



COMUNE DI BRUINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

PROGETTO DI NUOVA SEDE AUTOTRASPORTI PUCCERI S.R.L.

VIA G. FERRARIS AREA ZT2 del P.R.G.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa:

L'area oggetto di intervento è situata nell'area di frangia della zona industriale ZIC, lungo la via G. Ferraris, interposta con la zona residenziale B ed è denominata ZT2 che comprende le aree a servizi S8 e S12 di cui all'estratto di P.R.G.C. che segue:



Le aree sono rubricata a Catasto al:

Foglio n. 11 mappale n. 154 di mq. 3.383

Foglio n. 7 mappali n. 355 di mq. 323

Foglio n. 7 mappali n. 356 di mq. 530

Foglio n. 7 mappali n. 329 di mq. 98

Foglio n. 7 mappali n. 428 di mq. 1.191

Foglio n. 7 mappali n. 349 di mq. 1.177

Di complessivi mq. 6.702;

Condizioni attuali del suolo


L'area prevalentemente pianeggiante, è compresa tra ambiti urbani con opposte destinazioni, industriali e residenziali, accessibile dal viale G. Ferraris e risulta interessata da un insediamento temporaneo destinato alla manovra e sosta di mezzi d'opera e di trasporto della ditta "Autotrasporti Pucceri s.r.l."

A sensi del vigente P.R.G.C., **sotto il profilo Geologico**, appartiene a porzioni di territorio di classe "IIa" nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate e realizzabili a livello di progetto esecutivo del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante;

A termini delle valutazioni inerenti al rilevato **dalla presenza di attività soggette rischio di incidenti rilevanti (R.I.R.)** l'area oggetto di P.E.C. risulta classificata quale elemento territoriale vulnerabile di tipo C2 gravata dall'area di osservazione e di esclusione con categorie ammesse,

In particolare l'area di esclusione si sovrappone quasi totalmente alla zona ZT2 dove le categorie ammesse dalle norme specifiche del P.R.G.C. consentono destinazioni d'uso principali di tipo T1, T2, T3, T4, T5 e destinazioni secondarie di tipo R1, P5, C2;

In merito alla zonizzazione acustica, con la Variante Strutturale n. 3 del P.R.G.C., la zona interessata dal P.E.C. è stata riconsiderata e qualificata in zona di classe III di tipo misto:

<p>Classificazione acustica da <i>Variante Strutturale n.3 al P.R.G.C. di Bruino</i> (scala 1 : 5 000)</p>	<p>Descrizione</p>
	<p>Descrizione: Le nuove aree S8 e S12 e le modifiche apportate alle aree ZT2 (diminuzione di superficie) e S3 (aumento di superficie) determinano un miglioramento per quanto riguarda la situazione degli accostamenti critici acustici rispetto alla precedente situazione delineata nel <i>P.C.A.</i></p> <p>In specifico il miglioramento introdotto non è dovuto alle modifiche introdotte dalla Variante ma alla correzione di un errore metodologico compiuto in fase di prima stesura del <i>P.C.A.</i>, correzione consistente nella omogeneizzazione di aree normative con superficie inferiore a 12 000 m². Non è possibile eliminare l'accostamento critico in quanto la fascia cuscinetto occuperebbe più del 50% della superficie del poligono nel quale verrebbe collocata - punto 2.6, lettera d) <i>D.G.R. 85-3802/2001</i>).</p> <p>Prescrizioni: -</p> <p>Giudizio di compatibilità: Compatibile</p>

Nella redazione del progetto di P.E.C. si è eseguita Valutazione dell'impatto acustico, ai sensi della L.447/95, L.R. 52/2000, D.G.R. 9-11616/2004 relativo alla realizzazione di nuove attività produttive, per farne parte con i restanti allegati tecnici;

Condizioni urbanistiche:

L'ambito individuato dal P.R.G.C. individua il perimetro della zona da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) che oltre alla proprietà del soggetto attuatore comprende anche le aree vicine distinte a catasto al Fg. 11 mappale n. 373 parte per circa mq. 985 (stimati su mappa catastale) la cui proprietà ha comunicato formalmente il proprio disinteresse a operare trasformazioni urbane;

