

COMUNE DI GATTICO - VERUNO
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Committente

CALEFFI SpA

Via Maggiate 15, 28013 Gattico (NO)



GRUPPO DI PROGETTAZIONE



BMS Progetti s.r.l.

piazza santissima trinità 6
20154 milano

bmsprogetti.it

Tecnico incaricato

ing. Aldo Bottini

TITOLO

RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA

SCALA

-

DOCUMENTO

21018 PEC ARC R01 02

EMISSIONE

07/02/2022

REV	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
00	07/02/2022	Prima emissione	CM	CP	AB
01	28/02/2022	Aggiornamento	CP	CP	AB
02	08/03/2022	Revisione 02	CP	CP	AB

**PEC
ARC
R01**

The logo consists of the letters 'BMS' in a bold, white, sans-serif font, centered within a dark navy blue square.

BMS

A white rectangular box with a thin grey border, containing the address text.

CALEFFI - SEDE GATTICO -
VIA MAGGIATE N.15

02	08.03.2022	AGGIORNAMENTO	cm	LB	ab.
01	28.02.2022	AGGIORNAMENTO	cm	LB	ab.
00	07.02.2022	PRIMA EMISSIONE	cm	LB	ab.

REV.	DATA	OGGETTO	REDAZIONE	CONTROLLO	APPROVAZ.
------	------	---------	-----------	-----------	-----------

INDICE

1	Premessa	4
2	Inquadramento urbanistico	5
3	Dati urbanistici di riferimento e dati quantitativi del piano esecutivo	8
3.1	Determinazione delle quantità di area da adibire a standard	8
3.2	Destinazioni d'uso ammesse	10
3.3	Relazione Finanziaria - Cessione delle aree	10
3.4	Aree oggetto di esproprio	11
3.5	Note generali	13
4	Il progetto	14
4.1	Aree a Standard	15
4.1.1	Parco Urbano	16
4.1.2	Parcheggio	17
4.1.3	Impianti di pubblica illuminazione	17
4.2	Ampliamento dello stabilimento	18
5	Conclusioni di progetto	20
6	Durata del Piano Esecutivo Convenzionato	20
7	Rispondenza alle normative vigenti	20

1 Premessa

La presente relazione illustrativa è allegata alla **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (di seguito denominato PEC)** di iniziativa privata è prescritto ed individuato dal vigente strumento urbanistico generale del Comune di Gattico (NO) ed ha per oggetto il comparto a destinazione produttive ubicato nella strada provinciale n° 157 bis denominata Via Maggiate 15 di proprietà della Caleffi SpA ed ha lo scopo di descrivere l'intervento.

Lo stabilimento industriale in oggetto distinto presso il N.C.E.U al Foglio 7 Mappale 58, 238, 770, 767, 764, 772, 769, 766 e 857 sarà oggetto di ampliamento, pertanto, in accordo con le previsioni del PRGC ed in particolare della Scheda D'ambito PE.1, il P.E.C. costituisce la modalità di attuazione.

Il presente documento dovrà essere letto insieme a tutti gli altri documenti tecnici ed elaborati grafici descrittivi del progetto.

