

# **COMUNE DI BRUZOLO**

## RELAZIONE TECNICA

### **PROGETTO**

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

STRADA STATALE n. 25 - Km 41

**PROPRIETÀ** : GESTIND S.p.A

Strada Statale n° 25 Km 41 – 10050 Bruzolo (TO)

**PROGETTISTI** :

Ing. Corrado BRUNO

Via General Cantore n° 68 – 10050 Chiusa San Michele (TO)

Geom. Alberto MANDIROLA

Via Chiantusello n° 30 – 10050 Borgone di Susa (TO)

Febbraio 2017

## **RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA( P.to 1 - Art. 39 L.R. 56/77)**

### **1. PREMESSA**

Il piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi dell' art. 43 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, che si propone, è relativo ad un' area (Strada Statale N. 25 del Moncenisio - Km 41) che il P.R.G.C. vigente del Comune di Bruzolo destina a zone prevalentemente industriale e precisamente in zone contraddistinte con la sigla Pc 6 – Pc6<sup>1</sup> – Pc6<sup>2</sup>.

Una parte sostanziale dell'area di proprietà inserita nel presente Piano Esecutivo Convenzione è stata oggetto di due precedenti P.E.C. approvati.

Sulle aree con destinazione industriale il P.R.G.C. prevede il riordino e il completamento delle aree con preesistenza edilizia, in particolare nelle aree libere le previsioni di P.R.G.C. si attuano con strumento urbanistico esecutivo.

La proprietà, per esigenze di adeguamento e ampliamento della propria attività rientrante in un programma della Società, ha acquistato due ulteriori lotti situati a sud degli stabilimenti esistenti.

Il P.R.G.C. prevede altresì l'obbligo di arretramento rispetto al ciglio stradale esistente.

Il P.E.C. ha per oggetto:

- l'ampliamento della superficie coperta esistente mediante la realizzazione di nuovi edifici e contestuale spostamento di alcuni edifici; (demolizione e ricostruzione di superficie esistente)
- la riorganizzazione degli spazi logistici.

Le tavole di progetto illustrano le previsioni del P.R.G.C., localizzano l'intervento ed individuano le aree oggetto dell'intervento stesso e ne determinano le quantità.

## 2. CARATTERISTICHE DELL' AREA ED ARTICOLAZIONE DEL P.E. C.

L'area interessata copre una superficie lorda di mq. Catastali **41.450** (37.033 + 4.464 - 47\*), il perimetro del P.E.C. comprende le aree distinte al Catasto terreni del comune di Bruzolo :

- al foglio n° 22, particelle n° 115 - 116 - 119 - 122 - 123 con superficie pari a mq 3.155;
- al foglio n° 21, particelle n° 22 (fusione delle particelle 22 – 27 – 28 – 121 – 207) con superficie pari a mq 11.141;
- al foglio n° 21, particelle n° 32 - 33 -34 - 35 - 150 - 151 - 209 - 210 - 212 - 224 - 225 - 226 con superficie pari a mq 3.748
- al foglio n° 21, particella n° 234 (fusione delle particelle 30 – 31 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 152 – 172 – 173 – 199 – 200) con superficie pari a mq 14.873;
- al foglio n° 21, particelle n° 46 con superficie pari a mq 4.069;
- al foglio n° 21, particelle n° 124 con superficie pari a mq 2.537 nuovo lotto (Lotto II) ampliamento superficie esistente;
- al foglio n° 21, particelle n° 29 con superficie pari a mq 1.927 nuovo lotto (Lotto II) ampliamento superficie esistente.

\* Errore materiale riscontrato nel computo della superficie della particella n° 22 foglio 21, superficie corretta pari a mq 11.141 invece di 11.188 (11.141 - 11.188 = mq 47)

Sull'area del P.E.C. si prevede :

- la realizzazione di nuova superficie coperta;
- la riorganizzazione degli spazi logistici;
- la monetizzazione delle aree a standard;
- la sistemazione della nuova area a verde;
- la sistemazione della nuova area a parcheggio;
- l'allacciamento dei nuovi edifici alla rete fognaria esistente interna;
- l'allacciamento dei nuovi edifici alle reti ENEL, gas, Telefono avverranno secondo le disposizioni degli enti erogatori.

### 3. QUANTIFICAZIONE E RAPPRESENTAZIONE DI ELEMENTI DI INTERVENTO

Fermo restando le quantità previste dal P.E.C. approvato, il presente Piano è finalizzato all'ampliamento della superficie coperta, mediante la costruzione di nuovi edifici collegati funzionalmente al complesso industriale esistente e che si sviluppa verso est.

L'ampliamento degli edifici previsto è conseguente all'ampliamento dell'area originaria oggetto di precedente P.E.C. approvato denominata Lotto I reso possibile con l'acquisto delle particelle n° 124 e n° 29 del foglio 21 denominate Lotto II.

