

Marchettiingegneria
architettura

Marchetti Guido

Ingegnere

Marchetti Nicola

Ingegnere

Marchetti Alessandro

Architetto

Via Siccardi, 34 - 12039 - Verzuolo (CN)

Tel. +39 0175 85005 fax +39 0175 291307

info@marchettistudiotecnico.eu

Comune di MANTA

Provincia di Cuneo

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
AREE PER NUOVI IMPIANTI AGRICOLI
INDUSTRIALI ART. 38

AREA 04PA03

Via Mattone n°2/a _ 12030 Manta (CN)

STRUMENTO URBANISTICO
ESECUTIVO (S.U.E)**Oggetto: RELAZIONE ILLUSTRATIVA****COMMITTENTE**

"La Manta Foods s.r.l."

Via Mattone n°2/a _ 12030 Manta (CN)

C.F. e P. IVA 00485030043

Progetto**Studio Ing. Guido Marchetti**
ing. Nicola Marchetti
arch. Alessandro Marchettivia Siccardi 34, 12039 VERZUOLO
tel/fax n. 0175/85005**Incarico di progettazione**

Revis.	Data	Aggiornamenti	Visto			TAV.
			DISEGN.	R.U.T.	R.P.	
	24.09.2020					1

AREA
PER NUOVI IMPIANTI AGRICOLI INDUSTRIALI

04PA03

Intervento di completamento
Terza variante a precedente pec 01PA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sommario

Introduzione	3
Descrizione stato attuale	3
Fasi intermedie	8
Intervento proposto	9
Progetto di PEC	12
Calcolo degli standard	12
Superficie utile lorda e superficie coperta in progetto	14
Superfici a standard	15
Viabilità	16
Opere di urbanizzazione	18
Previsioni progettuali e fotoinserimento	19

Introduzione

Il progetto interessa l'area individuata in PRGC come area PER NUOVI IMPIANTI INDUSTRIALI denominata 04PA03.

L'area è ubicata in località Mattona, nel Comune di Manta, in zona agricola. L'attività "*La manta Foods*", proponente il SUE in oggetto, si occupa di commercializzazione e di trasformazione di frutta biologica. L'attività si svolge all'interno dei fabbricati esistenti; per ragioni di produzione risulta necessario un nuovo deposito adiacente all'area esistente.

Descrizione stato attuale

La superficie di PEC ha una forma regolare e si affaccia sulla strada comunale via Mattona. L'area in oggetto è pressoché pianeggiante, con una leggera pendenza da sud verso nord. Il lotto è in parte già urbanizzato, principalmente nella parte ovest, dove sono presenti due fabbricati e viabilità interna; nel lotto di ampliamento, ad est, non è presente alcuna viabilità. Si tratta infatti di un'area attualmente incolta.

A nord l'area confina con la strada comunale Via Mattona, mentre sugli altri tre lati con terreni agricoli.

Inquadramento urbanistico

Le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre a quella in atto, le seguenti:

- Magazzini e locali di deposito
- Magazzino commerciale all'ingrosso
- Fabbricati industriali e laboratori artigianali limitatamente a quelli destinati alla produzione, lavorazione, confezione e conservazione di prodotti agroalimentari e zootecnici
- Laboratori artigianali di servizio limitatamente a quelli destinati alla riparazione dei mezzi d'opera meccanici destinati alla lavorazione rurale
- Residenza nella misura e con i limiti indicati nell'art. 36.1

In queste aree sono ammessi solo interventi previa formazione di S.U.E. L'area può essere realizzata anche tramite S.U.E successivi a condizione che le aree individuate a servizi vengano omogeneamente cedute sul margine della strada e che ogni intervento sia provvisto di idonei sistemi di smaltimento delle acque luride.

Estratti catastali e PRGC

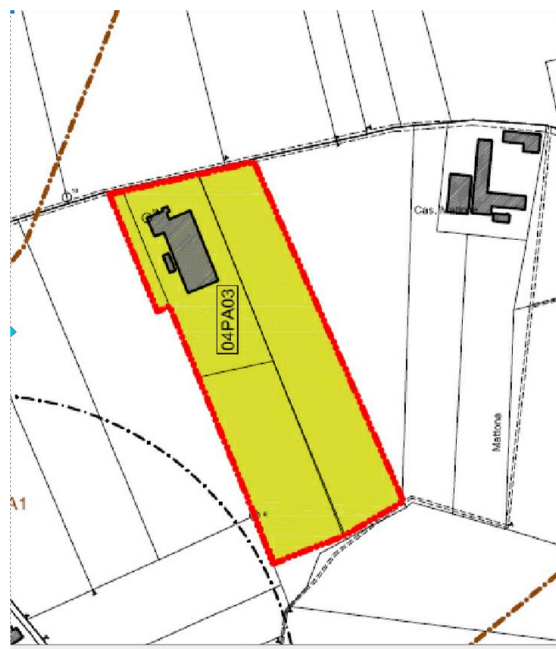
La variante strutturale del PRGC ha modificato la scheda d'ambito, precedentemente chiamata "01PA", di dimensioni minori (11000 metri di superficie territoriale)

