

Regione Piemonte
Provincia di Vercelli

A DISPOSIZIONE PER L'UTC

Comune di
CIGLIANO

OGGETTO:

**PROGETTO DI
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**
AREA PRGC "AIA2a" di Via Livorno

PROPRIETARIO:

Comar Srl

Cascina Costa Lago 1/2
13040 MONCRIVELLO (VC)

ELABORATI:

RELAZIONE

DATA REDAZIONE

FEBBRAIO 2021

AGGIORNAMENTO

SCALA METRICA

TAVOLA N°

1



Paolo Ceridono Architetto

Ordine degli Architetti-Vercelli
N° 535 Sezione A/a

Via Roma 4
13043 Cigliano (VC)
tel: 0161 433862
cell: 340 0791114
e-mail: archi.ceri@libero.it
C. F.: CRD PLA 73B22 L750F
P.IVA: 02196270025

A DISPOSIZIONE PER L'UTC

PREMESSA

Il Piano Esecutivo Convenzionato che si allega alla presente è stato predisposto in base alle norme generali fissate dagli articoli 43, 44, 45 della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e sue successive modificazioni ed integrazioni e secondo quanto previsto dal PRGC del Comune di Cigliano. È stato redatto secondo quanto prescritto dalla scheda d'area allegata, nell'assoluto rispetto delle prescrizioni generali e particolari.

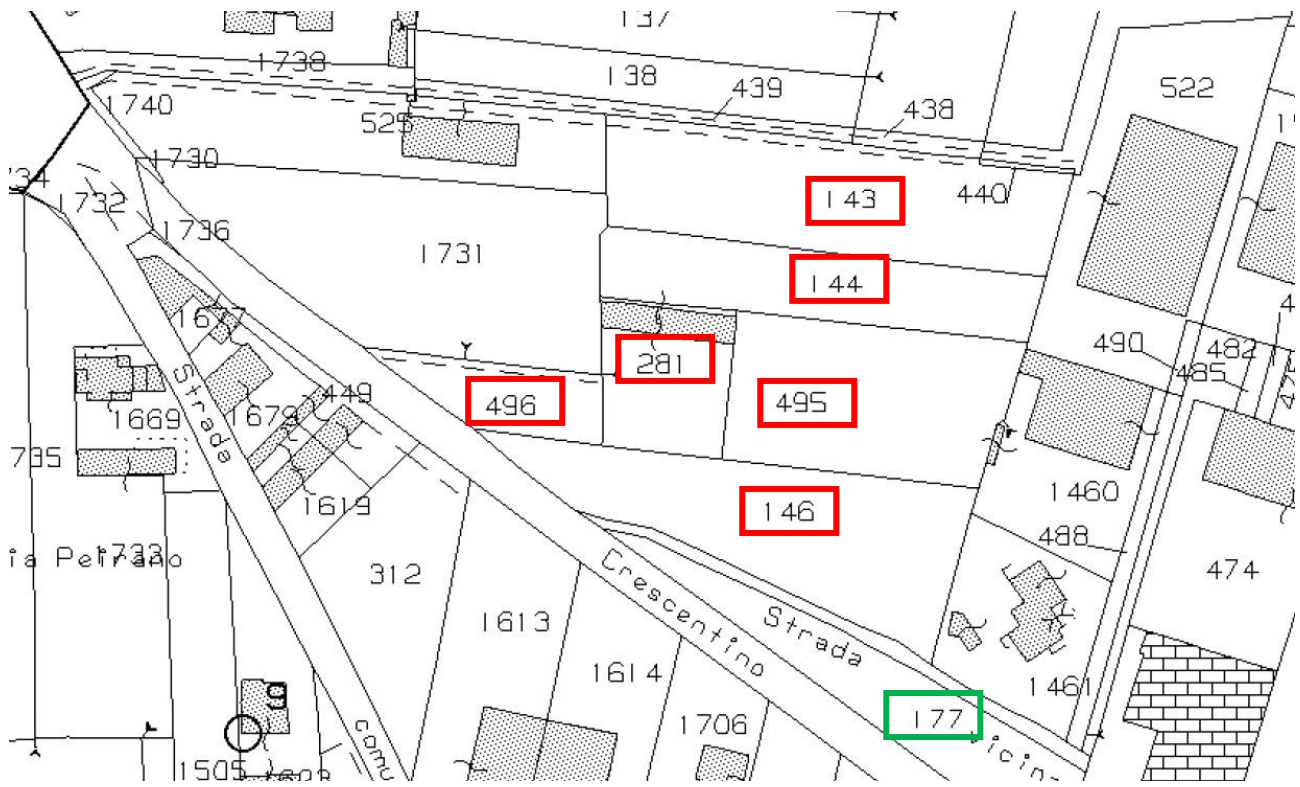
LUOGO DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto riguarda un'area posta nella zona Sud-Est del concentrico del Comune di Cigliano, avente per confini Via delle Betulle a Nord, la Provinciale Ivrea-Crescentino (S.P.2) a Sud, un complesso produttivo-artigianale ad Est.