Nella planimetria della tavola di progetto vengono rappresentate le aree oggetto interessate dal P.E.C., le destinazioni delle aree, la sistemazione delle aree di pertinenza ecc..

### 4. PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO

Il P.E.C. prevede la realizzazione di fabbricati ad uso industriale, in ampliamento a quelli esistenti, destinati alla lavorazione e altre attività accessorie (uffici, servizi, impianti laboratori ecc..), collegate fra loro avendo caratteristiche che tengano conto della forma dell'area, dell'altezza degli edifici circostanti e delle indicazioni del Piano Regolatore.

Per quanto attiene alla tipologia questa sarà scelta coerentemente compatibile con gli edifici e gli impianti esistenti nel rispetto delle norme vigenti.

L'accesso alle aree avviene dalla Strada Statale N. 25 del Moncenisio secondo quanto previsto dal P.E.C. già approvato.

Il disegno che ne consegue, illustrato nella tavola di progetto rappresenta quanto sopra esposto.

Il seguente capitolo 5 sintetizza le reali dimensioni del piano.

Gli edifici in progetto sono individuati nella tavola n. 2 e precisamente :

EDIFICI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COPERTA [mq]
A	FABBRICATO USO UFFICI	55,00
B	FABBRICATO USO RISTORO	33,40
C	LAVORAZIONE E DEPOSITO	1.196,15
D	LAVORAZIONE E DEPOSITO	549,00
RESIDUA	SUPERFICIE RESIDUA DEL PEC	0,42

	SUPERFICIE DEMOLITA E RICOSTRUITA	
T5	TETTOIA	60,00
G	LAVORAZIONE E DEPOSITO	13,40

Si fa presente che gli edifici Tt<sub>n</sub> tettoie, sono stati computati come superficie coperta e sono pertanto delle tettoie permanenti. Tali edifici nel futuro e qualora, a seguito di esigenze funzionali dell'azienda, possono essere chiusi e trasformati in edifici per la lavorazione.

La superficie coperta totale in ampliamento è pari a mq 1.833,97 di cui mq 1.833,55 da realizzarsi a progetto e mq 0,42 residui.

#### **5. QUANTIFICAZIONI INSEDIATIVE: (Punto 3 - Art. 39 - L.R. 56/77)**

*Tipo di intervento:* completamento (ampliamento edifici esistenti)

*Vincoli di P.R.G.C. vigente:* Aree destinate prevalentemente ad attività industriale - zone Pc 6, Pc6<sup>1</sup> e Pc6<sup>2</sup>

*Destinazione di zona:* attività industriale

*Indice di copertura:* zone Pc 6 1/3 mq/mq

*Distanza minima dai confini:* m 5

*Confrontanza minima:* m 10

*Altezza massima:* m 12

*Monetizzazione servizi:* 10% superficie territoriale

*Aree da destinare a superficie permeabile:* Superficie di permeabilità (SPP) > 30% della Superficie libera da fabbricati

*Aree da destinare a verde privato:* Superficie a Verde Privato SV > 20% della superficie libera da fabbricati

*Aree da destinare a parcheggio privato:* 10 mq ogni 100 mc di volumetria con un'altezza convenzionale pari a m 4,00 per gli edifici produttivi.

## 6. QUANTIFICAZIONE DEL PIANO IN PROGETTO, CONFRONTO CON IL P.R.G.C.

SUPERFICIE TERRITORIALE INTERESSATA DAL PEC = mq 41.450,00		
Superficie Copribile massima = mq 41.450,00 x 0,33333333	=	mq 14.316,67
Superficie coperta "una tantum" art. 38 N.T.A. (mq 500,00)	*(1)	
Superficie Coperta Esistente	=	mq 12.482,70 < mq 14.316,67
Superficie copribile massima in Ampliamento	=	mq 1.833,97
Superficie coperta realizzata una tantum con PAU 110/2015 del 09.04.2015 e variante pau 352/2016	*(1)=	mq 500,00 deroga art. 38 NTA
Superficie coperta in ampliamento a progetto	=	mq 1.833,55
Superficie Coperta complessiva (Esistente + Progetto)	=	mq 14.316,25
Superficie Fondiaria totale mq 40.258,50 di cui mq 8.533,00 in area Pc6 <sup>2</sup> , => mq 31.725,50 in area Pc6 e Pc6 <sup>1</sup> , x 50%	=	mq 15.862,75

- Superficie territoriale ( interessata dal P.E.C. ): mq catastali **41.450**

### 1) LOTTO I

<b>SUPERFICIE RICADENTE IN ZONA</b>	<b>Pc 6</b>	<b>mq 19.027</b>	<b>(19.074 - 47*)</b>
<b>SUPERFICIE RICADENTE IN ZONA</b>	<b>Pc 6<sup>1</sup></b>	<b>mq 13.890</b>	<b>(13.690 + 200*)</b>
<b>SUPERFICIE RICADENTE IN ZONA</b>	<b>Pc 6<sup>2</sup></b>	<b>mq 4.069</b>	

