

Comune di MANTA

Provincia di Cuneo

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
AREA PRODUTTIVA DI ASSESTAMENTO  
E COMPLETAMENTO EDILIZIO  
PC1 PEC-VARIANTE 2

Strada Statale Laghi di Avigliana

Oggetto: **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**COMMITTENTE GULLINO IMPORT - EXPORT srl**

Strada Statale Laghi di Avigliana 8/a 12037 Saluzzo CN C.F. e P. IVA 00485030043  
tel. 0175/45591 fax 0175/41212

**Progetto**

Studio Ing. Guido Marchetti  
arch. Nicola Marchetti  
arch. Alessandro Marchetti  
via Siccardi 34, 12039 VERZUOLO  
tel/fax n. 0175/85005

**Incarico di progettazione**

Revis.	Data	Aggiornamenti	Visto			TAV. 1v2b
			DISEGN.	R.U.T.	R.P.	
0	14.12.2017					

**AREA**  
**PRODUTTIVA DI ASSESTAMENTO E COMPLETAMENTO**  
**EDILIZIO**  
**PC 1 PEC**

**Intervento di completamento e ristrutturazione edificazione esistente**  
**Variante sostitutiva e integrativa delle precedenti convenzioni**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## Sommario

Introduzione .....	3
Fasi intermedie .....	3
Intervento proposto .....	4
Variazioni al PEC .....	5
Calcolo degli standard .....	6
Ipotesi e verifiche delle superfici a parcheggi secondo piano commerciale .....	8
Caso 1 .....	8
Caso 2 .....	9
Caso 3 .....	9
Caso 4 .....	9
Superficie utile lorda e superficie coperta in progetto .....	10
Superfici a standard .....	13
Verifica di assogettabilità a VAS .....	13
Valutazione di impatto acustico .....	14
Opere di urbanizzazione .....	14

## **Introduzione**

Il progetto interessa l'intera area individuata in PRGC come area PRODUTTIVA DI ASSESTAMENTO E COMPLETAMENTO EDILIZIO denominata PC 1 PEC.

L'area è ubicata all'interno del tessuto urbano e nell'intorno le destinazioni d'uso prevalenti sono commerciali e residenziali. L'area è attualmente destinata alla conservazione della frutta ed al confezionamento per la successiva commercializzazione. Le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre a quella in atto, le seguenti:

- destinazioni d'uso produttiva
- destinazione d'uso commerciale o di artigianato
- destinazione d'uso residenziale

## **Fasi intermedie**

### **Il PEC è stato interessato dalle seguenti fasi:**

#### **Prima convenzione**

Approvata in data 16/04/2012 con deliberazione di giunta comunale n. 18, registrata il 17/12/2012 al n° 2789 serie 1T

#### **Seconda convenzione**

Approvata in data 07/04/2014 con deliberazione di giunta comunale, registrata il 13/05/2014 al n° 1596 serie 1T

#### **Permesso di costruire 21/2015**

Rinuncia al fabbricato residenziale, tettoia di copertura

#### **Permesso di costruire 06/2016**

Domanda di permesso di costruire di fabbricato a destinazione commerciale su via Matteotti, i metri quadrati di superficie sono stati ricavati dalla riduzione dell'intervento commerciale previsto e situato fronte strada provinciale.

#### **Permesso di costruire 07/2016**

Variante al permesso 06/2016, l'intervento su Via Matteotti subisce alcune modifiche e la sua destinazione d'uso viene mutata in Produttiva, in seguito a mutate esigenze di produzione del magazzino CELO, con inserimento di lavorazioni ad esso legate.

**Permesso di costruire 27/2016** (provvedimento 12/2016 codice suap)

Variante generale PEC, realizzazione copertura di collegamento CELO e PRODUTTIVO B.

## Intervento proposto

L'area sulla quale si interviene è parzialmente urbanizzata ed ha una superficie di mq 24.894 risultante dalla sommatoria dei seguenti mappali del foglio 4:

- n. 338 di mq 3.642
- n. 340 di mq 542
- n. 342 di mq 1.578
- n. 7 di mq 12.111
- n. 6 di mq 7.021

Per un totale di 24.894 mq di superficie territoriale.

Dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità di 0,50 mq/mq risulta una superficie utile lorda massima ammissibile di 12.447 mq.

La superficie di PEC ha una forma regolare e si estende dalla Strada Statale Laghi di Avigliana a Via Matteotti con una lieve pendenza da ovest verso est ed una sostanziale complanarità verso i lotti confinanti a sud (stessa proprietà) ed a nord.

Detta superficie è attualmente occupata da due importanti corpi di fabbrica di cui uno, risalente agli anni 60, presenta una struttura portante ad arco in cemento armato con tre campate ciascuna delle quali si compone di serie di arcate su due livelli. Si tratta di una struttura industriale peculiare dell'epoca che riveste ormai un interessante carattere storico oltre ad una certa armonia di forme. La manutenzione della copertura con sostituzione del manto di lastre di eternit con pannelli integrati fotovoltaici ha notevolmente migliorato l'aspetto dell'insieme. Il secondo edificio affianca il primo nel senso della lunghezza e presenta una tipologia più povera con travi portanti ribassate e copertura a doppia falda. E' presente inoltre un fabbricato isolato ad uso residenziale.

Le superfici esistenti son così distribuite:

- 1) primo insediamento (capannone con struttura ad arco)

mq 4.621,60 (m 84,80x54,00+6,50x8,80) = Superficie utile lorda = superficie coperta licenza edilizia del 05.07.1962 n° 17/62

2) primo ampliamento (capannone affiancato al primo sul lato nord struttura portante a capriata in CAP)

mq 2.003,20 (m 32,00 x 62,60) concessione edilizia n° 5 del 20.05.1983

secondo ampliamento (completamento della struttura in CAP)

3) mq 432,00 (m 32,00 x 13,50) concessione edilizia n° 13 del 05.05.2000

Esiste inoltre un piccolo fabbricato ad uso residenziale licenziato con la prima licenza di cui si propone la demolizione.

Il progetto urbanistico di PEC in variante propone la realizzazione un nuovo corpo di fabbrica sull'affaccio verso la strada statale e la realizzazione di un nuovo fabbricato produttivo di 880 mq.

La destinazione d'uso che si prevede, per il nuovo volume in affaccio sulla strada provinciale, è quella commerciale, conforme con le destinazioni d'uso riportate all'articolo 36.1 delle NTA del Comune di Manta.

La superficie a servizi, definita dalla scheda di intervento di PEC del vigente PRGC, come:  $(SUL \times 0,45 \times 80\%) + (SUL \times 10\%) = (11750 \times 0,45 \times 80\%) + (11750 \times 10\%) = 5250$  mq è, come indicato nella scheda di piano, pari alla minima superficie a servizi ammessa sull'area di PEC.

Questa è ricalcolata in base alle effettive destinazioni d'uso insediate.

## **Variazioni al PEC**

La prima convenzione del PEC prevedeva lo spostamento dell'attività produttiva e il riutilizzo dell'attuale capannone CELO per attività artigianali. In seguito a modificate esigenze della ditta Gullino Import-Export, il magazzino CELO ha visto un' ampliamento della sua attività interna, con l'installazione di una nuova macchina di lavorazione frutta. L'intervento, oltre ad aver avuto una ricaduta positiva per il comune di Manta, con assunzione di nuovo personale, ha portato a considerare la scarsa attinenza di un nuovo edificio residenziale all'interno dell'area di PEC.

Pertanto si è rinunciato alla realizzazione dell'intervento residenziale, proponendo al suo posto un edificio produttivo legato all'attività produttiva del magazzino CELO. I metri di

SUL necessari sono stati ricavati riducendo l'edificio commerciale in progetto sull'affaccio della strada provinciale.