PROPRIETA'

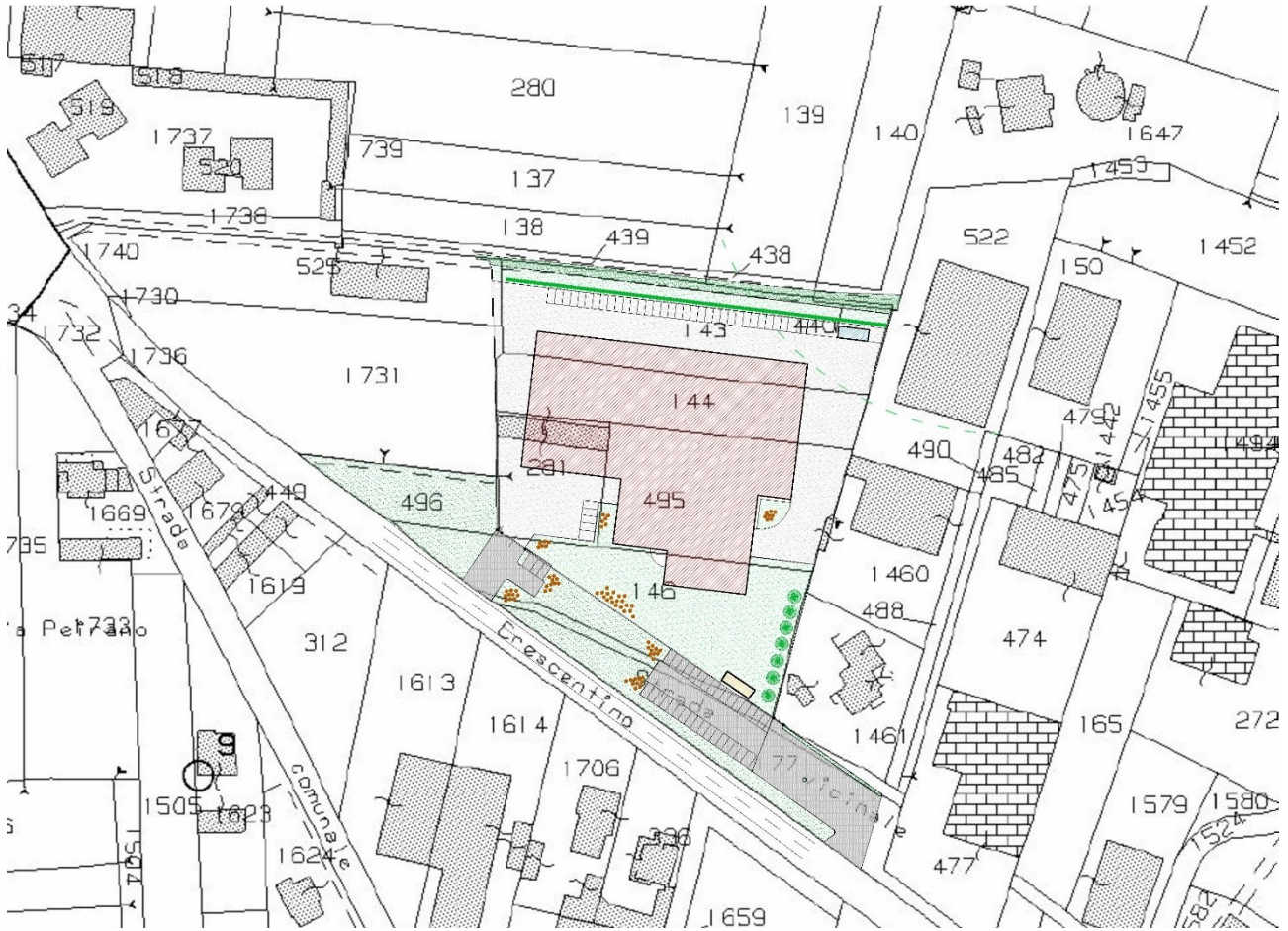
- La ditta *Comar srl officine meccaniche* è proprietaria dei terreni siti in Cigliano, distinti in mappa al foglio n. 9, particelle 143, 144, 146, 281, 495, 496 della superficie complessiva di 15.561 mq, ricadenti in area di P.R.G.C. denominata "AIA 2 a". Le sopra elencate particelle risultano catastalmente così identificate al NCT Foglio 9:
 - particella **143** (centoquarantatre) di are 38.30 seminativo irriguo di classe 4 reddito dominicale euro 23,74 reddito agrario euro 33,66;
 - particella **144** (centoquarantaquattro) di are 23.56 seminativo irriguo di classe 4 reddito dominicale euro 14,60 reddito agrario euro 20,69;
 - particella **146** (centoquarantasei) di are 37.60 seminativo irriguo di classe 3 reddito dominicale euro 23,30 reddito agrario euro 11,65;
 - particella **281** (duecentoottantuno) di are 14.25 area di enti urbani e promiscui;
 - particella **495** (quattrocentonovantacinque) di are 31.40 seminativo irriguo di classe 4 reddito dominicale euro 19,46 reddito agrario euro 27,57;
 - particella **496** (quattrocentonovantasei) di are 10.50 seminativo irriguo di classe 4 reddito dominicale euro 6,51 reddito agrario euro 9,22;
- Il Comune di Cigliano è proprietario del mappale **177** del foglio n. 9, avente le seguenti caratteristiche: are 29.74, seminativo irriguo di classe 4 con reddito dominicale euro 18,43 e reddito agrario euro 26,11. che il P.R.G.C. prevede quale area per il parcheggio pubblico. Il mappale contiene una strada vicinale avente superficie (misurata su file dwg) di mq 552,96. La porzione Est della particella vede già la presenza di un piazzale asfaltato, con al centro un palo dell'illuminazione ed un'aiuola che lo divide, a Sud, dalla strada provinciale. L'accesso avviene da Via Senatore Germano Pietro, che si innesta sulla S.P. 2 dal fronte Nord.