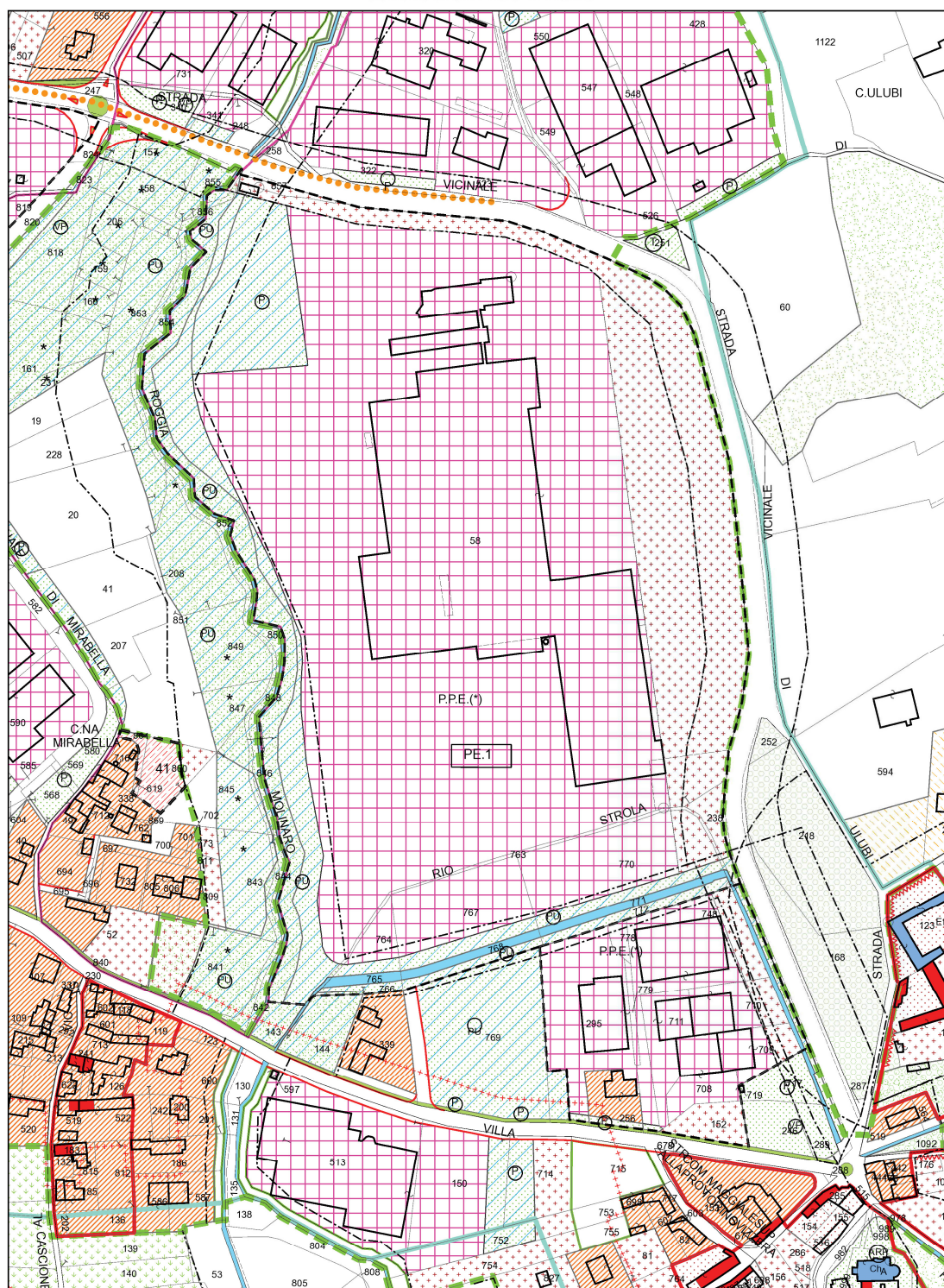
2 Inquadramento urbanistico

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gattico Veruno inquadra i terreni oggetto di intervento quale Area produttive esterne (Art. 39 N.T.A.), assoggettandoli a Piano Esecutivo Convenzionato (art. 3 delle N.T.A).

Come si evince dall'estratto di PRGC vigente sotto riportato i terreni sono classificati come segue: **Scheda d'ambito "PE.1"** con ulteriori specifiche quali:

- Aree produttive esterne Art. 39 NTA
- Aree a verde privato Art. 36 NTA
- Ambiti normativi specifici Art. 16 NTA
- Aree a standards Art. 7 - Art. 50 NTA