Con la variante si è apportato un ampliamento contenente un nuovo lotto di 9500,00 mq.

Si riportano la planimetria PRGC con relativa scheda d'ambito e la planimetria catastale

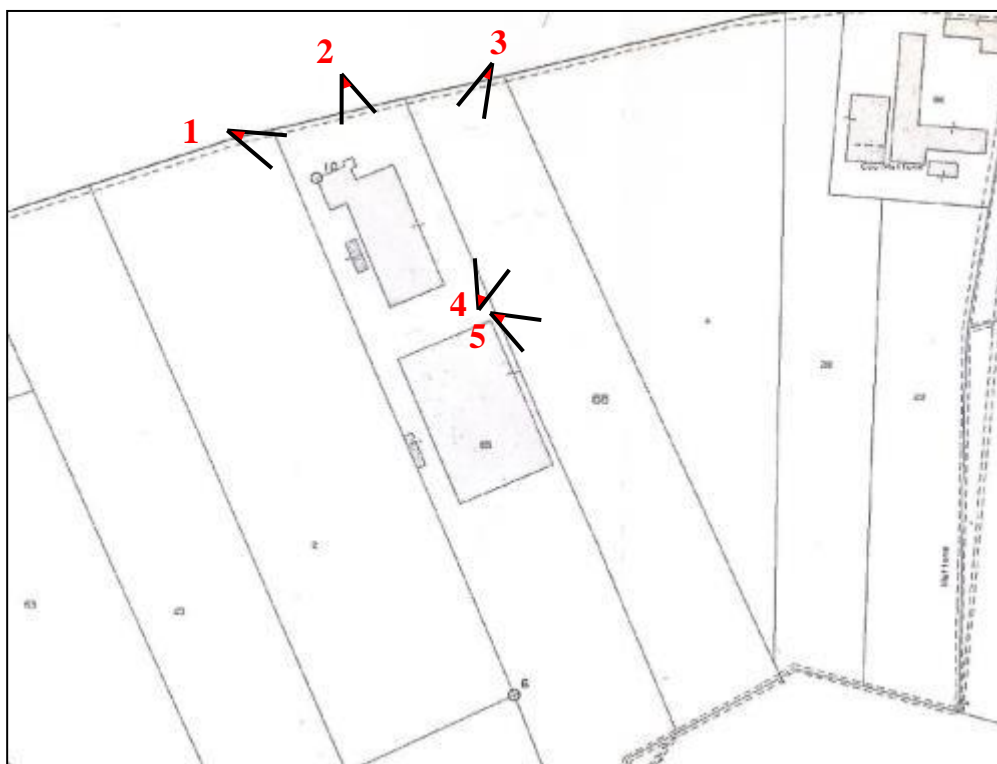
PAI 04PA03 P.E.C.			
Superficie territoriale	mq.	11000	+ 9.500
Indice di fabbricabilità	mq/mq	0.55	
Superficie utile lorda - SUL	mq.	6050	
Superficie a servizi (11000 + 9.500 x20%)	mq.	2200	+ 1.900
Superficie in cessione	mq.	1000	+ 1.900
Superficie da monetizzare	mq.	1200	
Indice di controllo copertura		50%	
Indice di controllo superficie	mq/mq	0.75	
Sul	superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	0,55
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	0,30
Rc	- rapporto di copertura:	%	50
Ics	- indice di controllo di superficie		0,75
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	7,50
Np	- numero piani:	n.	=
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00
In sede operativa si prenderanno contatti con il settore competente per la viabilità della Provincia.			
L'aspetto esterno dei fabbricati dovrà presentare caratteristiche di omogeneità nella scelta delle tipologie e dei materiali.			
I richiedenti dovranno attenersi alle prescrizioni dettate dalla Commissione Urbanistica Comunale e dalla Commissione Edilizia Comunale in ordine all'aspetto estetico degli edifici ed alla sistemazione delle aree esterne e delle superfici in cessione.			
L'edificazione dovrà rispettare le distanze di mt. 5.00 dai confini (art. 15.4) e gli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art. 23.3 delle presenti norme.			
Dovranno essere svolte attente indagini idrogeologiche in considerazione dell'inserimento dell'intervento in area interessata dal Piano Stralcio Fasce Fluviali.			
Nella quota di dotazione di servizi deve essere prevista una adeguata aree a verde, anche come opere di mitigazione relativamente a polveri e rumore ed eventualmente con la previsione di fasce di vegetazione, realizzate scegliendo specie arboree e arbustiva anche in funzione della loro capacità di intercettare e rimuovere inquinanti atmosferici ed eventualmente contenere gli sbalzi termici negli edifici.			
Occorre altresì definire adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla riduzione dei fattori di frammentazione ecologica, attraverso l'implementazione della rete ecologica esistente.			