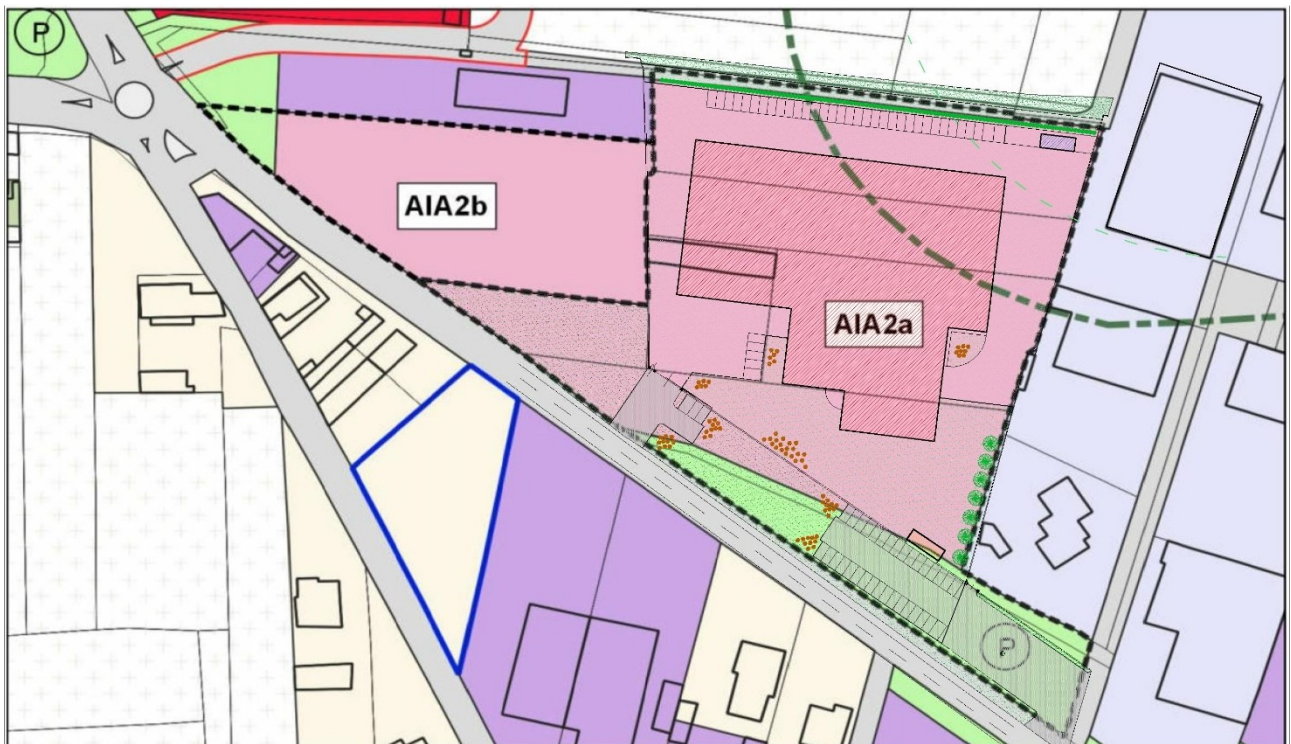
Estratto mappa catastale (fuori scala) con indicazione dei mappali interessati