Comune di GATTICO-VERUNO



10/06/2021

Scala 1:2.000

La cartografia e i dati diffusi in rete non hanno valore legale

Geospatial BMS

estratto dal PRG

PARAMETRI E
PRESCRIZIONI

SCHEDA D'AMBITO PE.1

1	Localizzazione	Maggiate Superiore Via Maggiate 157 bis - Via Geola - SP. 109
2	Indice Ut	0,70 mq/mq esteso all'intero ambito di perimetrazione della St
3	Indice Uf max	0,90 mq/mq
4	H	8,50 mt, salvo strutture tecnologicamente indispensabili; è ammessa la realizzazione di costruzioni o magazzini automatizzati aventi altezza sino a mt. 25,00 nel limite del $RC \leq 5\%$ e della $Dc \geq H$
5	Modalità di attuazione	Le nuove previsioni del PRG si attuano a mezzo di variante al PPE Vigente o con nuovo Strumento Urbanistico Esecutivo. Sono sempre ammessi gli interventi in attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti non in contrasto con quelle sopravvenute.
6	Prescrizioni per aree a servizi	E' prescritta la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree destinate a Parcheggi e a Parco Urbano, queste ultime connesse alla riqualificazione ambientale dei corridoi ecologici del torrente Geola e del rio Strola nella misura e nell'estensione indicata in cartografia di Piano e non inferiore al 26% della St , dedotte le quantità monetizzate in attuazione della convenzione del PPE approvato con DCC n.3 del 17-02-1999. È ammessa l'eventuale monetizzazione delle aree a standards nella quota eccedente il 20% della St. Sono richiamate le prescrizioni dell'art 7, comma 7.

3 Dati urbanistici di riferimento e dati quantitativi del piano esecutivo

3.1 Determinazione delle quantità di area da adibire a standard

In riferimento quanto stabilito dal Comune di Gattico-Veruno (Gattico), più precisamente all'art. 7 comma 4 delle N.T.A. la dotazione minima complessiva delle superfici da cedere per realizzazione di standard pubblici in aree soggette a PEC fa riferimento alla **Scheda d'ambito PE.1** con le prescrizioni per aree a servizi con valore **non inferiore al 26% della St**, dedotte le quantità monetizzate in attuazione della convenzione del PPE approvato co DCC n°3 del 17-02-1999.

DATI secondo NTA		mq
DESCRIZIONE		
1	Superficie Territoriale (St)	129.223
2	Aree a Standard (26% St)	33.598
3	Aree a Standard - Monetizzate in attuazione della convenzione del P.P.E. approvato con DCC n.3 del 17/02/1999	7.984
4	Aree a Standard - Da Realizzare	25.614
5	Superficie Fondiaria (Sf) (St-Aree a Standard)	95.625
6	Superficie Coperta (Sc) (50%Sf)	47.813

Per quanto attiene alle **aree a parcheggio** è richiesta:

- La piantumazione con alberature d'alto fusto in ragione almeno di una essenza ogni 4-6 posti auto
- La realizzazione di porzioni di pavimentazioni drenanti e/o a verde delle corsie di manovra
- L'adozione di accorgimenti necessari all'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica
- L'impianto di pubblica illuminazione
- La raccolta differenziata ed il trattamento tramite disoleatura delle acque di prima pioggia nelle aree con capienza > 40 posti auto

Per quanto attiene alle aree destinate a "**verde di base ed attrezzato**" sono richiesti:

- La sistemazione delle aree a prato e la pavimentazione delle aree pedonali con l'arredo necessario (e con la relativa segnaletica)
- La collocazione e la tipologia degli alberi d'alto fusto, in ragione almeno di una pianta ogni 150 mq di superficie e delle essenze arbustive nella misura non inferiore ad un gruppo ogni 50 mq
- L'impianto della pubblica illuminazione
- L'impianto di irrigazione

Per quanto attiene al **sistema viario veicolare e pedonale** con le relative pertinenze, sono richiesti:

- L'arredo degli spazi con alberature d'alto fusto e arbustive, segnaletica orizzontale e verticale, manufatti d'uso
- Idonee pavimentazioni in asfalto e in masselli di pietra o cls, con gli accorgimenti necessari per l'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica e per la moderazione della velocità dei veicoli, ove ammessi (tramite intersezioni sopraelevate, restringimenti di carreggiata, ecc.)
- L'adeguamento degli impianti a rete in sottosuolo delle parti di intervento
- Fognatura e reti tecnologiche
- L'impianto di pubblica illuminazione

3.2 Destinazioni d'uso ammesse

Artigianato e Industrie manifatturiere in genere, Attività di movimentazione delle merci, Commercio all'ingrosso e al dettaglio (quest'ultimo ammesso fino a 150 mq di Superficie di vendita o maggiore se riferito alla destinazione di addensamenti e localizzazioni attraverso apposite procedure di "riconoscimento dei criteri sulla base degli indirizzi regionali " .