Scheda d'ambito area 04PA03



Estratto PRGC lotto 04PA03

Documentazione fotografica



Planimetria dell'area con individuazione coni ottici.

IMMAGINE 1



Vista del blocco uffici con accesso dalla strada locale .

IMMAGINE 2



Principale accesso all'area produttiva con vista su parcheggi.

IMMAGINE 3



Vista su lotto non ancora edificato

IMMAGINE 4



Vista su lotto non ancora edificato

IMMAGINE 5



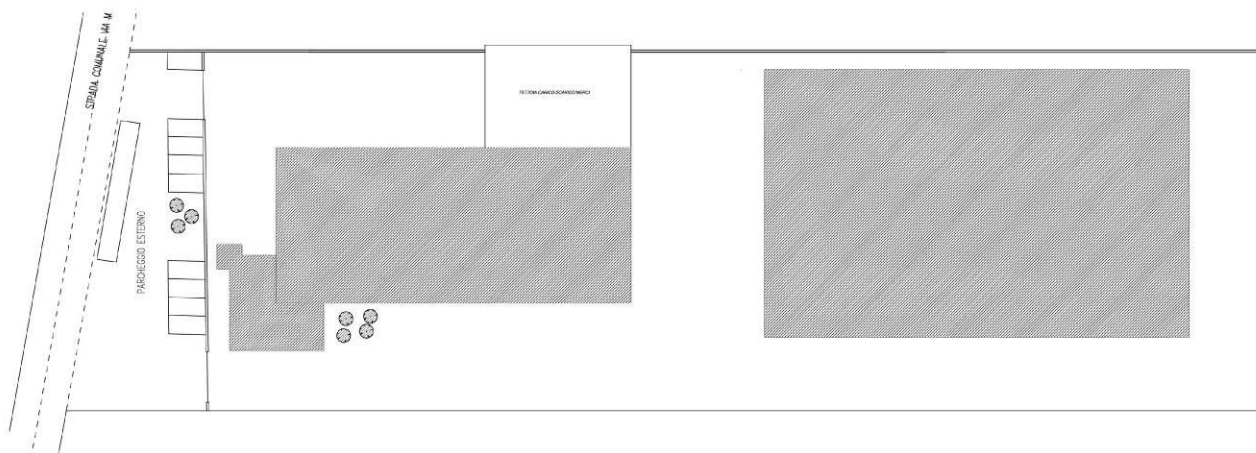
Vista su lotto non ancora edificato

Fasi intermedie

L'area ed i S.U.E ad essa legati hanno avuto diversi passaggi, qui di seguito elencati:

- Primo piano esecutivo convenzionato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 24/03/2000, sottoscritta in data 06/07/2000, a seguito della quale è stato rilasciato permesso di costruire per una superficie utile lorda di 1104,00 mq.
- Prima variante approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 29.03.2006 a seguito della quale è stato rilasciato permesso di costruire n. 10/2007 in data 16.03.2007 per una superficie utile lorda di 784,55 mq.
- Seconda variante approvata con deliberazione del consiglio comunale per ulteriore ampliamento di 1700 mq.

Attualmente risultano realizzati tutti gli interventi sopra citati.



Planimetria stato attuale

Intervento proposto

Il lotto sul quale si interviene non è attualmente urbanizzato. La superficie totale dell'area di PEC ha una superficie risultante dalla sommatoria dei seguenti mappali del foglio 9:

- n. 65 di mq 6.179,00
- n. 69 di mq 6.631,00
- n. 68 di mq 9.650,00

Si riportano le particelle catastali componenti il lotto.