Nel merito essendo la quota di area di proprietà del soggetto attuatore superiore al 75% il P.E.C. viene proposto esclusivamente sulle aree suindicate pari a mq. 6.702;

Il P.R.G.C. e la scheda normativa 9 dell'art. 34 delle N.D.A. individua l'obiettivo di dotare la zona industriale di strutture terziarie tra cui quelle relative agli autotrasporti e relative pertinenze con gli indici urbanistici ed edilizi che seguono:

copertura massima pari a 1/3

altezza massima dei fabbricati a mt. 7,50

distanza dai confini mt. 5.00

distanza da strade con sezione > di mt. 7,00 = mt. 7,50

confrontanza con edifici esistenti mt. 10,00

area verde pari al 35% della Superficie fondiaria

elevata riflettanza degli edifici in progetto;

La condizione di cerniera urbana in cui si trova l'area oggetto di intervento pone per l'operatore l'onere di progettare una trasformazione urbana con funzione di transizione tra un'area industriale e un ambito caratterizzato da residenze consolidate da risolvere con un insediamento a destinazione terziaria caratterizzato da spazi con urbanizzazioni con alta presenza di verde attrezzato e l'onere della sistemazione delle aree a servizi S8 e S12;

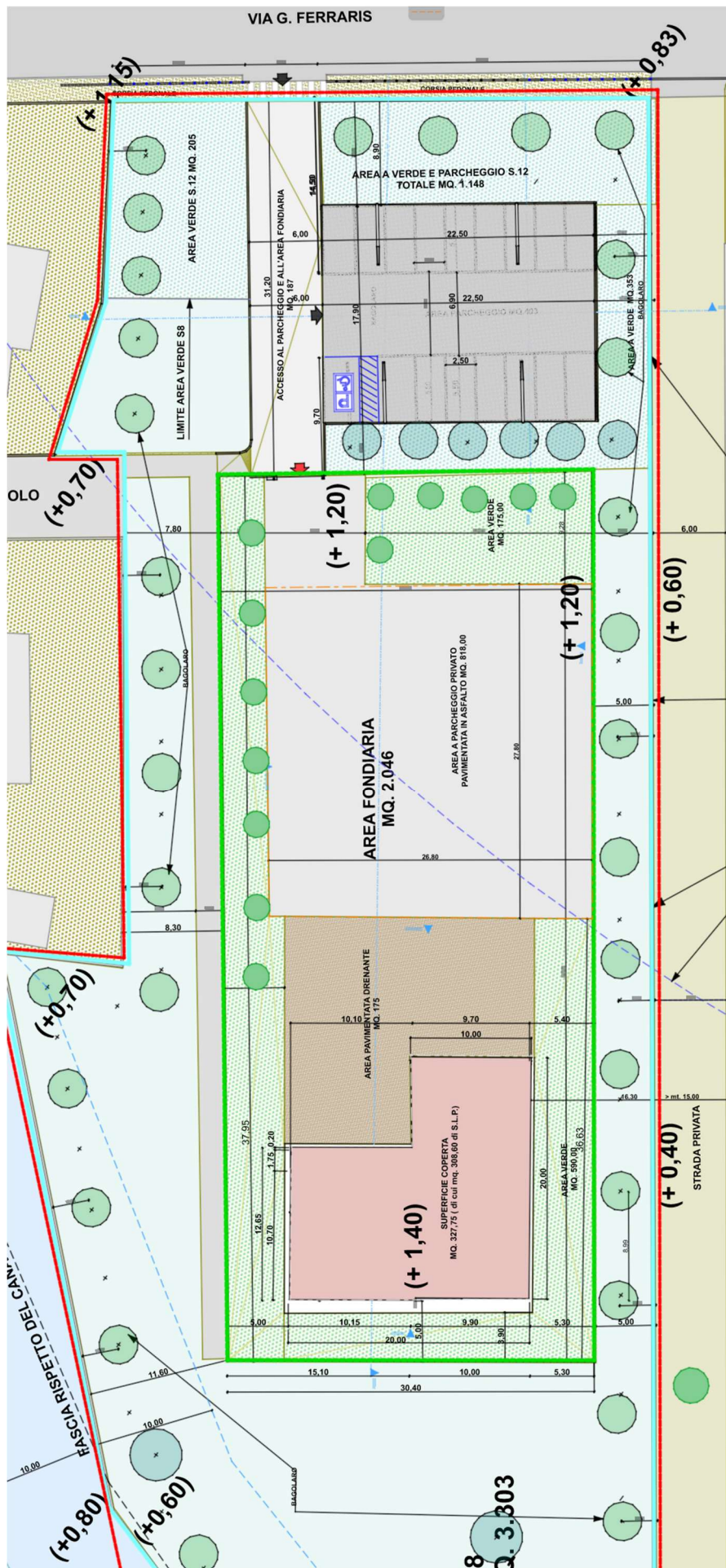
Progetto e assolvimento standard urbanistici