Immagine aerea dell'area (Google maps)



Planimetria del PEC sulla mappa catastale (indicazione delle varie aree)



Planimetria del PEC sulla tavola di PRGC



Vista da S-E del mappale 496 e parte del 146



Vista dalla Strada Provinciale dei mappali 146, 495, 144, 143.

Al fondo il capannone di proprietà Comar srl



Vista della cascina da demolire, insistente sul mappale 281



Vista del mappale 177, di proprietà comunale, un'area a verde piantumato



Vista da Via delle Betulle (Nord) dei mappali 143 e 144.

Sulla destra la cascina da demolire (mappale 281)



Vista da Via delle Betulle della porzione Est del mappale 143.

Al fondo sulla sinistra il capannone di proprietà Comar srl

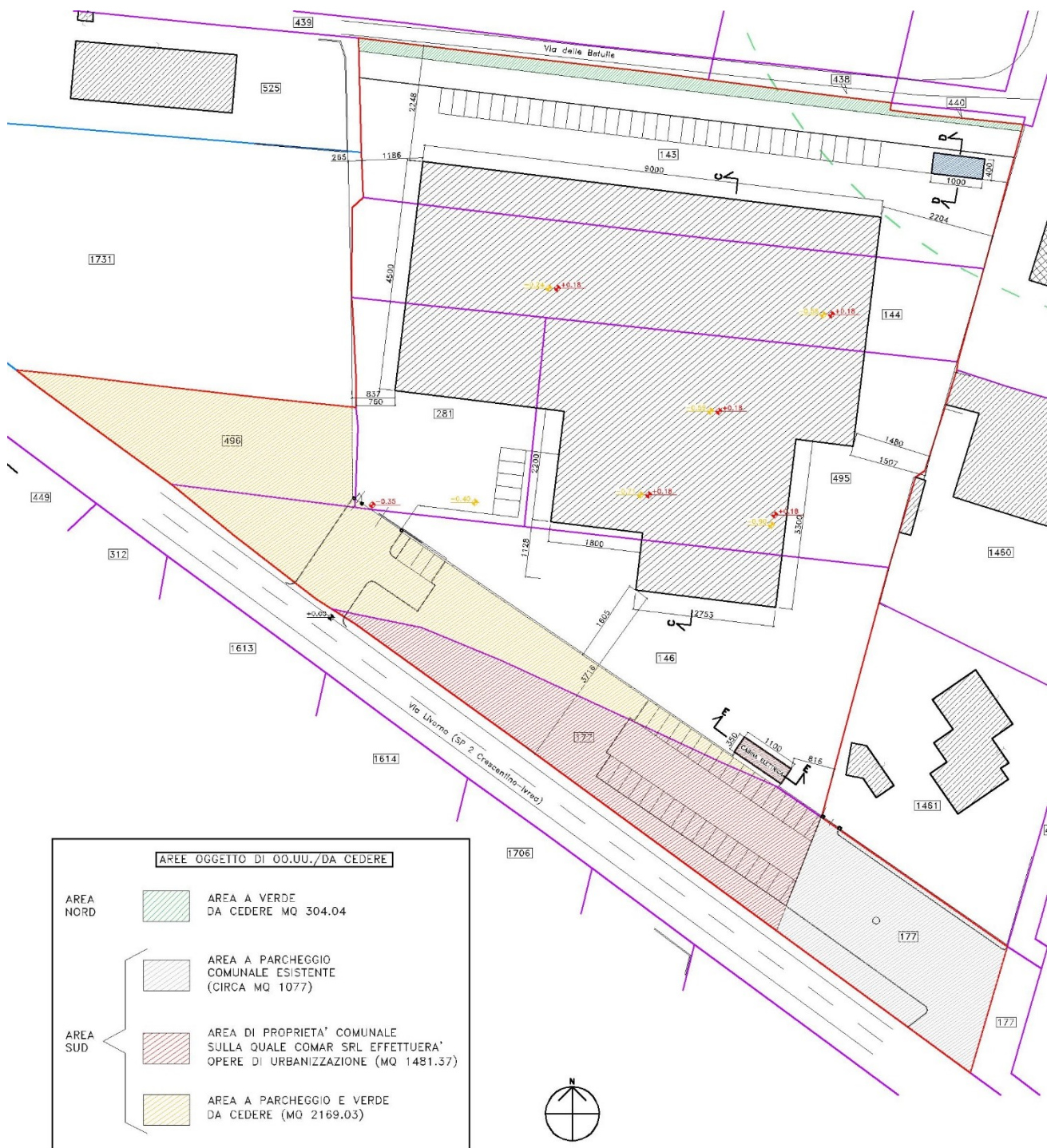
SCHEDA D'AREA

COMUNE DI CIGLIANO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE ALLEGATO B ALLE NORME DI ATTUAZIONE		
SCHEMA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE		
<i>Art. 50 Ambiti di trasformazione per nuovi impianti</i>		
AMBITO	DENOMINAZIONE AREA	SIGLA DI INDIVIDUAZIONE
AMBITO PER FUNZIONI PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI	VIA LIVORNO 1	AIA 2a