3.3 Relazione Finanziaria - Cessione delle aree

Il proponente si impegna a realizzare le seguenti opere:

- 1 – ampliamento dello stabilimento ad uso industriale per complessivi 24.505 mq
- 2 – un parco urbano coincidente con il Corridoio Ecologico della Roggia Molinaro pari a 11.378 mq
- 3 - un parco urbano prospiciente la Via Geola di 6.469 mq
- 4 – un parcheggio di mq 1.683
- 5 – un parcheggio di mq 6.265
- 6 – un'area a verde pubblico in corrispondenza dell'ingresso del corridoio ecologico di mq 712

Delle sopracitate aree il proponente e si obbliga a cedere al Comune a titolo gratuito e secondo quanto previsto dal piano attuativo, le aree individuate ai punti 2, 3, 4. Tali aree saranno libere da vincoli, pesi e ipoteche, e corrispondono ad una superficie pari a mq 19.530 (salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e collaudate).

L'area destinata al parcheggio riportata al punto 5 e la prospiciente area a verde, punto 6, saranno invece oggetto di Atto di Asservimento per l'assoggettamento perpetuo all'uso pubblico restando però di proprietà del proponente; tali aree sono pari a complessivi mq 6.977, per la regolamentazione fare riferimento a quanto previsto nella Convenzione.

Le tabelle di seguito riportate descrivono puntualmente tali aree attraverso i mappali e le loro superfici catastali.

Stato di Fatto		Stato di Progetto			
Dati Catastali	Superficie CALEFFI mq	Dati Catastali	Superficie CALEFFI mq	Superficie da cedere mq	Superficie da asservire mq
Mappale 58	110.040	Mappale 58	94.571	8.492	6.977
Mappale 764	810	Mappale 764	339	471	0
Mappale 766	335	Mappale 766	0	335	0
Mappale 767	3.710	Mappale 767	2.791	919	0
Mappale 769	7.530	Mappale 769	215	7.315	0
Mappale 770	4.930	Mappale 770	4.930	0	0
Mappale 772	680	Mappale 772	680	0	0
Mappale 238	920	Mappale 238	920	0	0
Mappale 857	268	Mappale 857	0	268	0
Totale	129.223	Totale	104.446	17.800	6.977

3.4 Aree oggetto di esproprio

Al fine di garantire la migliore riuscita del progetto ambientale che deriva dalla necessità di realizzare un Parco Urbano ai limiti della Roggia Molinaro, denominato 'Corridoio Ecologico', la proprietà decide di agire anche attraverso il meccanismo dell'Esproprio per pubblica utilità ai sensi del DPR 327/2001.

Le aree su cui insiste il progetto, fuori dai limiti di proprietà della Società Caleffi, sono descritte nelle seguenti tabelle e si suddividono in:

1. Superfici da espropriare a carico di Caleffi che coincidono con aree necessarie al completamento naturale del Corridoio Ecologico, fungendo infatti da punto di partenza del percorso ciclopeditonale e pertanto, si ritiene fondamentale alla buona riuscita ed alla corretta funzionalità dell'intervento operare anche sui lotti elencati di seguito;

2. Superfici da espropriare a carico del Comune coincidenti con aree a diretto contatto con la sponda della roggia per le quali la proprietà intende agire attraverso la sistemazione degli argini e l'inserimento di un percorso naturalistico ai limiti del bosco.

Per maggiori dettagli fare riferimento agli elaborati progettuali ed al documento denominato 'Piano Particellare di Esproprio.

