

RELAZIONE TECNICA

Premessa:

L'area inserita nel P.R.G.C., definitivamente approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 50 - 11538 in data 03 giugno 2009 pubblicata sul B.U.R.P. in data 11/06/2009, denominata "AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO" in località Murazzo con obbligo di redazione di strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., ricade nel Comune di Fossano ed è normata dall'articolo 53 delle N.d.A.. Il terreno è descritto nella mappa del Comune di Fossano dal Foglio 94 ai mappali 10/a , 286/a , 367/a e 367/b.

L'area risulta essere di mq 27'692 complessivi sia per le aree direttamente interessate all'edificazione sia per le aree da dismettere per la formazione della viabilità, parcheggi, verde e servizi. Le cessioni obbligatorie dovute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono in ragione del 20% dell'area complessiva anzi citata oltre alle aree destinate a strade non di interesse esclusivamente pubblico.

Il perimetro del P.E.C. prende in considerazione la reale superficie di ogni proprietà.

Le superfici indicate nel P.R.G.C. e perimetrare sul P.E.C. sono le seguenti per ogni ditta:

DITTA	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE
Immobile MSG ARIAUDO GIOVANNI E C. s.n.c. con sede in Centallo c.f. 02176050041	94	10/a	4.142
fratelli CHIARAMELLO Flavio, Francesco,Giovanni, Luciano,Orlando , proprietà per l'area quota di 1/5 cadauno. CHIARAMELLO S.r.l. con sede in Fossano Località Murazzo, c.f.00789430048 proprietà superficiaria quota 1/1	94	286/a 367/a	20.850
fratelli CHIARAMELLO Flavio, Francesco,Giovanni, Luciano,Orlando proprietà per la quota di 1/5 cadauno	94	367/b	2.700
		TOTALE	27.692 mq.

Situazione del P.R.G.C. e sue indicazioni

Per l'area produttiva di nuovo impianto in frazione Murazzo valgono i seguenti parametri come da art. 53 comma 3:

- U.T. (indice di utilizzazione territoriale) = max 0.80 mq/mq di Superficie Territoriale.
- Hmax 10,00 mt. - sono ammesse deroghe all'altezza massima(fino a un max complessivo di mt.18) per particolari esigenze produttive e di stoccaggio, nel rispetto della volumetria massima realizzabile.
- N° p N° massimo piani fuori terra = 2 piani fuori terra
- VL Indice di visuale libera = 0,50
- R/C (rapporto massima di copertura) = max 0.50 mq/mq di Superficie Territoriale
- Distanze: distanza dai confini di proprietà, dai confini di zona mt 5,00, distanza tra edifici mt 10,00 tra pareti e pareti finestrate

- Vp verde privato di pertinenza = min. 10% di S.F. E' considerato tale anche quello scoperto, realizzato con pavimentazione permeabile ed almeno una essenza di alto fusto, preferibilmente autoctona, ogni 100 mq. così come definita dall'articolo 892 del Codice Civile. Tale area può coincidere con la superficie destinata a parcheggio privato di pertinenza
- Parcheggi inerenti alle costruzioni = min. 15% della superficie fondiaria asservita e/o in percentuale di 1mq ogni 10 mc di volume, considerando il volume teorico derivante dalle singole superfici utili lorde moltiplicate per l'altezza convenzionale di mt. 3,00 come previsto dell'art. 11 del P.R.G. vigente.
- Cessione di aree per opere di urbanizzazione compresa la viabilità = min. 20% di S.T. nell'area così computata è compresa quella pubblica di P.R.G. 100% di S.U.L. , commercio al minuto 20% restante terziario 15mq/100 mc per le residenze.
- Le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti: attività industriali, terziario, commerciale, depositi, residenza come indicato dal comma 6.Lo SUE dovrà prevedere e/o disciplinare un'adeguata dotazione di spazi da destinare alle operazioni di carico e scarico delle merci dai mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità. Nelle aree produttive di nuovo impianto non sono ammesse attività produttive a rischio di incidente rilevante. Ai sensi dell'art. 53 comma 6 nelle aree destinate agli usi previsti è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia o del titolare nel rispetto dei seguenti parametri:
- Sup. minima di intervento = 1000 mq di S.F. produttiva per un alloggio, 1400 mq si S.F. produttiva per due alloggi.
- Superficie residenziale massima= 180 mq si SUL residenziale per un alloggio, 250 mq di SUL residenziale per due alloggi.
- La SUL residenziale non potrà superare il 50% della SUL produttiva esistente o da realizzare contestualmente all'intervento. La SUL residenziale va computata nella SUL complessiva realizzabile in ogni singolo lotto. La realizzazione dell'alloggio del custode e/o titolare è assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo di pertinenzialità dell'alloggio o degli alloggi all'attività produttiva. Le unità abitative dovranno formare un'unica unità architettonica con l'edificio principale e con essa armonizzare tipologicamente.