DESCRIZIONE	L'ambito è costituito da un'area libera posta sulla strada per Livorno Ferraris in uscita del centro urbano. In tale zona sono stati realizzati negli ultimi 10 anni, alcuni insediamenti artigianali e commerciali.
OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI	Il Piano propone l'integrazione degli insediamenti artigianali e terziari già presenti in zona con altri interventi simili.
DESTINAZIONI D'USO	Usi terziari: U3/2 Usi produttivi e manifatturieri: U5/1, U5/2 Usi regolati: U1/1 un alloggio per un massimo di mq. 150 di Sul per ogni attività
TIPI DI INTERVENTO	NC
VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO	St = mq. 15.561, al netto delle aree di proprietà comunale Ut = 3.500 mq/ha, non applicabile all'area di proprietà comunale ACE+VE= 70% di St, al netto delle aree di proprietà comunale VS = 30% di St, al netto delle aree di proprietà comunale H = 10 mt massimi A = 30 alberi/ha di St, al netto delle aree di proprietà comunale Ar = 50 arbusti/ha di St, al netto delle aree di proprietà comunale IP (ACE+VE) > 30% (ACE+VE) IP (VS) > 40% VS
MODALITA' DI INTERVENTO	Unico P.E.C. esteso all'intero ambito perimetrato, comprensivo dell'area di proprietà comunale lungo Via Livorno

