

ARCH. GUIDO GEUNA



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI BARGE

UBICAZIONE: LOC. CROCERA, S.S. 589

AREA DI P.R.G.C.: "COM" CROCERA - SUB.1

CATASTO: FG. 21 PARTICELLE: 294, 317, 318, 329 PARTE, 341, 358, 360, 364, 366, 367, 368, 369, 370, 373, 375, 376, 379, 380, 400, 401, 402, 404, 410, 413, 416, 417, 418, 421, 422, 425, 426, 427, 428, 438, 440, 456, 457, 458, 459, 460, 471, 472, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 501 PARTE, 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513 PARTE, 517, 519, 520, 522, 524, 525, 526, 527, 529, 531, 534, 537, 538, 539, 540, 542, 544, 546, 548, 549, 550, 552, 554, 556

INTERVENTO:

PROGETTO DI SECONDA VARIANTE DI PEC IN ZONA "COM" CROCERA DEL P.R.G.C.

ARCH. GIORGIO CUCCO



ELABORATO:

Relazione Tecnico Illustrativa

1

PROPRIETÀ:

CLA.RO. S.A.S

SIG. AIMARETTI CLAUDIO LEGALE
RAPPRESENTANTE CLA.RO S.A.S

3GI SOCIETÀ SEMPLICE

SIG. AIMARETTI CLAUDIO LEGALE
RAPPRESENTANTE 3GI SOCIETÀ SEMPLICE

WEST IMMOBILIARE S.R.L.

SIG. GENRE MAURIZIO AMMINISTRATORE
UNICO WEST IMMOBILIARE S.R.L.

AREA IMMOBILIARE S.R.L.

SIG. GENRE MAURIZIO AMMINISTRATORE
UNICO WEST IMMOBILIARE S.R.L.

AVENTI CAUSA DI
CHIAVASSA RENATO

SIG. CHIAVASSA MAURO

AVENTI CAUSA DI
BALLARI GIUSEPPE

SIG. CHIAVASSA FLAVIO

SIG. BALLARI GIACOMO

MORESCO MADDALENA

SIG.RA BALLARI MARIA TERESA

SIG.RA BALLARI DOMENICA

AVENTI CAUSA DI
BECCARIA RENATO

SIG.RA MORESCO MADDALENA

SIG. BECCARIA DOMENICO

SIG.RA BECCARIA ENRICA

SIG.RA RISSONE GIULIA

GEUNA
ARCHITETTI

URBANISTICA EDILIZIA
ARCHITETTURA PAESAGGIO
INTERIOR DESIGN CONSULENZE
URBANISTICA COMMERCIALE PERIZIE
ARREDO E DECORO URBANO COLORE ENERGIA

10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

TELEFONO 0121-541302
FAX 0121-091180
posta@studiogeuna.eu www.studiogeuna.eu

posta@studiogeuna.eu

www.studiogeuna.eu

N.Iscr.1372

C.F. GNE GDU 53C26 G674P

P.IVA: 07394900018

COLLABORATORE:

ARCH. LUIS ANDRES
VALENCIA VASQUEZ

N° COMMESSA/ LAVORO	LIVELLO DI PROGETTAZIONE	TIPO	N° ELAB	INDICE DI MODIFICA	OGGETTO MODIFICA	DATA	DISEGNATORE
G022_02	VAR-2-PEC	PROT	ELAB_1	00	-	MAGGIO 2024	G.C. - L.A.V.V.

INDICE

1 - PREMESSA	3
2 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO LOCALITA' CROCERA – SECONDA VARIANTE.....	4
3 – PROPONENTI DEL P.E.C.	5
3 - RAPPORTI CON IL P.R.G.C.....	7
4 – ANALISI E RICERCHE SVOLTE.....	12
4.1 Descrizione dell'area	12
4.2 Il Piano Esecutivo Convenzionato Vigente	13
5 – Obiettivi del progetto di seconda variante	14
5.1 – Premessa	14
5.2 - Criticità riscontrate nel P.E.C. vigente.....	14
5.4 – Obiettivi del progetto di variante.....	15
6 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI SECONDA VARIANTE	16
7 - COMPUTI EDILIZI ED URBANISTICI.....	16
7.1 - Determinazione della quantità minima di aree per servizi.....	18
7.2 - Aree per servizi a progetto	18
7.3 - Aree per viabilità pubblica	19
7.3 Le aree per standard e viabilità sono previste in dismissione.....	19
7.6 Quadro generale riassuntivo delle aree di P.E.C.	19
8 - TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE, CON INDICAZIONE DELLE RELATIVE PRIORITA'	20
9 – ASPETTI LEGATI ALLA SITUAZIONE IDROGEOLOGICA	20
10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – DESCRIZIONE SOMMARIA.....	20
10.1 – Correzione pendenza del suolo sistemato.....	20
10.2 - Strade e parcheggi	21
10.3 - Aree verdi e arredi.....	21
10.4 - Marciapiedi.....	21
10.5 – Rete fognaria.....	22
10.6 – Rete di raccolta delle acque piovane	22
10.7 - Rete di distribuzione dell'acqua potabile	22
10.8 - Rete energia elettrica per bassa e media tensione	22
10.9 - Rete telefonica fissa	23
10.10 - Rete di illuminazione stradale	23
10. 11 - Peso pubblico	Errore. Il segnalibro non è definito.
11 - RELAZIONE FINANZIARIA, STIMA SOMMARIA DEGLI ONERI DERIVANTI DALLA ACQUISIZIONE ED URBANIZZAZIONE DELLE AREE ...	23