L'art. 53 comma 7 prevede delle opportunità per ogni singola area, in particolare per la Frazione Murazzo prevede:

- Superficie= 29.000 mq
- Area copribile massima dell'intero Comparto= 14.500 mq
- SUL Massima dell'intero comparto= 23.200 mq

Descrizione dell'area

L'area oggetto d'intervento è situata nel Comune di Fossano, in località Murazzo, all'inizio della strada Comunale denominata "Rubattera", sul lato destro della stessa con direzione Maddalene. L'area di forma irregolare confina: sul lato Nord con l'area agricola sempre di proprietà dei fratelli Chiaramello e sig.ra Caula Maddalena, sul lato Est con strada podereale / area agricola; sul lato Sud con il residuo delle aree delle ditte partecipanti al PEC con in adiacenza il canale Leona /strada Statale 231; sul lato Ovest con la strada Comunale detta "Rubattera".

L'area risulta pressoché pianeggiante, geologicamente stabile, esente da movimenti franosi e

Idro/geologicamente privo di rischi di inondazione. Il terreno interessato e' più basso mediamente di 60-70 cm. rispetto al piano sia della strada Statale n.° 231 che della Comunale detta Rubattera.

L'area è interessata dall'elettrodotto delle Ferrovie dello Stato (linea primaria di secondo livello 66KV raramente utilizzata).

Caratteristiche generali della zona

In zona sono presenti , in prevalenza e distanza adeguata , fabbricati ad uso residenziale con un minimo di servizi commerciali al servizio della frazione.

In generale dunque, si può parlare di un sistema residenziale, dove tessuti edilizi di recente realizzazione si incontrano con tessuti edilizi di più vecchia costituzione. Nel lotto interessato, lungo la via principale di attestazione del lotto (strada Comunale "Rubattera"), sono presenti: le linee elettriche, la rete metanodotto, la rete acquedotto e la rete telefonica, necessarie per la urbanizzazione dell'area.

Caratteristiche generali del progetto

I lotti, così come individuati cartograficamente in numero di 3 ma suddivisibili od accorpabili in modo diverso da quello indicato in progetto, si prestano all'edificazione di fabbricati di varie dimensioni.

Oltre all'accorpamento dei lotti, si rende possibile la facoltà di costruire in aderenza e/o a confine però previo accordo tra i proprietari confinanti. Tale soluzione planimetrica è possibile in quanto si rispetta pienamente quanto stabilito dalle NTA del PRGC del Comune di Fossano all'art. 9 punto 9 .

Nella progettazione esecutiva dei fabbricati nei singoli lotti sarà obbligatorio seguire i canoni dettati per i particolari costruttivi, i materiali, le tipologie in modo da avere anche se nella loro diversità funzionale, caratteristiche uniformi nella tipologia e nell'aspetto generale dei vari fabbricati.

Le eventuali abitazioni a servizio delle attività dovranno integrarsi con il fabbricato produttivo o terziario, in modo integrato e non deturpante, con gli stessi materiali di finitura pur avendo eventualmente una sua propria volumetria staccata.

L'edificazione è stata suddivisa:

- 1) nel lotto numero UNO sono previste n° 1 attività artigianale con alloggio di pertinenza, seconda attività artigianale sempre con alloggio di pertinenza;
- 2) nel lotto numero DUE è prevista un'unica attività artigianale (lavorazioni alle macchine utensili di particolari meccanici) con pertinenti n° 2 alloggi;
- 3) nel lotto numero TRE è prevista un'attività commerciale con alloggio di pertinenza; un'attività artigianale con alloggio di pertinenza.