Area di Esproprio a carico di Caleffi		
Dati Catastali	Superficie tot mq	Superficie di esproprio mq
Mappale 143	490	490
Mappale 144	1.400	1.400
Totale superficie da espropriare		1.890

Area di Esproprio di competenza comunale		
Dati Catastali	Superficie tot mq	Superficie di esproprio mq
Mappale 842	515	515
Mappale 844	348	348
Mappale 846	445	445
Mappale 847	839	18
Mappale 848	135	135
Mappale 850	340	340
Mappale 852	560	560
Mappale 854	1.005	1.005
Mappale 855	490	54
Mappale 856	40	40
Totale superficie da espropriare		3.460

3.5 Note generali

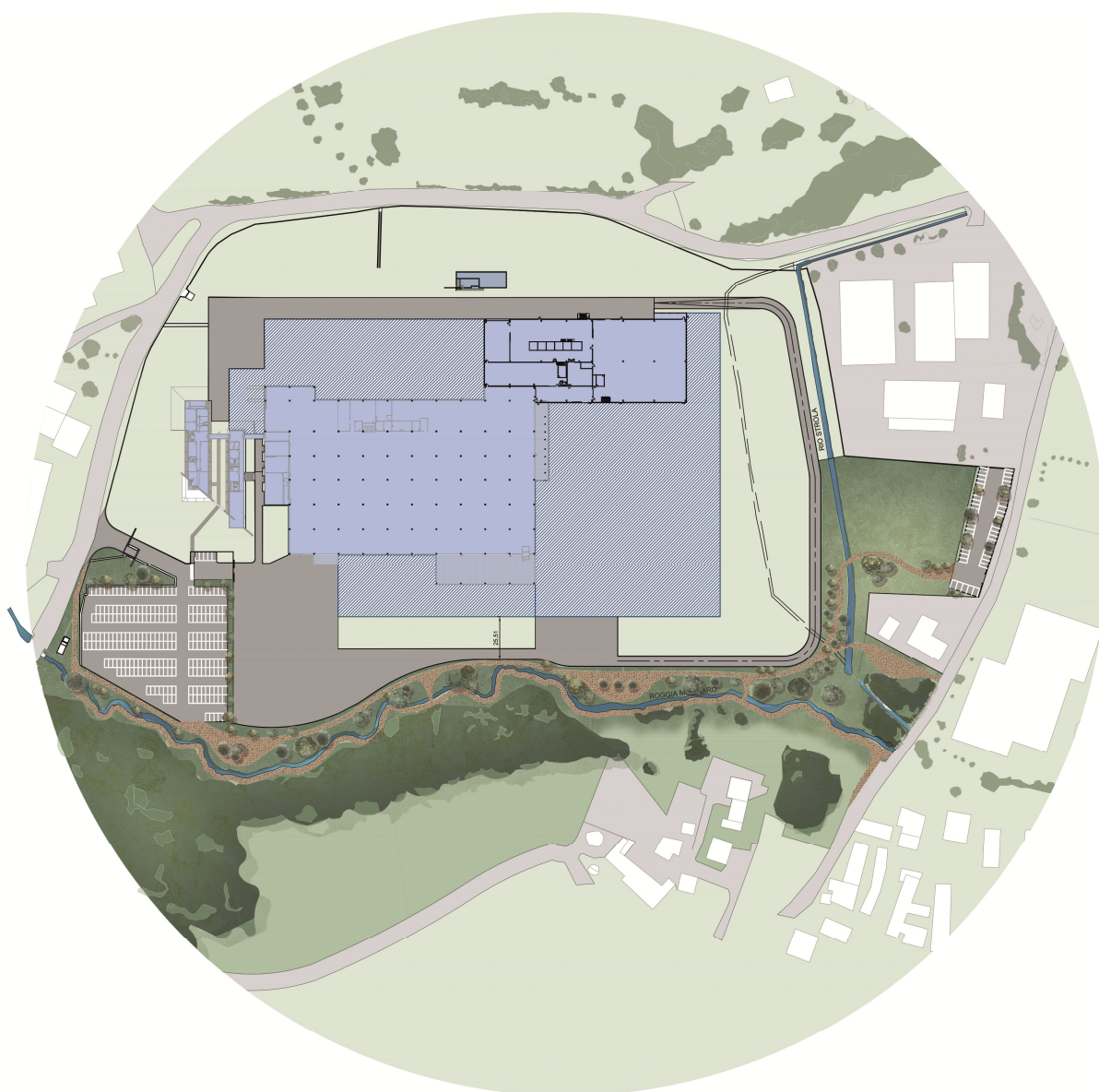
La disposizione planimetrica, i parallelismi di costruzione e le sagome degli edifici riportati negli elaborati dello S.U.E. sono indicazioni generali del prodotto urbanistico, gli stessi potranno essere modificati negli atti tecnici a corredo delle richieste dei Permessi di Costruire.