1 - PREMESSA

Il comune di Barge è dotato di Piano Regolatore Generale approvato, ai sensi della L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i., con deliberazione della Giunta Regionale n. 113-26612 del 7 febbraio 1989, lo stesso è stato sottoposto in tempi successivi a sei varianti strutturali, tre varianti semplificate, quarantasei varianti parziali, l'ultima delle quali è stata approvata, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28/11/2023 ed è diventata esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 51 del 21/12/2023.

2 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO LOCALITA'

CROCERA – SECONDA VARIANTE

Il Piano Esecutivo Convenzionato dell'area per insediamenti produttivi posta in via Cuneo, località Crocera, lungo la S.S.589 è vigente, il P.E.C. è stato approvato in data 30 aprile 2002 con delibera consigliere n.29, la relativa convenzione edilizia è stata stipulata con rogito notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo in data 11.6.2002, Rep. n. 40274/17276 e successivamente è stata approvata una prima variante al P.E.C. in data 26 aprile 2017 con deliberazione consigliere n.64, la convenzione è stata variata con rogito notaio Marcello REBUFFO in Vigone in data 12 luglio 2018, repertorio n.16086, registrato a Pinerolo il 6 agosto 2018 n.3968s.1T.

In data 18 maggio 2017 è stato depositato il collaudo provvisorio della rotatoria di accesso sulla strada statale che è stata poi ceduta all'Amministrazione Provinciale di Cuneo in data 20 giugno 2017 con rogito notaio Rocca di Saluzzo.

In data 17 luglio 2017, la Giunta Comunale ha preso atto del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione a firma dell'ing. Renato Barra.

La convenzione edilizia vigente ha durata di anni 22 oltre alle proroghe di legge (proroga triennale D.L.76/2020) pertanto la scadenza è fissata per 11 giugno 2027.

A seguito della variante parziale al P.R.G.C. n. 46 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28/11/2023, i soggetti attuatori hanno ritenuto di proporre una seconda variante al P.E.C. in allineamento con i disposti della variante al P.R.G.C.

3 – PROPONENTI DEL P.E.C.

La seconda variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) viene presentata dai seguenti soggetti attuatori:

- CLA.RO. S.A.S. di AIMARETTI GIUSEPPE & C., con sede in Villafranca Piemonte in via Cavour n° 11 (C.F. 087 5410 001 7), corrispondente al CODICE FISCALE, in persona del suo legale rappresentante sig. AIMARETTI Giuseppe, nato a Villafranca Piemonte il 05-03-1924, (C.F. MRT GPP 24C05 L948Z), residente a Villafranca Piemonte in via Cavour n° 11;
- “3 GI Società Semplice” con sede in Villafranca Piemonte in via Cavour n° 9, (C.F. 037 8970 001 4) in persona del suo legale rappresentante sig. AIMARETTI Giuseppe, nato a Villafranca Piemonte il 05-03-1924, residente a Villafranca Piemonte in Via Cavour n° 11;
- “WEST IMMOBILIARE Srl” con sede in Barge in Via Cavallotta n°10, (C.F. 029 0141 004 9), in persona del suo legale rappresentante sig. GENRE Maurizio, nato a Pinerolo il 09-05-1977, (C.F. GNR MRZ 77E09 G674Q) residente a Barge in via Bagnolo n°1;
- "AREA IMMOBILIARE S.R.L.", con sede in Barge in Via Cavallotta n. 10, (C.F. 03416770042) in persona del suo legale rappresentante sig. GENRE Maurizio, nato a Pinerolo il 09-05-1977, (C.F. GNR MRZ 77E09 G674Q) residente a Barge in via Bagnolo n°1;