(\* mq 200 destinati a zona agricola nel vecchio P.E.C. approvato)

### 2) LOTTO II (Area in ampliamento)

<b>SUPERFICIE RICADENTE IN ZONA</b>	<b>Pc 6<sup>2</sup></b>	<b>mq 4.464</b>
-------------------------------------	-------------------------	-----------------

- Superficie per Spazi pubblici pari al 10% della superficie di nuovo impianto da monetizzare:

mq 21.750 x 10 % = mq 2.175,00 (già monetizzate vedi P.E.C. approvato)

mq 200 x 10% = mq 20,00 (già monetizzate vedi P.E.C. approvato)

mq 4.464 x 10% = mq 446,40

- Superficie totale da monetizzare: **mq 446,40**

a) Distanza minima dei fabbricati dai confini da P.R.G.C.: 5 m

Distanza minima dei fabbricati dai confini: 5 m

Distanza dal canale: m 7,00

b) Distanza da ciglio Strada Statale: 20 m

c) Superficie coperta massima da P.R.G.C. :

<b>ZONA Pc 6 – Pc 6<sup>1</sup> – Pc 6<sup>2</sup>: mq 41.450 x 1/3</b>	<b>=</b>	<b>mq 13.816,67</b>
<b>ampliamento “una tantum” PAU 110/2015 del 09.04.2015 e variante pau 352/2016</b>	<b>=</b>	<b>mq 500,00</b>
<b>Superficie coperta ammissibile</b>	<b>=</b>	<b>mq 14.316,67</b>
Superficie coperta esistente complessiva	=	mq 12.482,70
Superficie coperta residua consentita	=	<u>mq 1.833,97</u>
Superficie coperta in progetto:	=	<u>mq 1.833,55</u>
Superficie coperta residua a progetto	=	<u>mq 0,42</u>
Superficie coperta totale	=	<u>mq 14.316,25</u>
Superficie coperta totale ammissibile	=	<u>mq 14.316,67 verificato</u>

d) Aree da destinare a verde privato: maggiore del 20% della superficie libera da fabbricati.

#### **VERIFICA DELLA SUPERFICIE A VERDE PRIVATO art. 30 del R.E. Regolamento Edilizio**

Superficie a Verde Privato SV > 20% della superficie libera da fabbricati

**area VP a progetto mq 7.592,10 > 20% di (STC-ST) mq 5.188,45 VERIFICATO**

Superficie libera da fabbricati (STC-ST) mq 40.258,50 – mq 14.316,25 = mq 25.942,250

20% della Superficie libera da fabbricati = mq 5.188,450

Superficie a Verde Privato a progetto SV:

particella Foglio 21 n° 46 mq (4069 – 840) = 3.229,00 area Pc6<sup>2</sup>; verde privato V2 PEC 2003

a cui si sommano 840,00 mq eseguiti con prato armato permeabile per parcheggi privati P6.

particella Foglio 21 n°124 mq (2537 – 700) = 1.837,00 area Pc6<sup>2</sup>; verde privato PEC progetto V3

a cui si sommano 700,00 mq eseguiti con prato armato permeabile per parcheggi privati P5.

particella Foglio 21 n° 29 mq 1.927,00 area Pc6<sup>2</sup>; verde privato PEC progetto V4

rea riservata a verde privato V1 PEC del 2003 mq 2.344,25 – mq 1.745,15 del nuovo

capannone a progetto = mq 599,10 area Pc6<sup>1</sup>; verde privato PEC progetto

Totale area VP = mq 7.592,10

e) Aree da destinare a parcheggio privato: 10 mq ogni 100 mc di volumetria con un'altezza convenzionale pari a m 4,00 per gli edifici produttivi

#### **VERIFICA DELLA SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO**

**art. 54 comma 1 delle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Bruzolo**

Aree da destinare a parcheggio privato: 10 mq ogni 100 mc di volumetria con un altezza convenzionale pari a m 4,00 per gli edifici produttivi.