Sarà possibile modificare le dimensioni e la sagoma dei singoli edifici, senza che questo costituisca modifica allo S.U.E, purché nel rispetto della volumetria massima ammissibile.

In sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi e/o di varianti agli stessi, possono essere apportate modifiche alla sagoma esterna dei fabbricati, alla distribuzione interna, al numero delle unità ed alla loro destinazione d'uso, alle volumetrie accessorie, alle quote di imposta del piano terreno per un massimo di cm 100 rispetto a quelle riportate negli elaborati del presente P.E.C., sempre nel rispetto delle norme di progettazione del Comparto ed in particolare per le altezze massime, senza che questo costituisca variante allo S.U.E.

4 Il progetto

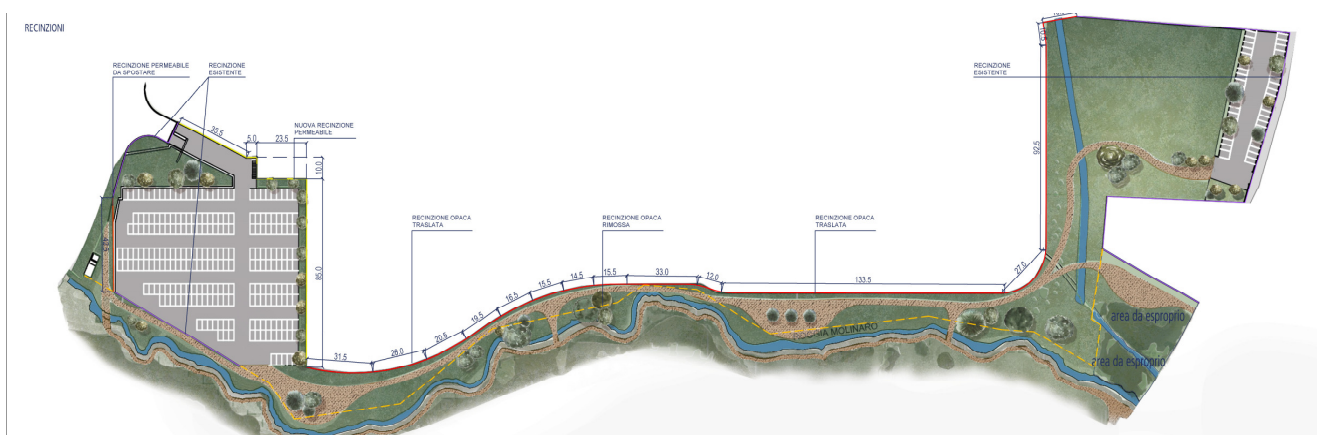
Il progetto oggetto di PEC riguarda all'ampliamento dello stabilimento industriale e le aree ad standard da destinare a parco urbano e ai parcheggi pubblici che soddisfa pienamente gli standard urbanistici richiesti dalla normativa con le corrette percentuali a parcheggio e parco pubblico.



4.1 Aree a Standard

Il masterplan dell'intervento a destinazione ad uso pubblico, che si sviluppa su una Superficie di circa 25.614 mq, è caratterizzato dalla presenza di ampi spazi verdi, facilmente fruibili, che rispettano la prescrizione tecniche necessarie ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, da alti standard qualitativi in termini di sostenibilità ambientale e, di due aree destinate al parcheggio ad uso pubblico. Il nuovo assetto è stato localizzato lungo la Roggia Molinara e si collega al rio Geola, rafforzando il corridoio ecologico esistente, e ha come obiettivo la tutela, la conservazione e la riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente naturale.