COPIA

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
DIREZIONE CENTRALE DEL CATASTO, S.S.G.T.C.G. E CONSERVAZIONE RR.II.
DIMOSTRAZIONE DI FRAZIONAMENTO
Comune di MANTA - E894
Sez. Cens. di UNICA
(quando abbia catasto separato)

Provincia di CUNEO

La presente dimostrazione è riferita al tipo di frazionamento
adatto sull'estratto di mappa N. _____ dell'anno _____

N. PROTOCOLLO TIPO 59086
DATA DI APPROVAZIONE 14/3/2006

RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO

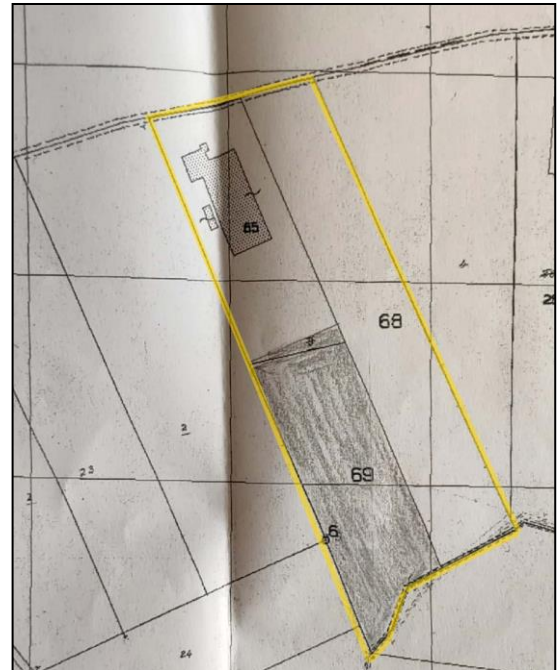
FOGLIO	NUMERO			SUPERFICIE CATASTALE			REDDITI CATASTALI			FRAZIONAMENTO	
	Previsorio	Del titolo		mq	ca	m	Domicilio	Agrario	C		
		1	2								3
13	61			01	62	81	588,59	201,80			
		a	68	00	96	50	348,87	119,61			SN
		b	69	00	66	31	239,72	82,19			SN

AVVERTENZE

- Le tre parti dello stampo devono essere compilate contemporaneamente con il sistema a ricalco.
- La consistenza di ogni particella originaria deve immediatamente precedere la dimostrazione del suo frazionamento. Pertanto le somme delle consistenze delle relative derivate, al fine di accertarne la corrispondenza col dev'essere, non vanno trascritte.
- Al termine del frazionamento di ogni particella originaria va lasciata in bianco una riga.
- Le colonne 4, 5 e 6 non vanno in alcun modo occupate.
- A colonna 10 si prega di contraddistinguere, con una medesima sigla indicativa, le particelle destinate ad essere unite per costituire un lotto.

LA MANTA FOODS s.r.l.

IL DIRETTORE
Giovanni LAGANA



Dal momento che la superficie di PEC non include la totalità dei lotti catastali, ma, come indicato sul PRGC, il confine di PEC risulta differente dal confine catastale, si utilizza la superficie territoriale riportata nella scheda d'area del PRGC, pari a 11.000,00 + 9.500,00 mq, per un totale di 20.500,00 mq.

Le superfici esistenti son così distribuite:

1) primo insediamento

mq 1.888,55 (mq 1.104,00+784,55) = Superficie utile lorda realizzata

2) ampliamento

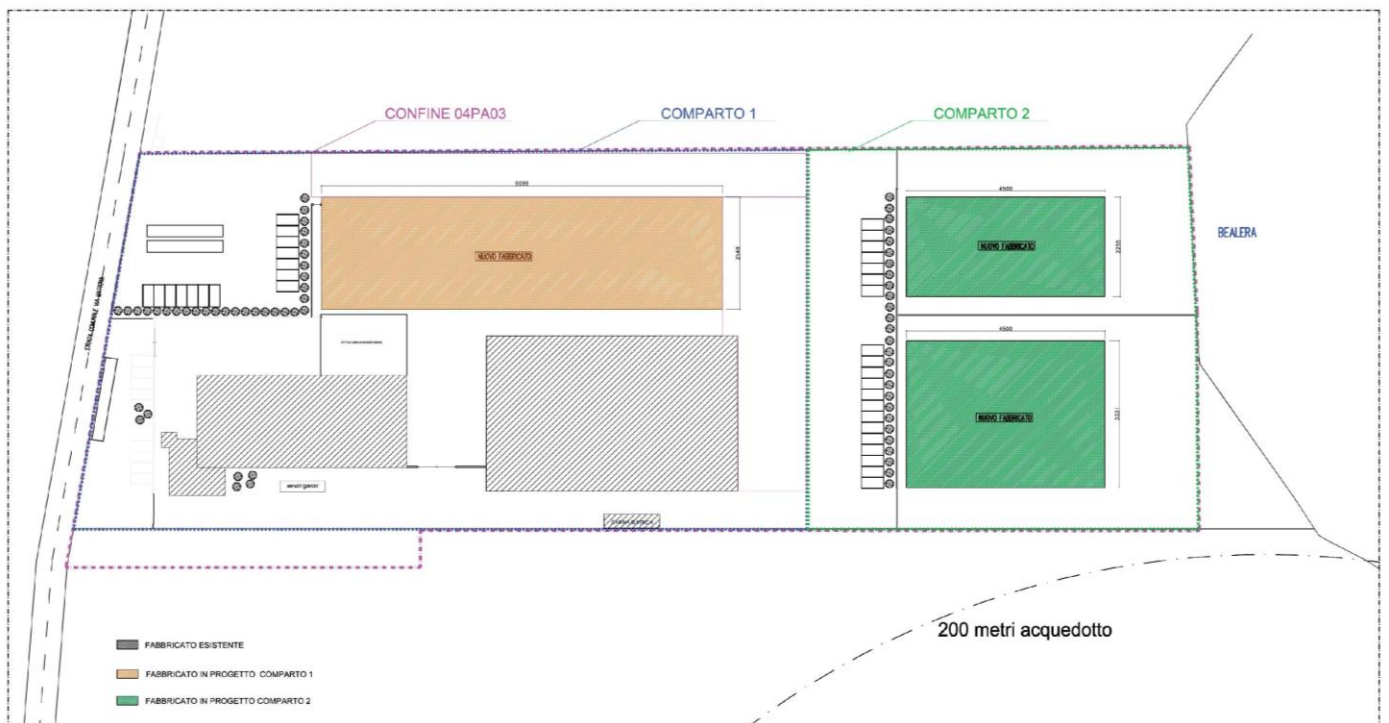
mq 1.711,45 (1.596,45 lavorazione frutta + 115 residenziale rurale) = Superficie utile lorda realizzata

Totale SUL realizzata: 3600,00 mq

La superficie coperta realizzata risulta:

- 1) primo insediamento 2.215,14 mq
- 2) ampliamento 1.344,86 mq
- 3) Tettoia carico scarico 270,00 mq

Totale superficie coperta realizzata 3830,00 mq



Planimetria in progetto

Progetto di PEC

Il progetto urbanistico di PEC in variante propone la realizzazione di tre nuovi corpi di fabbrica, in due fasi successive.

Il primo compartimento prevede un nuovo corpo di fabbrica sul lotto catastale 68.

Il secondo compartimento prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica nell'area retrostante i due fabbricati.

La destinazione d'uso che attualmente si prevede, per i nuovi volumi, è di magazzino ad uso deposito.

Vengono individuate in fase di progetto tutte le aree necessarie ai servizi ed alla viabilità per il progetto complessivo di PEC.

In questa fase si richiede solamente di realizzare il primo intervento (Comparto 1) con corrispondente superficie a servizi necessaria.

Calcolo degli standard

Per i motivi su esposti vengono ricalcolate le superfici a standard.

In base agli articoli 21 comma 2 , della legge regionale 56/77, la superficie dovuta per servizi, in quanto area di assestamento e completamento edilizio, è pari al 20 % della superficie territoriale.

Pertanto, per determinare la quota parte di superficie territoriale legata ai manufatti produttivi, si calcola la superficie dei fabbricati esistenti e in progetto e la relativa SUL.

TOTALE SUL :

- Fabbricati esistenti : 3.600,00 mq
- Nuovo fabbricato prima fase pec "*Comparto1*": 2.320,00 mq
- Nuovi fabbricati seconda fase pec "*Comparto2*": 2.514,00 mq
- Sul residua: soppalchi e uffici interni 2.841,00 mq

Il PEC si sviluppa come da piano regolatore in un'unica area normativa di superficie territoriale pari a 20.500,0 mq.