Volumetria edificata aggiornata al PEC 2003	= mc	52.709,720
Volumetria edificata al PdC di cui al PAU 110/2015 del 09.04.2015 e variante PAU 352/2016 : (mq 500,00 x h m 4,00)	= mc	2.000,000
Volumetria complessivamente edificata	= mc	54.709,720
Volumetria in progetto (mq 1.833,55 SC x h m 4,00)	= mc	7.334,200
Volumetria complessiva per la determinazione delle aree a parcheggio mc 54.709,72 + mc 5.138,20	= mc	62.043,920

Aree da destinare a parcheggio privato necessaria: 10 mq ogni 100 mc = mq  
6.204,392

Area da destinare a parcheggio privato in progetto:

area P1 m 87,00 x m 22,00 = mq 1.914,00

area P2 m 53,00 x m 10,00 = mq 530,00

area P3 m 68,00 x m 22,00 +

m 60,00 x m 9,00 +

m 6,50 x m 6,00 - = mq 1.997,00

area P4 m 7,95 x m 32,00 = mq 254,40

area P5 m 70,00 x m 10,00 = mq 700,00

area P6 m 70,00 x m 12,00 = mq 840,00

Totale Area da destinare a parcheggio privato in progetto = mq 6.235,400

Area a parcheggio privato necessaria mq 6.204,392 <

**area parcheggio privato progetto mq 6.235,400 VERIFICATO**

f) Superficie permeabile maggiore del 30% della superficie libera da fabbricati.

**VERIFICA DELLA SUPERFICIE PERMEABILE**

**art. 30 del R.E. (Regolamento Edilizio)**

Superficie di permeabilità (SPP) > 30% della Superficie libera da fabbricati:

**SPP mq 9.132,10 > 30% (STC-ST) mq 7.782,675 VERIFICATO**

Superficie permeabilità a progetto SPP:

particella Foglio 21 n° 46 mq 4.069,00 area Pc6<sup>2</sup>; verde privato V2 PEC 2003

particella Foglio 21 n°124 mq 2.537,00 area Pc6<sup>2</sup>;

particella Foglio 21 n° 29 mq 1.927,00 area Pc6<sup>2</sup>;

area riservata a verde privato V1 PEC del 2003 mq 2.344,25 – mq 1.745,15 del nuovo capannone a progetto = mq 599,10 area Pc6<sup>1</sup>;

Totale SPP = mq 9.132,10

Superficie libera da fabbricati (STC-ST) mq 40.258,50 – mq 14.316,25 = mq 25.942,250

30% della Superficie libera da fabbricati = mq 7.782,675



**TABELLA RIASSUNTIVA**

Piano Regolatore Generale: zone Pc 6 Pc6 <sup>1</sup> Pc6 <sup>2</sup>			
Superficie ricadente in zona Pc 6 (Lotto I) (19.027 + 1.265 zona Ex Pi 2)	=	<b>mq</b>	<b>20.292,00</b>
Superficie ricadenti in zona Pc 6 <sup>1</sup> (Lotto I) (13.690 – 1.265 zona Ex Pi 2)	=	<b>mq</b>	<b>12.425,00</b>
Superficie ricadenti (Ex zona agricola) Pc 6 <sup>1</sup> (Lotto I)	=	<b>mq</b>	<b>200,00</b>
Superficie ricadenti in zona Pc 6 <sup>2</sup> (Lotto I)	=	<b>mq</b>	<b>4.069,00</b>
Superficie ricadenti in zona Pc 6 <sup>2</sup> (Lotto II)	=	<b>mq</b>	<b>4.464,00</b>
Superficie territoriale della proprietà	=	<b>mq</b>	<b>41.450,00</b>
Area dismessa all'ANAS	=	mq	297,50
Aree già utilizzate	=	mq	169
Aree esterne alla recinzione nuova strada lato est	=	mq	705
Area richiesta servizi (Ex area agricola)	=	mq	20
Superficie fondiaria (STC)	=	mq	40.258,50
Superficie fondiaria aree Pc6 e Pc6 <sup>1</sup>	=	mq	31.725,50
Area richiesta servizi (Lotto II)	=	<b>mq</b>	<b>446,40</b>
Totale area a servizi richiesta	=	<b>mq</b>	<b>446,40</b>
Superfici coperte e copribili			
In zona Pc <sup>6</sup> , Pc6 <sup>1</sup> , Pc6 <sup>2</sup> , (Lotto I) e (Lotto II) <b>mq 41.450</b> x 1/3	=	mq	13.816,67
Superficie coperta " <i>una tantum</i> " art. 38 N.T.A.	=	mq	500,00
<b>TOTALE</b>	=	mq	<b>14.316,67</b>
Superficie già coperta	=	<b>mq</b>	<b>12.482,70</b>
Superficie copribile	=	mq	1.833,97
<b>Superficie coperta in progetto</b>	=	<b>mq</b>	<b>1.833,55</b>
Superficie coperta totale (ST)	=	mq	14.316,25
Superficie coperta consentita aree Pc Pc6 <sup>1</sup> 50% S. Fondiaria	=	mq	15.862,75
Superficie copribile massima mq 14.316,67 – Superficie coperta totale mq 14.316,25 = mq 0,42 di superficie coperta residua			<b>VERIFICATO</b>

**Chiusa San Michele li, 06 febbraio 2017**

**I Professionisti**

**Ing. Corrado BRUNO**

**Geom. Alberto MANDIROLA**