Il progetto proposto considera di attuare l'intervento edilizio a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato a sensi dell'art.43 della stessa L.U.R. in conformità delle previsioni del P.R.G.C. con la totale e proporzionale dotazione degli standard urbanistici afferenti, come segue:

Aree servizi di P.R.G.C. S 12 mq.1.352,50 da attuare a cura del soggetto attuatore per mq. 1.148 a parcheggio a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e mq. 205 da assoggettare all'uso pubblico per area a verde;

Aree servizi di P.R.G.C. S 8 mq. 3.303,00 (parte dei mq.4.287,50 di P.R.G.C.) da assoggettare all'uso pubblico per area a verde e attrezzature sportive di pari superficie tutt'ora a verde con piantumazioni esistenti che si propone di mantenere, area per la quale si prevede di incrementare la piantumazione mediante la posa di nuove essenze arboree a bagolaro;

La planimetria che segue individua le destinazioni delle aree di progetto:



PLANIMETRIA (su mappa catastale) CON DESTINAZIONE AREE:

ABCDEFGHILMNOPQA

DA ASSOGETTARE ALL'USO PUBBLICO

BSHGCB

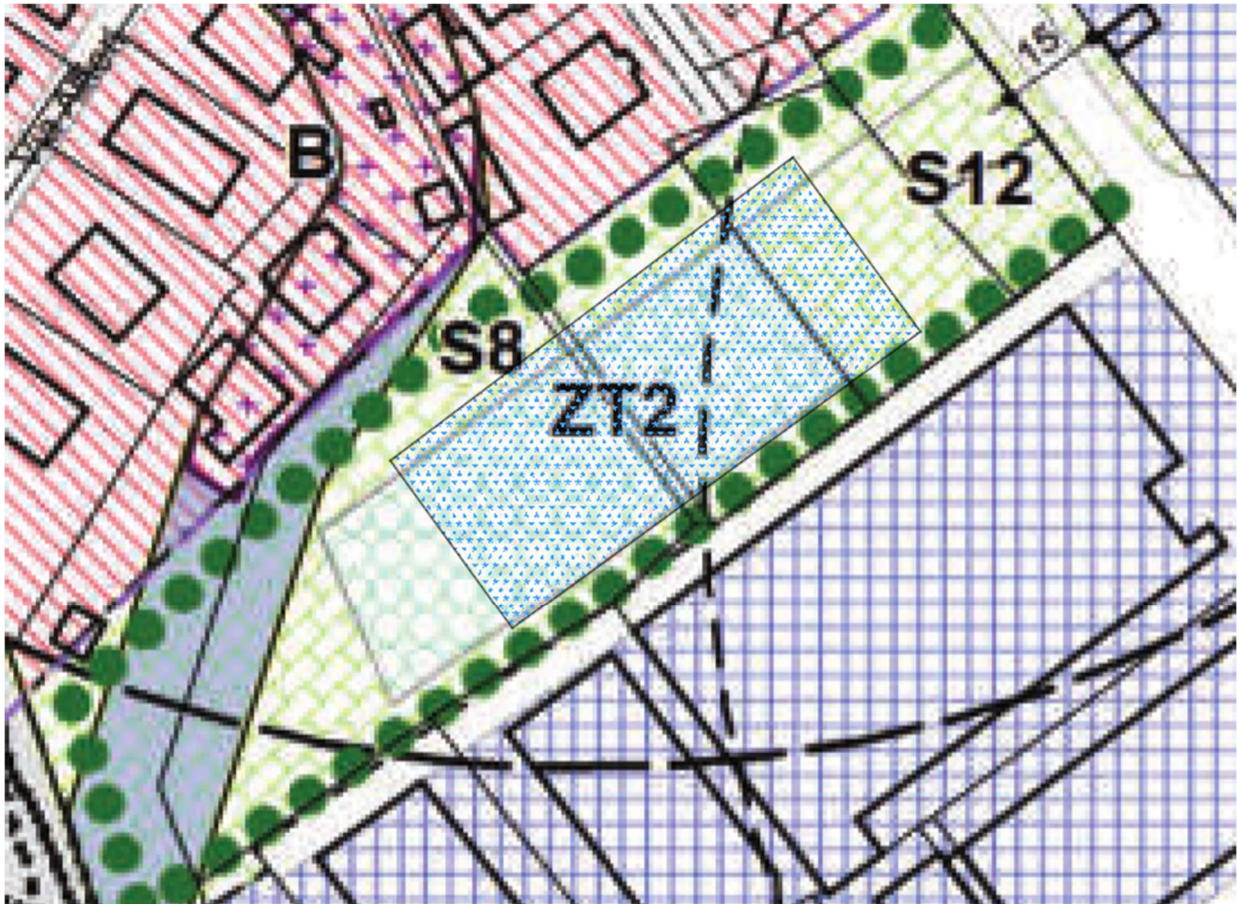
DA DISMETTERE CON OPERE A SCOMPUTO

DCGFED

AREA FONDIARIA



Per l'area fondiaria, il progetto considera la sistemazione conformemente al perimetro indicato nelle tavole del P.R.G.C. con un lieve scostamento verso est come evidenziato nella planimetria che segue:



Le strutture da destinare alla sede e attività del soggetto attuatore sono dedicate alla sosta e manutenzione dei mezzi per l'autotrasporto distribuiti sull'area fondiaria di mq. 2.046 come segue:

Su una parte pavimentata con asfaltatura di mq. 1.416 saranno collocati un capanno prefabbricato e l'alloggio del custode di complessivi mq. 308,60, per ospitare i mezzi d'opera e le attrezzature dell'azienda di autotrasporto (meglio descritto nell'allegato e negli elaborati tecnici di progetto);

La restante superficie di mq. 718 sarà trattata a verde su terrapieno con stesa di misto granulare frantumato permeabile per la quale si prevede una minima dotazione di piantumazione verde in considerazione della notevole dotazione di spazi verdi piantumati nelle aree a servizi pubblici per parcheggi e verde alberati;

Tali strutture costituiranno il lotto di intervento da realizzare con S.C.I.A. che riprenderanno le caratteristiche edilizie descritte nel P.E.C.;

I fabbricati, di modesta dimensione, rispettano ampiamente i limiti di capacità edificatoria previsti dalle N.d.A. del P.R.G.C. con un S.L.P. complessiva di mq. 308,60 inferiore alla copertura ammessa (1/3 S.F.) di mq. 683;

Le strutture previste ed in particolare il fabbricato in C.A. prefabbricato e la casetta del custode avranno colorazioni chiare e in quanto tali con elevata riflettanza (mediamente su valori del 70-80%) con la sola esclusione della pavimentazione libere in asfalto (di colorazione scura) per una superficie differenziale di mq. 790 che sarà oggetto di ombreggiatura dai filari

di alberi che saranno posti a dimora lungo tutto il perimetro est, sud e ovest dell'area territoriale rispettando così l'art.14 bis dell N.T.A. del P.R.G.C.;

La sistemazione dell'area fondiaria, esterna ai fabbricati, verrà sistemata con pavimentazioni in asfalto per una superficie impermeabile, compresi i fabbricati, di mq.1.419 e con superfici vegetate e piantumate di mq. 718 (pari al 35% della S.F.);