<p>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Il S.U.E. dovrà contenere uno studio progettuale di dettaglio indirizzato alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale con l'ambito agricolo circostante nel quale la progettazione dovrà tener conto della valutazione ecologico-ambientale delle opere in progetto al fine di perseguire la corretta integrazione degli insediamenti produttivi previsti ed esistenti con l'area agricola circostante - E' fatto obbligo, contestualmente alla realizzazione dei manufatti edilizi, di piantumazione di essenze arboree di alto fusto ed arbustive autoctone, lungo i bordi interni confinanti con aree di differente destinazione fatto salvo il rispetto delle norme del codice civile sulle distanze dai confini
	<ul style="list-style-type: none"> - Il Piano Esecutivo Convenzionato deve prevedere: <ul style="list-style-type: none"> - il completamento del parcheggio esistente lungo Via Livorno, in correlazione funzionale con le aree per standard relative all'area produttiva, contemplando anche un'area idonea alla sosta dei mezzi pesanti; - la dismissione gratuita del sedime stradale relativo all'allargamento di Via delle Betulle

AREE OGGETTO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE



St sulla quale è previsto l'intervento:

mappali 143, 144, 146, 281, 495, 496 del Foglio 9. Mq (3830+2356+3760+1425+3140+1050) = **mq 15.561**

Area da cedere o assoggettare ad uso pubblico VS (verde, mobilità, servizi pubblici) = 30% di St: **mq 4.668,3**

OO.PP. IN PROGETTO

A) Su terreni di proprietà Comar srl:

- Nord, mappale 143 (verde): **mq 304,04**
- Sud, mappale 496 e 146 propr. Comar (verde+strada+porzione di parcheggio): **mq 2.169,03**

Totale aree su terreni Comar srl: MQ 2.473,07

B) Su terreno di proprietà comunale:

- Sud, mappale 177 (parcheggio+verde): **mq 1.481,37**

TOTALE AREE SOGGETTE AD OO.UU. DA PARTE DEL PROPONENTE: A+B = MQ 3.954,44

AREE NON CEDUTE (DA MONETIZZARE)

Mq 4.668,3 – mq 2.473,07 = **MQ 2.195,23 X € 23,02 = € 50.534,20**

COSTO OO.UU (vedi computo metrico)

A) Area a parcheggio-pavimentazione	€	44.370,33
B) Area a parcheggio-segnaletica	€	913,00
C) Illuminazione	€	13.644,67
D) Acqua e drenaggio	€	1.350,89
E) Verde	€	9.133,65
TOTALE COSTI PER OO.UU.:	€	69.412,54

LOTTO EDIFICABILE

MQ (15.561-2.473,07) = **MQ 13.087,93**

SITUAZIONE ESISTENTE

Il progetto proposto si inserisce in un'area a destinazione produttivo-artigianale, nelle immediate vicinanze di altri fabbricati con tale destinazione. Per quanto attiene alla viabilità l'asse principale è costituito dalla S.P. 2, mentre altre strade nelle immediate vicinanze dell'area di intervento sono Via Senatore Germano Pietro ad Est e Via delle Betulle a Nord. La zona è già urbanizzata e fornita delle seguenti reti tecnologiche: linea acqua potabile, gas metano, elettricità ed illuminazione pubblica, internet. Nell'angolo Sud-Est del comparto è presente un piazzale asfaltato ad uso parcheggio, con accesso da Via Senatore Germano.

Non vi è presenza di immobili di valore storico-artistico e paesaggistico.