Provvisoriamente i 3 lotti hanno le seguenti superfici fondiarie e caratteristiche edificatorie:

Lotto numero	Mq Superficie territoriale	R/C mq max 0.50 mq/mq	U.T. mq max 0.80 mq/mq	Mq netti Sup. fondiaria	H max
1	4.142	2.071	3.313,6	3.133	10.00
2	20.850	10.425	16.680	15.117	10.00
3	2.700	1.350	2.160	2.700	10.00
Totale	27.692	13.846	22153.6	27.692	

La viabilità è costituita dalla realizzazione di due strade che con di partenza dalla strada comunale si accede alle aree pubbliche in costruzione ed anche ai singoli lotti. Le aree pubbliche in costruzione sono qui di seguito descritte:

-si realizzano n°149 parcheggi in ossequio all'articolo 11 punto 2 delle N.d.A. P.R.G.C

vigente (verifica : $551 \text{ mq} + 1506 \text{ mq} + 170 \text{ mq} + 1498 \text{ mq} = 3725 \text{ mq} / 25 = 149$);

- si realizza un'area destinata a peso pubblico di totali 563 mq;
- si realizzano aree destinate a verde di totali 637 mq;
- si realizzano aree destinate a viabilità pedonale e carraia di totali 529 mq;
- si realizza un'area destinata a servizi di totali 107 mq (cabina Enel, nettezza urbana, posti auto per persone diversamente abili)

Urbanizzazioni esistenti

Il Comparto in oggetto è limitrofo al centro abitato della frazione Murazzo in particolare alla strada Comunale Rubattera e alla strada Statale 231, ove scorrono le reti tecnologiche di cui è dotata la frazione quali la rete del metano, la rete dell'acquedotto rurale, la linea telefonica e le linee elettriche.

Gli insediamenti previsti, con le opportune opere, si potranno allacciare alle reti tecnologiche esistenti sopraccitate.

Si precisa che nel raggio dei 100m non esiste rete fognaria, pertanto ai sensi della L.R. n°13/90 verranno realizzati impianti di "subirrigazione/ pozzi perdenti/fitodepurazione" per gli scarichi delle acque grigie e acque nere dei fabbricati.

Superfici area, destinazione, cessioni:

L'area a destinazione produttiva di nuovo impianto, con obbligo di S.U.E. esteso all'intera area, con le destinazioni di Industria, Artigianato, Terziario Commerciale, Terziario Direzionale e Ricettivo, Artigianato di servizio, Depositi è così suddivisa:

Superficie Territoriale Totale	= mq 27'692
Superficie fondiaria Totale complessiva di tutti i Lotti	= mq 20'950
Area da dismettere al Comune per viabilità, verde, parcheggi 20% circa	= mq 5'561
Area da dismettere al Comune oltre il 20% per aree di accesso ai singoli lotti	= mq 1'181

Tempi di attuazione, Permesso di Costruire

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo ha la validità di 10 anni a partire dalla data di stipula della Convenzione.

Premesso che:

- il lotto UNO di proprietà IMMOBILIARE MSG di ARIAUDO Giovanni e C. verrà edificato nell'intero periodo di durata del P.E.C.;
- il lotto DUE di proprietà dei fratelli CHIARAMELLO per la proprietà dell'area/ CHIARAMELLO S.r.l. proprietà superficiaria, verrà edificato non appena saranno rilasciate le relative autorizzazioni in quanto la ditta ha necessità di nuova sede lavorativa in luogo della attuale in località Murazzo 185 inidonea;
- il lotto TRE di proprietà dei fratelli CHIARAMELLO verrà edificato nell'intero periodo di durata del P.E.C.;

dopo quanto sopra premesso le opere di urbanizzazione verranno realizzate nel seguente modo. I lavori di urbanizzazione dalla linea primaria FS compresa, verso il lato sud, verranno iniziati entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire del lotto UNO o DUE, e ultimati entro tre anni dal loro inizio. Le altre opere di urbanizzazione verranno realizzate nell'arco di

durata del P.E.C.

Le domande di rilascio del Permesso di Costruire dei singoli fabbricati potranno essere richieste in tempi separati nel termine massimo di 10 anni, e dal loro rilascio potranno essere iniziati i lavori entro anni uno e finiti entro anni tre anni dal loro inizio, a parte eventuali proroghe.

Le previsioni edilizie rimarranno confermate anche oltre i 10 anni in mancanza di modifiche specifiche del P.R.G.C. relativo all'area in oggetto.

Oneri di urbanizzazione primaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria dovranno essere corrisposti dai concessionari delle aree nella misura e nelle modalità di cui alle Tabelle vigenti .

In luogo del pagamento dei citati oneri di urbanizzazione primaria, i Concessionari optano per la realizzazione diretta di tutte le opere o parte di esse previste per la sistemazione delle aree in cessione come descritte nell'allegato progetto di massima ed allegato computo metrico, garantendo con apposite polizze fideiussorie la realizzazione delle opere descritte determinate dalle quantità effettivamente realizzate con i prezzi correnti approvati in sede di definizione di esecutivo.