L'area fondiaria sarà dotata di recinzione costituita da strutture prefabbricate in cls del tipo new jersey con sovrastante rete metallica;

La parte di area territoriale nel lato est, verso la strada privata confinante, si sostituirà l'attuale recinzione in paletti e rete con un muretto in blocchi cementizi per contenimento del terreno di altezza variabile di circa mt. 0,80;

Urbanizzazioni

L'intervento è soggetto alla contribuzione per oneri primari e secondari che per la destinazione prevista computano:

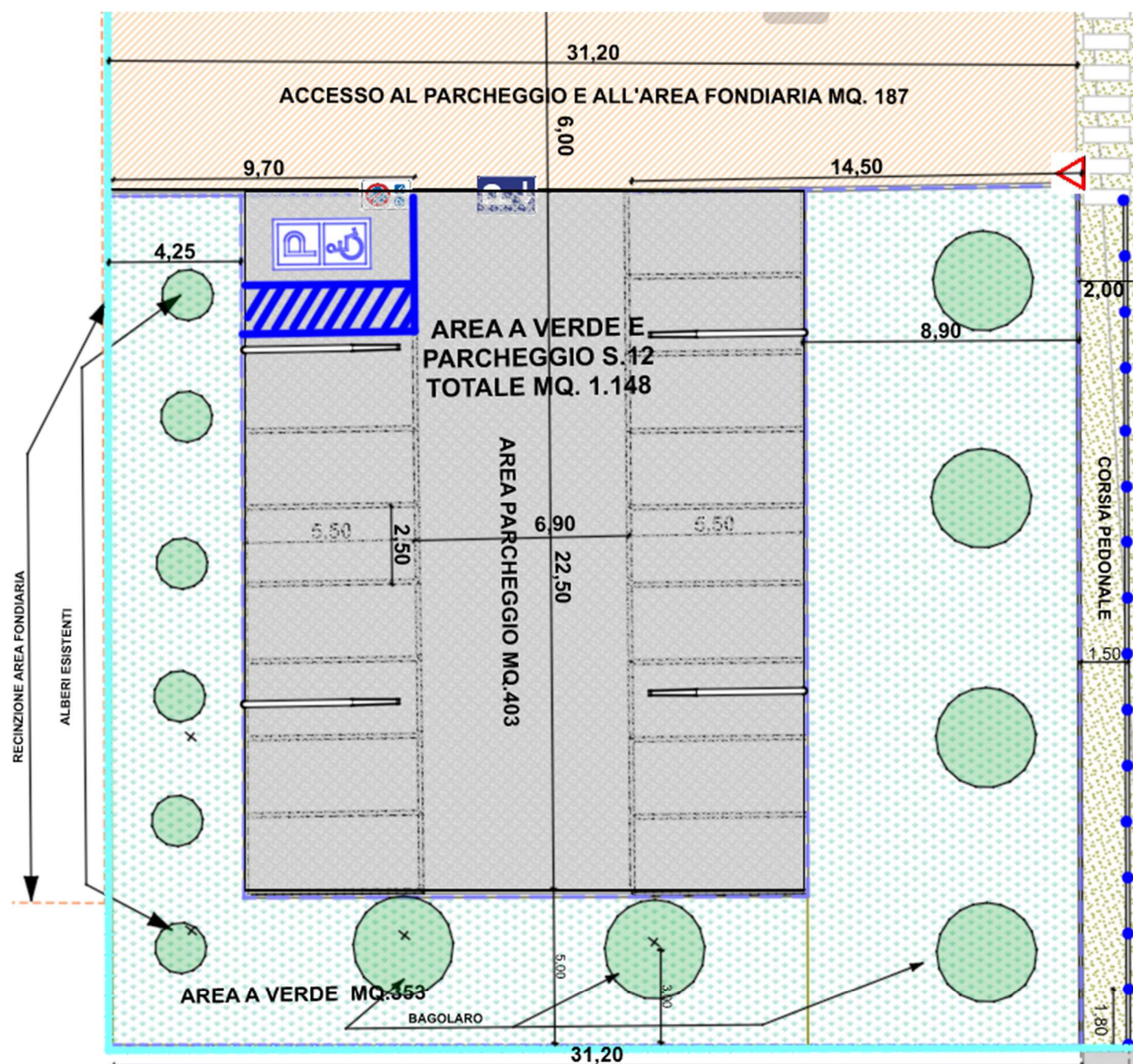
Oneri di urbanizzazione primaria mq. 308.60 x €/mq. 125,10 = €. 38.605,86