Oltre al rispetto delle distanze dalle strade l'ambito di trasformazione "AIA2a" risulta gravato, nella porzione Nord-Est, da vincolo assoluto di inedificabilità derivante da fascia di rispetto del depuratore comunale, su cui si relaziona in maniera più approfondita nell'elaborato n. 13 "Norme specifiche di attuazione".

PROGETTO

In seguito a demolizione della cascina diroccata insistente sul mappale 281, prevede l'ampliamento di un'attività produttiva esistente (F. 9 m. 522) mediante la realizzazione di un capannone a destinazione artigianale. L'accesso all'area privata avverrà da Via Senatore Germano Pietro attraverso il cortile del capannone identificato dal civico n. 11 oppure attraverso la strada che si immette sulla S.P.2. Questa consentirà anche il transito ad uno dei due parcheggi ad uso pubblico. La porzione Sud dell'area del PEC è completata con le aree a verde poste attorno al parcheggio e ad Ovest dell'ultima via citata. A Nord, parallelamente a Via delle Betulle, per un tratto lungo circa 130 metri, è previsto l'arretramento della recinzione privata rispetto al confine catastale della strada per permettere un eventuale ampliamento in futuro della stessa, come da previsioni del Piano regolatore comunale.

Inserimento nel contesto

La descrizione sopra riportata in merito alla situazione esistente e l'estratto di tavola di PRGC osservabile a pag. 5 del presente documento fan comprendere quanto lo stato di fatto del contorno e le prescrizioni normative abbiano vincolato la stesura del progetto. La prescrizione più seria è venuta dalla fascia di rispetto del depuratore comunale, nella zona N-E del comparto. Si aggiungano poi la dismissione del sedime stradale di Via delle Betulle e la creazione di un'area a parcheggio in correlazione funzionale con quella esistente. Le distanze dai confini hanno fatto il resto, mentre

quelle dalle strade non hanno influito, data la notevole distanza del fabbricato dalle stesse. Le zone a verde sono state disposte a Sud e Nord dell'area: nel primo caso con oltre 2.500 mq viene smorzato rispetto al contesto l'impatto del fabbricato e le superfici pavimentate dei due parcheggi, peraltro realizzate con materiale drenante; nel secondo caso si ha una superficie di circa 1.150 mq, distribuita su un fronte di metri 130 completamente coperto da un filare alberato, che fa da filtro fra il nuovo insediamento ed i terreni agricoli posti a Nord di Via delle Betulle.

Strada-parcheggio

Le due aree a parcheggio vedono la presenza di n. 36 stalli: n. 34 da m 2,5 x 5,00 e n. 2 per disabili da m 3,2 x 5. Nonostante l'indice di permeabilità delle aree ad uso pubblico sia ampiamente verificata (vedi tavola 8), si prevede una pavimentazione in masselli autobloccanti filtranti tipo "triotto" della Paver, doppio strato quarzo, dimensioni cm 21,1 x 20,9, spessore cm 8, carrabili pesanti, colore grigio. Al centro del parcheggio di maggiori dimensioni, circa 780 mq, verrà realizzato un pozzo dispersore per il drenaggio di eventuali acque meteoriche non smaltite dalla pavimentazione

La strada di accesso alla proprietà privata ed al parcheggio più piccolo sarà realizzata con gli stessi materiali ed illuminata con fari a led su pali, mentre ulteriori tre punti di illuminazione faranno luce sull'altra area di sosta e quella a verde. L'alimentazione avverrà dalla linea elettrica dell'illuminazione pubblica sita su Via Senatore Germano. Le aree pavimentate saranno delimitate da cordoli in CAV, che faranno anche da divisori rispetto alle superfici inerbite.

Area privata

È in progetto un capannone in CAP/CAV avente superficie in pianta di circa 5.400 mq, oltre ad un basso fabbricato accessorio di 40 mq. Il fabbricato principale avrà le facciate costituite da pannellature verticali nelle quali si aprono portoni, vetrate

singole e a nastro. Sul contorno Sud, fronte Strada Provinciale, son previste superfici a verde. Poiché queste non garantiscono in toto la necessaria superficie permeabile, si ipotizza in questa fase di realizzare gli stalli del parcheggio Nord con masselli autobloccanti filtranti (per la verifica dell'IP si veda la tavola 7).