## Calcolo degli standard

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

In base agli articoli 21 comma 2 e 3, 13 terzo comma lettere e) ed f), articolo 26 primo comma lettere b) e c) , della legge regionale 56/77, la superficie dovuta per servizi, in quanto area di assestamento e completamento edilizio, è pari a :

- 10 % della superficie fondiaria per attività a destinazione produttiva
- 80% della SUL per attività a destinazione commerciale

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

### SUL PRODUTTIVA:

- Capannone esistente (produttivo): 7056,8 mq
  - Nuovo capannone produttivo B: 880,0 mq
- Totale = 7.056,8 mq + 880,0 mq = 7936,8 mq

### SUL COMMERCIALE:

- Commerciale in progetto : 2760,0 mq (l'interrato è riservato al reperimento dei parcheggi pertinenziali attinenti la legge Tognoli)

Totale SUL commerciale + produttivo = 7.936,8 mq + 2.760,0 mq = 10.696,80 mq

La superficie di PEC viene divisa in comparti come di seguito rappresentato:

Superficie territoriale : 24.894,0 mq

Comparto "A" commerciale : 7.355,0 mq

Comparto "B" produttivo: 17.539,0 mq

La superficie dovuta a standard è pari a:

Comparto "A" commerciale:

Sul realizzabile:

$St * 0,5 = mq\ 7.355,00 * 0,5 = 3.678,00\ mq$

Sul che verrà effettivamente realizzata:

2.760,00 mq

$Sserv = mq\ 2.760,00 * 80\% = 2.208,00\ mq$

Comparto "B" produttivo:

Si determina la superficie fondiaria

$Sserv = 0,1\ Sf$

$Sf = St - Sserv$

$Sf = St - 0,1\ Sf$

$Sf + 0,1\ Sf = St$

$St = 1,1\ Sf$

$mq\ 17.539,00 / 1,1 = 15.944,00\ mq$

$mq\ 15.944,00 * 10\% = 1.594,40\ mq$  Superficie a servizi

La somma della superficie dovuta a servizi è dunque pari a: 2208 mq + 1594 mq = **3.802,00 mq.**

La quantità minima di servizi, prevista dal PRGC per il PEC in oggetto, è pari a 5250 mq. Viene pertanto considerata questa quantità di aree, anche per la determinazione della superficie fondiaria.



La rimanente parte, rispetto alla quantità minima indicata dal PRGC (5.250,00 mq – 3.802,00 mq = 1.448,00 mq ), superficie che verrà assoggettata ad uso pubblico, come da convenzione, potrà essere monetizzata e rilocalizzata altrove, su indicazione dell'amministrazione comunale.

La superficie dovuta a parcheggi privati pertinenziali da prevedere in base alla legge Tognoli è pari a :

Edificio commerciale:  $2760 \text{ mq} * 5 / 10 = 1380 \text{ mq}$

Edificio produttivo:  $880 \text{ mq} * 10 / 10 = 880 \text{ mq}$

I parcheggi pertinenziali saranno individuati nell'interrato dell'edificio commerciale in progetto.

## **Ipotesi e verifiche delle superfici a parcheggi secondo il piano commerciale**

Il SUE risponde alle esigenze d'uso di attività di cui all'articolo 36.1 delle NTA attualmente vigente.

Il piano commerciale del comune di Manta, adottato e approvato dalla Regione, prevede per l'area di affaccio sulla strada provinciale la localizzazione L 1.1, che ammette destinazioni d'uso di commercio al dettaglio, con esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita.

Quando il piano commerciale sarà integralmente recepito attraverso la variante strutturale al PRGC, si potranno insediare le suddette attività.

Si riporta di seguito alcune ipotesi di attività insediabili, al fine di verificare le prescrizioni di fabbisogno di parcheggi previste nel piano commerciale.

### **Caso 1**

Se si mantengono le attività commerciali di cui alla scheda 36.1, non è necessaria nessuna verifica.

## Caso 2

Anche con attività commerciali di vicinato, con superficie di vendita minore di 150 mq, non è necessaria nessuna verifica.