Oneri di urbanizzazione secondaria mq. 308,60 x €/mq. 22,30 = €. 6.881,78

Importi che saranno versati in occasione del deposito della S.C.I.A., sostitutiva del Permesso di Costruzione al netto della quota derivante dall'importo delle opere primarie che saranno realizzate e scomputo dei medesimi oneri;

Opere di urbanizzazione a scomputo

Con il progetto di P.E.C. il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese la realizzazione del parcheggio di mq. 606 posto in fregio al viale G. Ferraris, sommariamente descritto come segue:



- | | | | |
|---|--|--|---|
|  | AMBITO OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO |  | AREA PEDONALE CON POSA DI BINDER PREVIA SCARIFICA |
|  | PAVIMENTAZIONE DRENANTE CON GRIGLIATI ERBOSI in cls cm. 10 |  | NUOVO PALO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA |
|  | AREA VERDE PIANTUMATA |  | CORDOLATURA IN CLS |
|  | PAVIMENTAZIONE CON BINDER spessore cm. 8 SU FONDAZIONE IN MISTO GRANULARE RULLATO cm. 30 |  | SEGNAPOSTO AUTO AUTOBLOCCANTI COLORATI CEMENTATI AL SUOLO |
|  | RECINZIONE AREA FONDIARIA |  | PALETTI METALLICI A PROTEZIONE PERCORSO PEDONALE INTERASSE mt. 1,80 |

MARCIAPIEDE ESISTENTE

Parcheggio realizzato:

Previo scavo fino a una profondità di cm. 60,

Provvista e stesa di misto granulare anidro eseguito a macchina per uno spessore compreso di cm. 20 con successiva compattazione con rullo pesante,

Fornitura e posa di guide rette e curve in pietra a delimitazione degli stalli a parcheggio e aree verdi,

Formazione di aree verdi con riporto di terra agraria e posa di n. 6 alberi "Bagolaro" (dotazione superiore ai 20 alberi/ha prescritti);

Fornitura e posa di segnaletica verticale e paletti dissuasori;

Opere di urbanizzazione non a scomputo

Con gli obblighi convenzionali il soggetto attuatore assume l'obbligo di realizzare, sulle aree che verranno assoggettate all'uso pubblico, un'area verde piantumata da destinare allo svago e attività sportive per una superficie complessive di mq. 3.481 (mq. 2.855 + mq. 381) nella quale, in ossequio alle N.D.A. del P.R.G.C. "non meno del 70% della superficie deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, od arbustive, od arboree, delle quali è prescritta la costante manutenzione" con parte della superficie destinata a percorsi pedonali e aree pavimentate e con la dotazione di circa 20 alberi (bagolaro), in misura ampiamente superiore ai 40 alberi/ha prescritti;

Convenzione edilizia

L'intero progetto viene regolato dalla convenzione edilizia nella quale si specificano:

I tempi e modalità di intervento delle strutture pubbliche e private;

La cessione delle aree a standard, in particolare dell'area a parcheggio fronteggianti la via Ferraris e la loro esecuzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per l'importo corrispondente pari €. 41.597,14 il loro collaudo e presa in carico da parte dell'amministrazione comunale;

La realizzazione di opere di interesse pubblico su aree di proprietà del soggetto attuatore da assoggettare all'uso pubblico per verde e attività sportive, il loro collaudo e manutenzione;

La durata della stessa e i possibili incrementi edificatori (da richiedere con istanze specifiche nei limiti delle capacità edificatorie del P.R.G.C.) se richiesti dal soggetto attuatore per esigenze aziendali future da attuare nel periodo di validità decennale della convenzione;

Il tecnico

Arch. Valter Martino