SUP.FOND. mq.	SUP.COPERTA max0,50 mq/mq	PARCH.PRIVATO (15% di S.C.)	VERDE.PRIVATO (20% di S.C.)
A	1.855	927,50	139,15	185,50
B	2.024	1012,00	151,80	202,40
C	12.375	6187,50	928,15	1237,50
Cabina	29			
TOTALE	16.283	8127,00	1219,10	1625,40

Si evidenzia che i Lotti B – C risultano rispettivamente maggiorati (B) e decurtati (C) di 311 mq. rispetto all’originaria estensione in proprietà .

- E’ ammessa la costruzione dell’abitazione del titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con un massimo di 120 mq. di superficie utile abitabile, nel rispetto degli indici di copertura sopraindicati.

Nella stesura dei progetti definitivi verrà dedicata particolare attenzione a dare vita ad una zona urbanisticamente ordinata e bene dimensionata, sia nella scelta delle tipologie costruttive degli edifici e delle recinzioni, sia nella disposizione degli ingressi.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia, si prevede quanto segue:

- i fabbricati potranno elevarsi fino al numero massimo di tre piani, nel rispetto dell’altezza massima consentita dalle N.T.A. che non potrà superare 11 metri misurati all’estradosso del punto più alto del tetto;
- gli edifici ad uso uffici od esposizioni, gli edifici abitativi padronali o per il personale di vigilanza potranno essere adiacenti o compresi nel corpo della struttura dei capannoni, oppure staccati dal corpo principale degli altri edifici o collegati con percorsi pedonali coperti.
- le recinzioni verso gli spazi pubblici dovranno essere tutte dello stesso tipo, realizzate in ferro zincato o preverniciato a barre diritte o in grigliato tipo “orsogrill”, su muretto in cemento armato a vista dell’altezza massima di cm. 80.
- Le recinzioni fra le proprietà private, poste alla distanza di almeno tre metri dagli spazi pubblici, potranno invece essere realizzate in muratura piena di altezza massima di m. 2,50.