

Ing. Silvano Fulchero
Corso Re Umberto 138 – 12039 Verzuolo (CN)
Tel. 0175.87996 e-mail: fulchero@gmail.com

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLEGATO A

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA DI 2104 STRADA TETTI ARLORIO – BRA (CN)

Progettista: **Ing. Guido GAIA**
Piazza Carlo Alberto 23 – 12042 Bra (CN)
Tel. 0172.413780 E-mail: studio.gaia.associati@gmail.com

Committente: **Ing. Sebastiano FIANDINO**

Dicembre 2016

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sig. Sebastiano FIANDINO, proprietario dei terreni distinti a Catasto Terreni al Foglio 47, Particelle 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537 in Strada Tetti Arlorio, area urbanistica DI 2104, intende presentare un P.E.C. per predisporre le autorizzazioni per future espansioni immobiliari a carattere produttivo.

Il lotto di intervento si configura come il naturale completamento dell'area produttiva sita in Strada Tetti Arlorio, comparto già dedicato ad attività produttive consolidate.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. indicano i parametri fondamentali per redigere il P.E.C. all'interno della scheda d'area DI 2104:

DATI DIMENSIONALI

	Previsti dal P.R.G.C.	In progetto:
Superficie Territoriale	15.033 mq	14.774 mq
Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)	0.45 mq/mq	0.45 mq/mq
Superficie Utile Lorda complessiva in progetto	6.765 mq	6.648 mq
Superficie fondiaria in progetto	10.761 mq	10.052 mq
Superficie complessiva a servizi disegnati	4.272 mq	4.272 mq
Superficie minima a servizi dovuti	3.007 mq	3.007 mq
Superficie complessiva a servizi in progetto	4.272 mq	4.272 mq
Viabilità in progetto	0 mq	450 mq

MODALITA' DI INTERVENTO

	Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.)	Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)
--	--	--

TIPO DI INTERVENTO

	Nuovo Impianto (N.I.)	Nuovo Impianto (N.I.)
--	-----------------------	-----------------------

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Completamento dell'area produttiva esistente tra Strada Tetti Arlorio, la ferrovia Bra - Cavallermaggiore e la Tangenziale Ovest di Bra.
--

DESTINAZIONI D'USO

DI	Area destinata ad attività produttive di nuovo impianto
Attività compatibili:	
p1	Impianti industriali
p2	Impianti artigianali di produzione
p3	Attività di deposito e di rottamazione
p4	Attività di servizio alla produzione ed al mercato
p5	Artigianato di servizio alla residenza
c1	Commercio all'ingrosso
d2	Destinazioni direzionali di livello funzionale inferiore
tr2	Attività turistico - ricettive di livello locale
tr3	Attività di new economy
tr4	Attività culturali e di ricerca
tr6	Attività sportive o ricreative

PARAMETRI EDILIZI

Numero di piani fuori terra	2	2
Altezza massima	8.50 m	8.50 m
Distanza minima tra fabbricati	Pari all'altezza dell'edificio più	>= 12 m

	alto o in adiacenza	
Rapporto di copertura	60 %	28 %
Indice di permeabilità	10 %	10 %

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Riferimenti acustici e ambientali		Art. 65 NTA
Verde	Piantagione di alberi su fronte Strada Tetti Arlorio (D.L. 285/1992 e s.m.i.)	Filare di alberi su fronte Strada Tetti Arlorio

Le Aree a Servizi verranno reperite nella quantità prevista dalla Scheda Tecnica Area urbanistica DI 2104 e localizzate in massima parte lungo la scarpata della Tangenziale Ovest di Bra (parcheggio pubblico con 50 posti auto per la sosta a servizio delle attività che si insedieranno) e in misura minima fronte la strada Tetti Arlorio (via alberato e marciapiede). Un'area di risulta a nord-ovest, dietro al parcheggio pubblico, sarà ospitata da una piantumazione libera di alberi ad alto fusto, al fine di fungere da filtro tra il lotto oggetto di P.E.C. e il sottopasso ferroviario sotto la Tangenziale Ovest di Bra.

I fabbricati indicati in progetto sono costituiti da due capannoni a parallelepipedo in cemento armato, con tutti fronti architettonicamente analoghi e caratterizzati da pitture colorate che si armonizzino con i colori del paesaggio circostante.

All'interno ogni capannone sarà suddiviso in due compartimenti: uno retrostante per la produzione e uno fronte strada a due piani per accogliere gli uffici.

I nuovi fabbricati dovranno inoltre possedere le caratteristiche REI secondo le vigenti normative in materia e concordate con il comando provinciale dei VV.F.

L'attuazione del piano immobiliare avverrà per lotti, appena ultimate le urbanizzazioni, i marciapiedi e il parcheggio.

La zona è già totalmente urbanizzata essendo presenti:

- Viabilità pubblica, costituita dalla nuova strada vicinale Tetti Arlorio di larghezza mt.10,50, comprensiva dei marciapiedi e pista ciclabile;
- rete idrica con tubazioni di diametro
- rete telefonica;
- rete gas con tubazioni in bassa pressione di diametro
- fognatura nera di diametro in PVC diametro mm 315
- fognatura bianca di diametro
- trincea drenante in ghiaione e ciottoli.

Il lotto oggetto di intervento ricade in classe II-3p, un settore a rischio di allagamenti conseguenti alla tracimazione di tratti d'alveo artificiali arginati e ad insufficienza della rete fognaria. Per limitare il rischio di allagamento, il progetto prevede un sistema di condotte drenanti con caditoie distribuito su tutta l'area. Verrà inoltre creata una vasca di laminazione nella zona a nord ovest, ribassata di almeno 50cm rispetto al piano di campagna.

Bra, 22 Dicembre 2016

Ing. Silvano Fulcherio