## Caso 3

Se si prevedono due attività commerciali M-SE3, con superfici di vendita pari a 1250 metri e 1111 mq, il calcolo del fabbisogno segue quanto riportato nella scheda:

CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO (in riferimento ad articolo 12 tabella 5 del Piano Commerciale del Comune di Manta)		
struttura	superficie di vendita mq (s)	Fabbisogno posti auto
Attività 1: M-SE3	1250 mq	$N = 0,045 \times S = 0,045 \times 1250 = 56$
Attività 2: M-SE3	1111 mq	$N = 0,045 \times S = 0,045 \times 1111 = 50$
Fabbisogno totale 106 parcheggi		

Di questi, 58 saranno garantiti in superficie, mentre i restanti saranno garantiti dai parcheggi privati pertinenziali previsti nell'interrato dell'edificio commerciale

La metratura corrispondente sarà pari a :

$$58 \times 26 + 48 \times 28 = 1508 + 1344 = 2852 \text{ mq}$$

## Caso 4

Se si prevedono due attività commerciali M-SAM3, con superfici di vendita pari a 1250 metri e 1111 mq, il calcolo del fabbisogno segue quanto riportato nella scheda:

CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO (in riferimento ad articolo 12 tabella 5 del Piano Commerciale del Comune di Manta)		
struttura	superficie di vendita mq (s)	Fabbisogno posti auto
Attività 1: M - SAM3	1250 mq	$N = 60 + 0,10 (S-900) = 60 + 0,1 (1250-900) = 95$
Attività 2: M - SAM3	1111 mq	$N = 60 + 0,10 (S-900) = 60 + 0,1 (1111-900) = 81$
Fabbisogno totale 176 parcheggi		

Del totale di 176 parcheggi, dovranno esserne garantiti 86 pubblici e 86 privati.

Di questi, 70 saranno garantiti in superficie, pubblici, mentre i restanti 18 saranno garantiti nell'interrato con ulteriore convenzionamento senza variante di SUE. I restanti 86 verranno garantiti sempre nell'interrato, con i parcheggi pertinenziali resi disponibili al pubblico.

Sarà infatti trasformato in autorimessa l'intero interrato, ricavando 109 parcheggi.

I parcheggi totali saranno pari a

$70 + 109 = 179$  parcheggi.

Le superfici relative saranno pari a

$70 \times 26 + 109 \times 28 = 1820 + 3052 = 4872$  mq

Pertanto quando il piano commerciale entrerà in funzione e si potranno insediare le attività da esso consentite, senza ulteriore variante al SUE, verranno rivisti i conteggi dei parcheggi, e con semplice convenzionamento integrativo saranno rivisti e integrati i parcheggi resi disponibili al pubblico con quelli presenti all'interno dell'interrato, previa ricollocazione e rideterminazione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali.

## **Superficie utile lorda e superficie coperta in progetto**

Il progetto non altera la rete viaria esistente e fa uso degli accessi già in essere distribuendo il traffico derivante dagli insediamenti in parte su Via Matteotti, in parte sulla rotatoria ed in parte sulla strada statale. Si prevede, come indicato nella tavola 6C "Viabilità", un collegamento con l'area confinante di PEC 03TR02, che permetterà sia

l'accesso che l'uscita dall'area attraverso la rotonda su strada provinciale, consentendo una minore congestione veicolare nell'area in progetto.

Verrà sostituita l'attuale recinzione, in pannelli prefabbricati, con ringhiera in ferro eventualmente affiancata da una fioriera a nastro.

La superficie utile lorda commerciale, di nuova realizzazione, è distribuita su un unico blocco. Le strutture portanti saranno in cemento armato precompresso rivestite con pareti di facciata continue costituite da pannellature tipo alucobond e vetrate strutturali.

Il volume commerciale occupa una superficie di 2760 mq di superficie utile lorda. L'interrato comprenderà i parcheggi pertinenziali di mq 1380 e 880, più alcuni locali cantine.

La superficie utile lorda esistente (magazzino CELO) manterrà l'attuale destinazione d'uso.