Per completare il sopracitato corridoio ecologico che contraddistingue l'area, la proposta progettuale prevede l'esproprio di due mappali identificati presso il N.C.E.U al Foglio 7 Mappale 143 e 144 con la destinazione prevista dal PRGC ad uso parco urbano.



Il parco prevede lungo il lato superiore dell'argine della Roggia Molinara (lato est) la realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato con dei punti di attraversamento della Roggia e del Rio Strola per il collegamento dei percorsi verso l'altra parte dell'argine. Sul lato inferiore della Roggia (lato ovest), invece, è prevista la realizzazione di un percorso pedonale attraverso un sentiero ecologico, mantenendo integre le qualità ambientali senza perturbare il naturale equilibrio esistente. Viene prevista la sistemazione dei tracciati tramite il taglio di alcune essenze arboree e la posa di stabilizzato quale pavimentazione del nuovo percorso. L'alveo e gli argini vengono sistemati mediante il diradamento e il decespugliamento di tutte le piantumazioni soggette a decadimento. Per quanto riguarda la flora di progetto, si effettua la messa a dimora di essenze arbustive autoctone verso gli argini dei corsi d'acqua, in modo da consentire ai fruitori l'interazione con l'habitat del torrente. Sono state selezionate alcune piante caratteristiche della flora locale per ripopolare l'area, tra cui l'ontano nero e il carpino bianco quali specie arboree e il nocciolo, l'evonimo, la rosa canina, il sanguinello come specie arbustive.

Per l'aggregazione dei fruitori sono presenti degli spazi di sosta che seguono l'andamento della Roggia e che sono attrezzati con panchine in cemento. La recinzione in pannelli prefabbricati che costeggia il percorso viene mitigata da una vegetazione rampicante che ne maschera la visuale.



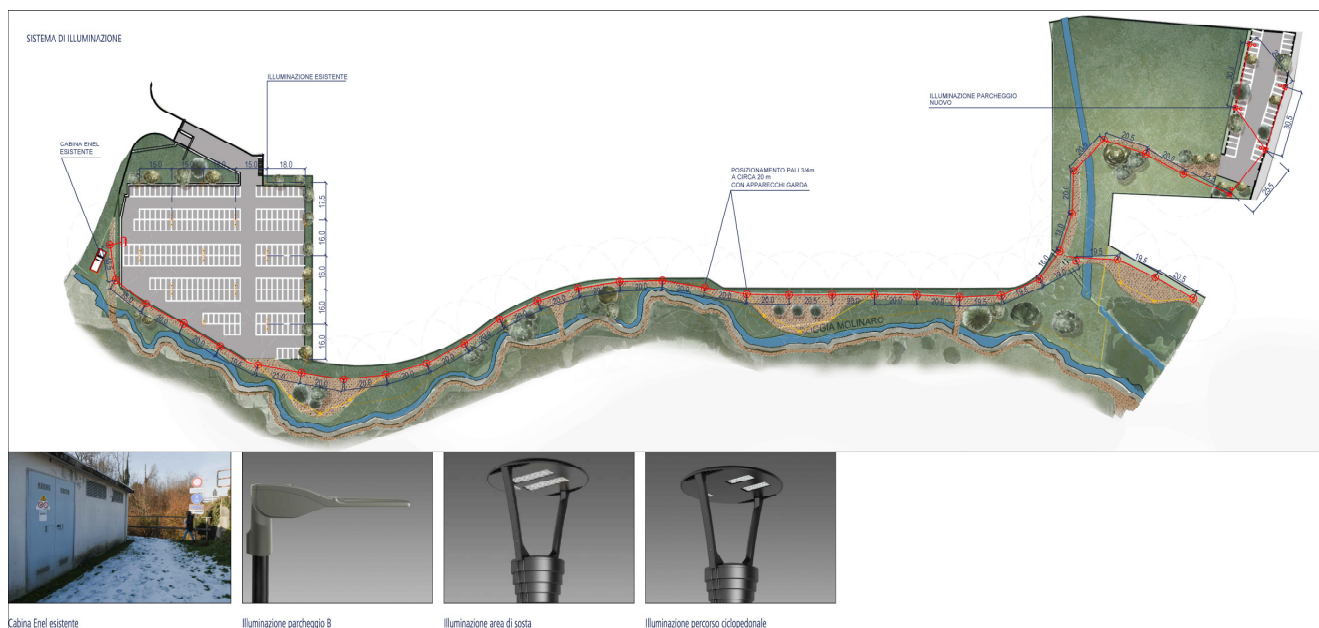
Per l'impianto di pubblica illuminazione si rispetteranno le prescrizioni delle norme UNI e CEI applicabili. L'impianto è soggetto alla legge regionale n. 31 del 24 marzo 2000.