Superficie territoriale : 20.500,0 mq

Sul realizzabile: mq $20.500 \times 0,55 = 11.275,00$ mq

Sul realizzata: mq 3.600,00

Sul in progetto primo comparto: mq 2.320,00

Sul in progetto secondo comparto: mq 2.514,00

Sul residua per soppalchi e locali interni: mq 2.841,00

Totale SUL = mq $(3600+2320+2514+2841) = 11.275,00$ mq

La superficie dovuta a standard è pari a:

SUL in progetto= $11.275,00$ (sul totale) – $3.600,00$ (sul già realizzata) = $7.675,00$ mq

St corrispondente= $7.675,00/0,55 = 13.955,00$

Sserv= $0,2$ St = mq $13.955,00 * 0.2 = 2.791,00$

La quantità totale di superficie a servizi da realizzarsi nella prospettiva di sfruttare tutta la SUL a disposizione corrisponde a mq 2.791,00. La superficie a servizi dovuta per i precedenti interventi è stata monetizzata.

Per il conteggio della Sserv relativa alla sul in progetto nella fase 1 del pec (Comparto1) si determina la superficie territoriale afferente all'intervento proposto

St= mq $2.320,00 / 0,55 = 4.218,18$ mq

Sserv = $0,2$ St = mq $4.218,18 * 0.2 = 844,00$ mq Superficie a servizi

Si richiede la monetizzazione della suddetta superficie relativa alla prima fase di PEC.

Superficie utile lorda e superficie coperta in progetto

Il progetto non altera la rete viaria esistente, ma si rende necessario un nuovo accesso sul lotto in progetto dalla strada comunale Mattona.

La superficie utile lorda di nuova realizzazione è distribuita su un unico blocco. Le strutture portanti saranno in cemento armato precompresso rivestite con pareti di facciata continue, della stessa tipologia dei fabbricati già realizzati.

La SUL complessiva e la superficie coperta si riassumono pertanto come segue

SUL esistente ed in progetto:

mq	1.104,00	prima convenzione (esistente)	+
mq	784,55	prima variante (esistente)	+
mq	1.711,45	seconda variante (esistente)	+
mq	2.320,00	terza variante (in progetto, prima fase di PEC)	+
mq	2.514,00	Seconda fase PEC (successiva)	+
mq	2.841,00	Sul residua per locali interni e soppalchi	=

mq 11.275,00 < mq 11.275,00 ammissibili

La superficie coperta produttiva realizzata ed in progetto si riassume come segue:

mq	3.830,00 (corpi esistenti)	+
mq	2.320,00 (fabbricato in progetto, prima fase PEC)	+
mq	2.514,00 (seconda fase PEC)	=

mq 8.664,00

Superficie coperta totale realizzabile:

Rapporto di copertura Rc = 50 %

Superficie coperta realizzabile = $St * 50\% = mq\ 20.500,00 * 0.5 = 10.250,00\ mq$

Totale superficie coperta in progetto = $mq\ 3830+2320+2514 = 8.664,00\ mq$

= $mq\ 8.664,00 < mq\ 10.325,00$ ammissibili

La superficie coperta residua sarà utilizzata per eventuali coperture e tettoie

Superfici a standard

La superficie libera è in parte destinata a parcheggio ed in parte a verde.

In particolare sono individuate come aree pubbliche P:

$mq\ 844$ P1 area lungo strada comunale Mattona, mista verde e parcheggi

$mq\ 710$ P2 area lungo strada comunale Mattona, mista verde e parcheggi

$mq\ 1237$ P3 area mista verde e parcheggi

Oltre alle aree a viabilità pubblica

$mq\ 1474$ Area 5

$mq\ 1486$ Area 7

La manutenzione di tutte le aree accessorie a parcheggio e verde sarà a carico del proponente.

Il PEC è organizzato su due comparti separati. Gli interventi saranno realizzati in tempi successivi, (comparto 1 e successivamente comparto 2).

Si prevede con questa convenzione la realizzazione del solo comparto 1 e delle aree a servizi P1 e P2.

La realizzazione del comparto 2 e delle restanti aree a servizi (area parcheggi P3, aree di viabilità 5 e 7) sarà soggetta a nuova convenzione.

Viabilità

L'area è servita dalla strada comunale Via Mattona, a Nord del lotto, la quale si innesta sulla strada provinciale n.137; il collegamento tra la strada provinciale e lo stabilimento, lungo circa 1,1 km, è una strada poco trafficata.

L'intervento non andrà a modificare la viabilità esistente ne porterà ad un diverso scenario di traffico, in quanto il fabbricato sarà destinato allo stoccaggio di materie prime e di prodotti finiti, realizzati nei fabbricati esistenti, senza un incremento di produzione. Non si prevede quindi un aumento del volume di traffico veicolare indotto rispetto a quello attuale. Si ritiene inoltre che la realizzazione delle aree a parcheggio adiacenti la strada comunale miglioreranno la situazione attuale, in quanto il parcheggio esistente, antistante gli uffici de "La Manta Foods", risulta di dimensioni modeste e facilmente congestionabile.