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

### **Comparto "A" Commerciale:**

La SUL commerciale si riassume come segue:

ST Comparto commerciale 7.355,00 mq

SUL realizzabile mq 3.677,00 = (STx0,50)

SUL in progetto 2760,00 mq

La superficie coperta commerciale si riassume come segue:

mq 3.086,00 blocco 1 (commerciale in progetto, compreso porticato)

Superficie coperta commerciale realizzabile:

Superficie a servizi =  $2760 * 80\% = 2.208,00$  mq

Superficie fondiaria =  $7355 - 2208 = 5.147,00$  mq

Superficie coperta =  $Sf * 60\% = 5147 * 60\% = 3.088,20$  mq

3.086,00 mq < 3.088,20 mq ammissibili

**Comparto "B" produttivo:**

La SUL produttiva si riassume come segue:

ST Comparto produttivo 17.539,00 mq

SUL realizzabile 8.769,50 = (STx0,50)

SUL esistente ed in progetto:

mq 4.621,6 blocco 2 (corpo esistente) +

mq 2.435,20 blocco 3 (corpo esistente) +

mq 880,00 magazzino produttivo B +

=

mq 7.936,80 < mq 8.769,50 ammissibili

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

mq 4621,60 blocco 2 (corpo esistente) +

mq 2.435,20 blocco 3 (corpo esistente) +

mq 880,00 produttivo B +

mq 400 tettoia uso ricovero frutta +

mq 360 tettoia collegamento =

mq 8.696,80

Superficie coperta produttiva realizzabile:

Superficie a servizi da calcolo : 1594,40 mq

Superficie a servizi minima da scheda di PRGC:

5250 (minima da scheda) – 2208(servizi comm) = 3042

Sup. Fondiaria

17.539,00 - 3.042,00 = 14.497,00

Sup Coperta = 14.497,00 \* 60% = 8.698,20

8.696,80 mq < 8.698,20 mq ammissibili

## **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 2.208 P1 area lungo strada statale Laghi di Avigliana, mista verde e parcheggi

mq 1.420 P2 area retrostante il nuovo blocco commerciale, mista verde e parcheggi

mq 681 P3 area verde mista verde e parcheggi

mq 941 P4 area mista verde parcheggi

mq 5.250 complessivi

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

## **Verifica di assoggettabilità a VAS**

La prima convenzione è stata registrata in data 17/12/2012

All'epoca della presentazione del PEC, risultava vigente la DGR 09-06-2008 n° 12-8931, la quale escludeva la verifica di VAS i SUE che non prevedevano progetti sottoposti a VIA, caso in cui ricadeva il PEC proposto.

Con la Legge Regionale n. 3 del 25 marzo 2013, Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia, è stata introdotta la VAS nel processo di pianificazione, rivedendo l'art. 40 della LR 56/1977 citata, andando a disciplinare i casi in cui sono sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS i piani particolareggiati e di riflesso i Piani esecutivi convenzionati di cui all'art. 43 della medesima Legge, disciplina che ha superato le disposizioni contenute nella DGR sopra richiamata.

Dal momento che

- la variante al SUE in argomento non ha natura sostanziale, operando nelle destinazioni ammesse dall'originario SUE, con l'esclusione del residenziale, ai fini di una maggiore omogeneizzazione degli usi .
- non comporta ampliamenti oltre le consistenze già previste, risultando attinente solo ad una ridefinizione formale delle aree a servizi con risoluzione di errori presenti nell'originario SUE,
- non produce effetti modificativi sull'ambiente rispetto all'originario SUE tali da necessitare l'assoggettamento a procedure di VAS

In base a quanto sopra, il presente SUE non è integrato con documentazione relativa a VIA.

## **Valutazione di impatto acustico**

E' stata condotta una valutazione di impatto acustico, a firma dell'ing. Michelangelo Lusso, allegata alla presente convenzione.

## **Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione, a totale carico dei proponenti per un importo di € 195.000 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,

realizzazione della rete di distribuzione del gas metano

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.

Si prevede, per l'adiacente struttura commerciale e limitatamente alle facciate prospicienti la strada Provinciale 589, la realizzazione di una schermatura utilizzando i medesimi materiali impiegati per l'insediamento in progetto.