I Proponenti realizzeranno direttamente le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) Opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento.
- b) Sistema viario, pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso ai lotti, spazi di sosta e di parcheggio, sistemazione delle intersezioni stradali relative alla viabilità del comparto, attrezzature per il traffico ed aree verdi e realizzazione di innesti sulla strada comunale nominata "via Rubattera".
- c) Opere provviste per l'irrigazione delle aree adibite a verde.
- d) Reti ed impianti per lo smaltimento dei rifiuti idrici solo per il sistema di raccolta delle acque bianche meteoriche.
- e) Dotazione cabina elettrica prevista in posizione idonea al fine di garantire alimentazione ai futuri nuovi insediamenti.
- f) Rete ed impianti di pubblica illuminazione che sarà assicurata da punti luce posizionati sui marciapiedi e nelle aiuole ai lati delle strade.
- g) Segnaletica stradale verticale ed orizzontale.
- h) Predisposizione dell'area per la sistemazione dell'impianto di pesatura.

Le opere di urbanizzazione a scomputo saranno solo quelle riguardanti le opere destinate alla cessione al Comune e non comprenderanno le condotte per l'acquedotto, i cavidotti per linee telefoniche e dell'energia elettrica, le condotte per il gas e quant'altro necessarie ai costruendi lotti, e comunque non specificatamente di interesse pubblico. Per il sistema di illuminazione pubblica verrà predisposto, in fase esecutiva il progetto esecutivo.

La superficie a cessione da dismettere al Comune di Fossano è quantificata cartograficamente in mq 6742 da determinare con esattezza tramite redazione di tipo di frazionamento per il definitivo trasferimento al Comune di Fossano, resta inteso che tale superficie in dismissione per OO.UU. non potrà essere inferiore alle prescrizioni minime dettate dal P.R.G.C. . Se la cessione non avverrà contestualmente alla stipula della convenzione i proponenti si impegnano a fornire apposita polizza fideiussoria a garanzia della cessione dell'area stessa per una somma pari alla monetizzazione.

I proponenti si obbligano per sé ed aventi causa o diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere nei modi e termini sopra citati.

La costruzione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare i servizi ai fabbricati in costruzione anche al fine di raggiungere i requisiti minimi di abitabilità e agibilità. La graduale esecuzione delle opere potrà essere concordata nella richiesta di autorizzazione ma anche alla fase realizzativa con apposite comunicazioni all'amministrazione.

Tutti i proponenti si impegnano alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione e a finirle entro le date sopra indicate.

Qualora il ritardo nella esecuzione delle opere, non adeguatamente richieste con apposite domande di proroga, dovesse superare i due mesi porterà una penale convenzionale da parte dei proponenti di 1/10 dell'importo totale del valore delle opere da realizzare e di un altro 1/10 per il successivo mese e così via.

Il Comune di Fossano potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale per un massimo di tre anni di ritardo, potrà altresì rivalersi sulla polizza fideiussoria di cui all'art. 15, ferma impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite dai proponenti e suoi aventi causa a suo carico, con azione di regresso per le spese e dell'eventuale danno causato, oltre alla penale convenzionale, con possibilità di risolvere la seguente convenzione.

I progetti esecutivi relativi alle domande di richiesta di titolo abilitativi dovranno essere conseguenti e conformi al progetto urbanistico approvato; inoltre le opere dovranno essere realizzate in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti preposti al rilascio dei pareri "che si alleggeranno al rilascio di titoli abilitativi, o in alternativa, verranno richiesti mediante sportello unico, alla presentazione dei suddetti titoli abilitativi".

Le opere dovranno essere progettate, realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

- rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla "sicurezza" in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi;
- rispetto dei limiti di accettabilità alle emissioni sonore, limiti dettati dal Piano Acustico del Comune di Fossano nella Sezione ZONIZZAZIONE ACUSTICA;
- gli Uffici e Servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità ai progetti;
- al Comune ed agli Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dei progetti; tale difficoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri Organi per le vigenti disposizioni; conseguentemente l'intervento degli Organi Comunali, la mancanza di ogni rilievo non esonera committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera;
- se durante i lavori emergessero reperti di interesse storico-archeologico, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo il Proponente sarà obbligato ad avvisare l'ente competente per legge (Sovrintendenza Archeologica Regionale) sospendendo immediatamente i lavori; il Proponente si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell'Ente sopracitato.