La nuova area a parcheggio migliorerà sensibilmente la situazione andando a creare nuove aree di sosta sia per i visitatori che per i lavoratori della ditta.

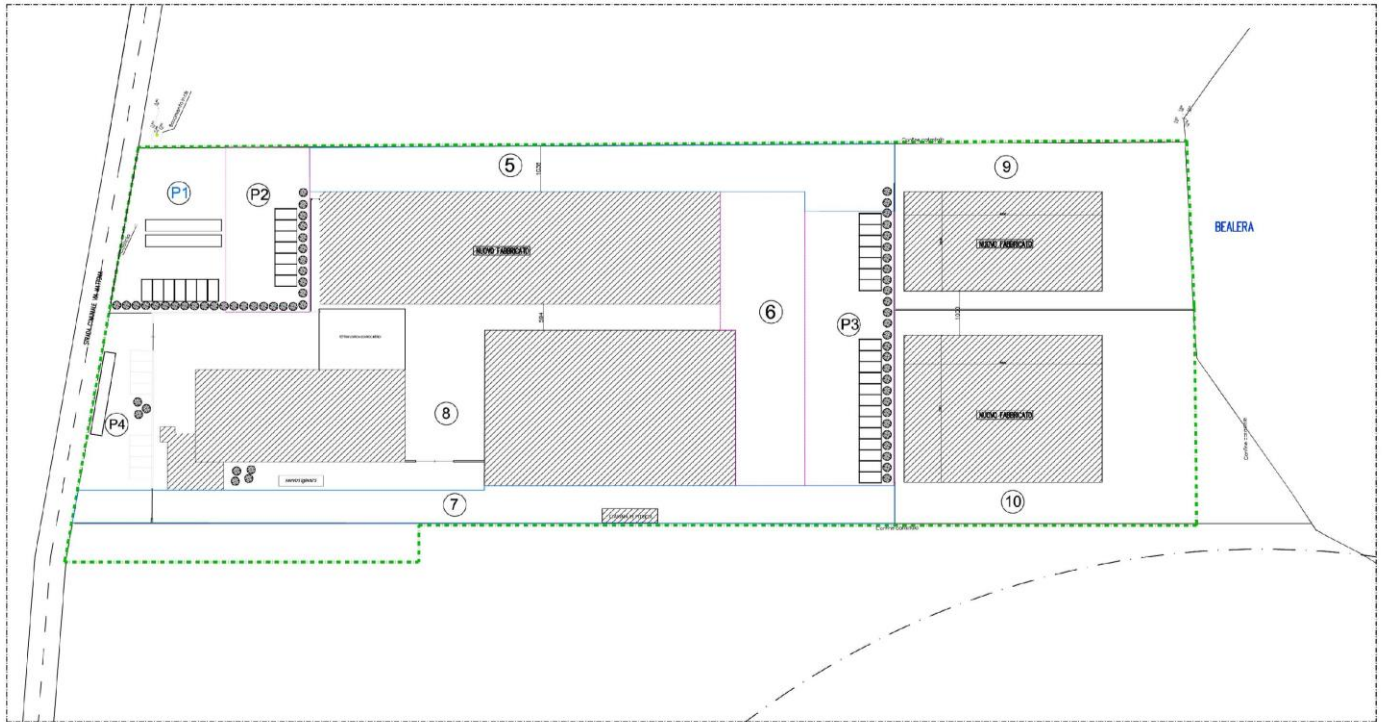




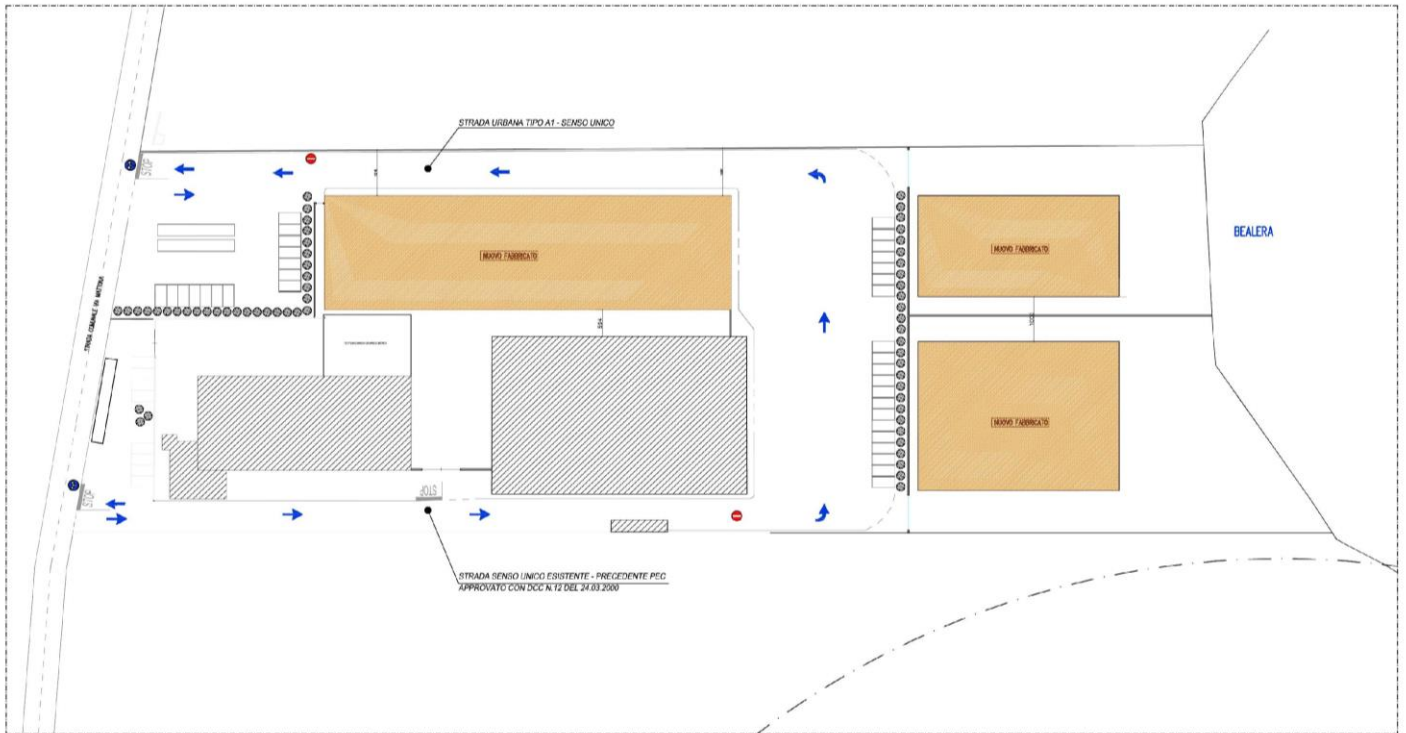
Per quanto riguarda la viabilità interna, si prevede nella prima fase di PEC la sola realizzazione dei parcheggi P1 e P2, pertanto non saranno necessarie specifiche viabilità per circolare nell'area.

Nella seconda fase di PEC, la realizzazione del comparto 2 e dei fabbricati sul lato sud del lotto richiederà la realizzazione di due strade di collegamento a senso unico. Verrà utilizzata, per l'ingresso nell'area, la strada già esistente realizzata con precedente PEC, approvato con DCC n.12 del 24.03.2000, individuata in planimetria come "Area 7", la quale costeggia il lotto di PEC sul lato ovest.

La circolazione in uscita verrà veicolata invece sull'area individuata come "Area 5", che costeggia il lato est del lotto.



Planimetria con individuazione delle aree



Viabilità interna in progetto

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione, a totale carico dei proponenti, come da allegato computo metrico estimativo, comprendono:

lavori di scavo, riporto e regolarizzazione delle pendenze, realizzazione di sottofondo, fondo e manto bituminoso delle aree a parcheggio, fornitura e posa di cordolature per la definizione delle carreggiate e delle aree verdi, realizzazione di rete di raccolta delle acque bianche, realizzazione della illuminazione delle aree a parcheggio e delle relative superfici di accesso e di manovra, realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile, rete di raccolta delle acque reflue, realizzazione della rete di distribuzione di energia elettrica,

Saranno inoltre realizzati tutti gli allacciamenti in rete necessari per la funzionalità delle opere

Gli importi per oneri di urbanizzazione e per i costi di costruzione verranno pagati secondo le vigenti tariffe al momento del ritiro del permesso di costruire.

Previsioni progettuali e fotoinserimento

Gli interventi in progetto saranno realizzati con uguale tipologia rispetto a quelli già esistenti nell'area, sia come tipologia di aperture che di finiture (pannelli prefabbricati in ca). Si prevede la realizzazione di una piantumazione di alberi , sul confine a nord, come opera di mitigazione ambientale.



Fotoinserimento



Fotoinserimento