Tutte le sorgenti luminose previste a progetto sono del tipo a LED. Per il parcheggio sono previsti proiettori su pali con altezza indicativa nove metri. Per il percorso ciclabile e le aree di sosta sono previsti apparecchi illuminanti per arredo urbano posati su pali con altezza indicativa di quattro metri.

Sono previsti sistemi di accensione degli apparecchi illuminanti di tipo automatico tramite orologio astronomico e sensore crepuscolare.

Gli apparecchi illuminanti saranno dotati di un sistema automatico per la riduzione del flusso luminoso, definito mezzanotte virtuale, in grado di tararsi automaticamente in base al variare degli orari di accensione e spegnimento dei lampioni nelle diverse stagioni.

L'alimentazione dell'impianto di pubblica illuminazione sarà derivata da una nuova fornitura in bassa tensione trifase. Il contatore dell'energia elettrica con il punto di consegna e l'armadio stradale con gli apparati elettrici sono previsti nel in prossimità della cabina elettrica e-distribuzione esistente in via Maggiate.



4.2 Ampliamento dello stabilimento

L'ampliamento dello stabilimento, necessario ai fini della corretta produttività aziendale, sarà realizzato in due fasi consecutive. Le tipologie edilizie adottate nel progetto di ampliamento saranno in linea con le

scelte morfologiche già adottate per l'insediamento esistente, al fine di realizzare un progetto coerente nel linguaggio e coerentemente inserito nel contesto.

La prima fase di ampliamento prevede la realizzazione di 16.000 mq suddivisi in due corpi di fabbrica che implementano l'area riservata agli spogliatoi a nord - est e quella relativa alla produzione a sud - ovest. Successivamente si procederà con le opere che riguardano la seconda fase e che definiscono un ampliamento di 8.505 mq. Con questo si raggiunge il valore massimo di Sc prevista dalle NTA di 47.813 mq.



5 Conclusioni di progetto

Il progetto proposto risponde alle esigenze funzionali attuali dello stabilimento industriale ed è in grado di mantenere equilibrio e dialogo con il contesto.

6 Durata del Piano Esecutivo Convenzionato

Il presente Piano Esecutivo ha durata di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipula della Convenzione ed il permesso di costruire dovrà essere richiesto entro il termine di validità del Piano stesso.

L'allegato 1 di seguito riportato mostra lo sviluppo temporale ipotizzato per le opere in oggetto.

7 Rispondenza alle normative vigenti

L'intervento è soggetto alle seguenti normative:

- NTA del Piano Regolatore Generale di Gattico – Norme tecniche di attuazione;
- Regolamento Edilizio vigente 2018 - Comune di Gattico;
- L.R. 56/77 del 5/12/1977;
- D.M. 20 Febbraio 1989, n° 6 – Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione;
- d.P.R. 503 Lugli 1996, n° 6 – Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;

Gli impianti per la pubblica illuminazione sono soggetti alla Legge n.186 del 01/03/1968 "Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazione ed impianti elettrici ed elettronici."

Gli impianti di pubblica illuminazione sono soggetti alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 31 "Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche" come modificata dalla Legge regionale 9 febbraio 2018, n. 3. "Modifiche alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 31 (Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche)."