Interventi privati

Per gli interventi privati edilizi dei singoli lotti tra il comune e i proponenti si stabilisce che per tali realizzazioni dovranno essere richiesti i relativi Permessi di Costruire entro i 10 anni dalla stipula della presente convenzione, essere iniziati entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire stesso ed essere perentoriamente finiti entro tre anni dal loro inizio.

-ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria sarà a carico del richiedente il Permesso di Costruire di ogni singolo lotto e per tanto ogni dichiarazione a riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda di permesso di costruire.

Le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti normativi statali e locali.

-CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i. per il calcolo del Costo di Costruzione dovuto per i singoli interventi.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente il Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda di Permesso di Costruire stesso. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio Comunale.

VINCOLI AMBIENTALI

Nell'ambito del comparto edificatorio, come indicato dalle N.d.A. del P.R.G.C. vigente, il parcheggio sarà dotato di alberi di medio fusto di essenza autoctona (carpino bianco); sui lati nord ed ovest verranno messe a dimora siepi di essenza autoctona (ligustro).

Nei singoli lotti verranno sistemate idonee cortine arboree perimetrali in essenze autoctone e altresì aree verdi.

In relazione al sistema di immissione delle fognature bianche derivanti dalle aree pubbliche nei fossi superficiali, verrà richiesta l'autorizzazione al Consorzio Irriguo "Sinistra Stura". Per ogni singolo lotto sono da prevedersi vasche di laminazione con relativi sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia (degrassatori) da dimensionarsi in relazione all'effettiva quantità di acqua meteorica immessa in tali collettori, che dipenderà pertanto dal tipo e dimensione di strutture che verranno realizzate nonché dal tipo di pavimentazione delle superfici libere adibite a cortile, parcheggio privato e aree verdi. In riferimento alla presenza della linea primaria F.S. di secondo livello, prima della realizzazione dei singoli lotti, altresì delle opere pubbliche, dovranno richiedere il parere competente delle ferrovie statali.

Enti interessati alla verifica di fattibilità dell' intervento

Al fine di portare a compimento le previsioni progettuali relative alla distribuzione dell'area sarà necessario preliminarmente alla fase escutiva ottenere i pareri di enti competenti quali:

- autorizzazione dell'ente Ferrovie dello Stato S.p.A. (FERSERVIZI) per la realizzazione di infrastrutture quali strade, aree verdi, ecc. nella fascia di rispetto della Linea primaria F.S. di secondo livello (66 KV);
- autorizzazione da parte ente ENEL S.p.A. per la realizzazione della cabina elettrica;
- autorizzazione da parte dell'ente Acquedotto rurale per le frazioni Murazzo San Sebastiano per i nuovi allacci all'acquedotto;
- autorizzazione da parte dell'ente gestore della rete telefonica per l'interramento della linea

- esistente;
- autorizzazione allo spettabile Consorzio di Irrigazione “Sinistra Stura” onde ottenere il nulla osta per la posa di tubi in c.l.s- portanti nel fosso irriguo attuale altresì per lo scarico delle acque bianche dei parcheggi;
 - autorizzazione da parte dell’Ufficio Comunale -Lavori Pubblici- per: il progetto di illuminazione pubblica; progetto per la sistemazione della viabilità con relativa segnaletica verticale ed orizzontale, dei parcheggi, delle aree verdi e sistema di irrigazione.

Cessioni e dotazioni aree a standard

Saranno cedute gratuitamente al Comune le aree individuate in planimetria e consistenti nelle strade, nelle aree verdi, parcheggi, ecc....

Tali aree, di complessivi mq 6742 che rappresentano più del 20% dell’area complessiva compresa nel P.E.C. (mq 27692) verranno trasferite al Comune a semplice sua richiesta, fermo restando l’obbligo dei proponenti di completare le opere previste in dette aree con relativo collaudo.

Superficie ceduta per il 20% comprende:

- area complessiva destinata a parcheggi mq 3725;
- area destinata a peso pubblico mq 563;
- area destinata a verde mq 637;
- area destinata a viabilità pedonale a carraia mq 529;
- area destinata a servizi (cabina Enel , nettezza urbana, posti auto per persone diversamente abili) mq 107,

per una superficie complessiva di mq 5561.

Superficie ceduta oltre il 20% : area destinata a strade per accesso singoli lotti di mq 1181.
Il tutto come descritto nella Tavola 4 degli elaborati grafici.

Situazione geologica

Si allega al presente la relazione geologica redatta dal Dott. Geol. Luca FILIERI.