Nell'angolo S-E della proprietà è prevista la collocazione di una cabina di trasformazione, così come da accordi con E-distribuzione, avente accessi dal parcheggio pubblico. L'alimentazione della stessa avverrà con linea tratta da cavidotto Enel di media tensione (15.000 volt) sito in Via Senatore Germano Pietro.

Aree verdi ad uso pubblico

Si è già detto in precedenza dell'area a Nord e di quelle attorno al parcheggio. Ad Ovest della strada di accesso al parcheggio piccolo/area privata ce n'è una ulteriore. Tutte queste superfici sono state fino a pochi mesi orsono utilizzate per scopi agricoli, per cui saranno sistemate adeguatamente a prato in seguito a riporto e livellamento di terreno vegetale. Come da accordi con l'amministrazione, il progetto prevede la creazione di un punto d'allaccio per l'acqua potabile in corrispondenza dell'angolo S-E del parcheggio di maggiori dimensioni.

VERIFICA PARAMETRI

ACE + VE (verde privato) = 70% di St = mq 10.893

Superficie fabbricabile: mq 15.561 x 0,35 = mq 5.446 (Sul)

IP > 30% di ACE+VE = 10.893 x 0,30 = mq 3.268

VS (verde, mobilità, servizi pubblici) = 30% di St = mq 4.668

H = < m 10

IP > 40% di VS = 4.668,30 x 0,40 = mq 1.867

Parcheggi (CuB) Privati (20% Sul) = mq 1.089

 Pubblici (30% Sul) = mq 1.634

-
- Sul in progetto: capannone mq 5.362,20 + basso fabbricato mq 40 = mq 5.402,20 < 5.446 **OK**

- $H = m\ 7,80 < m\ 10$ **OK**
- Parcheggi privati: $m\ 950,40 + m\ 145,20 = m\ 1.095,60 > m\ 1.089$ **OK**
- Parcheggi pubblici:
 Area VS realizzata $m\ 2.473,07 = 15,89\%$ della Superficie Territoriale
 SUL max x 15,89% della St= dotazione minima parcheggi
 $5.446,00 \times 15,89\% = m\ 865,37$
 Parcheggi in progetto $m\ 890,62 > m\ 865,37$ **OK**
- $VS = m\ 2.473,07 < m\ 4.668,3$
 $Mq\ 4.668,30 - 2.473,07 = m\ 2.195,23 \times \text{€ } 23,02 = \text{€ } 50.534,00$ **MONETIZZAZIONE**
- Superficie permeabile ACE+VE: $m\ 3.100,71$ (aree a verde) +
 $m\ 432,00$ (pavimentazione drenante stalli parcheggio Nord) =
 $m\ 3.532,71 > m\ 3.268$ **OK**
- Superficie permeabile VS = $m\ 2.473,07 > m\ 1.867,32$ **OK**
- Alberi: $122 > 47$ **OK**
- Rinforzo a confine di area con diversa destinazione: vedi angolo S-E: 7 dei 122 alberi **OK**
- Mitigazione ambientale verso depuratore: vedi striscia a verde piantumata a Nord con 115 alberi **OK**
- Arbusti: $80 > 78$ **OK**

USI PUBBLICI DELLE AREE

Le aree esterne alla proprietà, sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione, verranno cedute gratuitamente per l'uso pubblico.

L'area di proprietà comunale - sulla quale il proponente realizzerà parte del parcheggio e dell'area verde – è già di proprietà pubblica: la cessione delle opere di urbanizzazione su questa insistenti avverrà in seguito al collaudo delle stesse.

MODALITA' DI INTERVENTO

I profili e la consistenza planimetrica degli edifici previsti (tav. 6) potranno subire variazioni funzionali in conseguenza di diverse esigenze del proponente in sede di Permesso di costruire, durante il quale saranno definiti architettonicamente, senza che questo origini variante al presente Piano Esecutivo.