Aventi causa di CHIAVASSA Renato, nato a Scarnafigi il 07-12-1940, (C.F. CHV RNT 40T07 I512P) deceduto:

- CHIAVASSA Mauro nato a Saluzzo il 12.10.1967, (C.F. CHVMRA67R12H727R), residente a Barge in Via Turinetto n. 8.
- CHIAVASSA Flavio, nato a Saluzzo il 14.06.1977, (C.F. CHVFLV77H14H727Q), residente a Barge in Via Turinetto n. 8.

Aventi causa di BALLARI Giuseppe, nato a Carmagnola il 06-10-1938, (C.F. BLL GPP 38R06 B791A), deceduto:

- BALLARI Giacomo, nato a Pinerolo il 30 ottobre 1975 (C.F. BLLG75R30G674F) residente a Barge in via Basano 8/A.
- BALLARI Maria Teresa nata a Barge il 15 ottobre 1968 (C.F. BLLMTR68R55A660Z), residente in Scarnafigi, in via Umberto I n.12.
- BALLARI Domenica, nata il 23 luglio 1967 a Barge (C.F. BLLDNC67L63A660X) residente in Scarnafigi in via Sperino n.23.
- MORESCO Maddalena nata a Barge l'11-10-1947, (C.F. MRS MDL 47R51 A660Y), residente in Barge in Via Basano n° 8;

aventi causa di BECCARIA Renato, nato a Pomigliano D'Arco il 22-08-1942, (C.F. BCC RNT 42M22 G812A), residente a Scarnafigi in Strada Saluzzo n° 2 deceduto:

- BECCARIA Domenico, nato a Saluzzo il 15.05.1970, (C.F. BCCDNC70E15H727L) residente a Limone Piemonte in Strada del Brich n.4.
- BECCARIA Enrica, nata a Saluzzo il 08.05.1975 (C.F. BCCNRC75H48H727F) residente in Saluzzo in via Antica Torino n.2.
- RISSONE Giulia, nata a Saluzzo il 15.03.1944, (C.F. RSSGLI44C55H727F) residente a Scarnafigi in Strada Saluzzo n.2.

Complessivamente la zona sottoposta a seconda variante al PEC misura una superficie catastale di mq. 294.145,00.

La variante al piano esecutivo convenzionato consiste nell'adeguamento dello stesso alla recente Variante parziale n. XLVI al P.R.G.C che ha modificato in modo radicale tutta l'area, in modo che:

- CLA.RO. S.A.S. di AIMARETTI GIUSEPPE & C., per una parte di proprietà,
- WEST IMMOBILIARE Srl
- AREA IMMOBILIARE S.r.l.
- Aventi causa di CHIAVASSA Renato, suoi eredi Chiavassa Mauro e Chiavassa Flavio;

si confermano soggetti attuatori del P.E.C., ognuno per la rispettiva quota di proprietà, per una superficie complessiva di mq. 90.745 comprensiva anche di mq. 6.082,00 dismessi anticipatamente alla Provincia di Cuneo con rogito notaio Gianangelo ROCCA di Saluzzo del 20 giugno 2017, repertorio n. 126371/19716, registrato a Cuneo il 3 luglio 2017 al n. 9897 Serie 1T, per le aree relative alla rotatoria di innesto sulla strada statale 589 alla Provincia di Cuneo.

mentre:

- CLA.RO. S.A.S. di AIMARETTI GIUSEPPE & C., per una parte di proprietà,
- 3 GI Società Semplice
- BALLARI Giacomo, BALLARI Maria Teresa, BALLARI Domenica (aventi causa del signor Ballari Giuseppe)
- MORESCO Maddalena
- BECCARIA Domenico, BECCARIA Enrica, RISSONE Giulia, (aventi causa del signor Beccaria Renato),

per una superficie complessiva di circa mq. 202.644,00 con la variante in essere intendono rinunciare all'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato e recedere dalla convenzione edilizia rogito notaio Rebuffo del 12 luglio 2018.

3 - RAPPORTI CON IL P.R.G.C.

La variante al PEC interessa l'area definita dal Piano Regolatore Generale del Comune di Barge "Area per attività produttive attrezzate di nuovo impianto a livello comprensoriale della Crocera" ed è delimitata a Ovest dalla strada dei Laghi di Avigliana, la SS 589, e a Sud dalla strada comunale Basano.

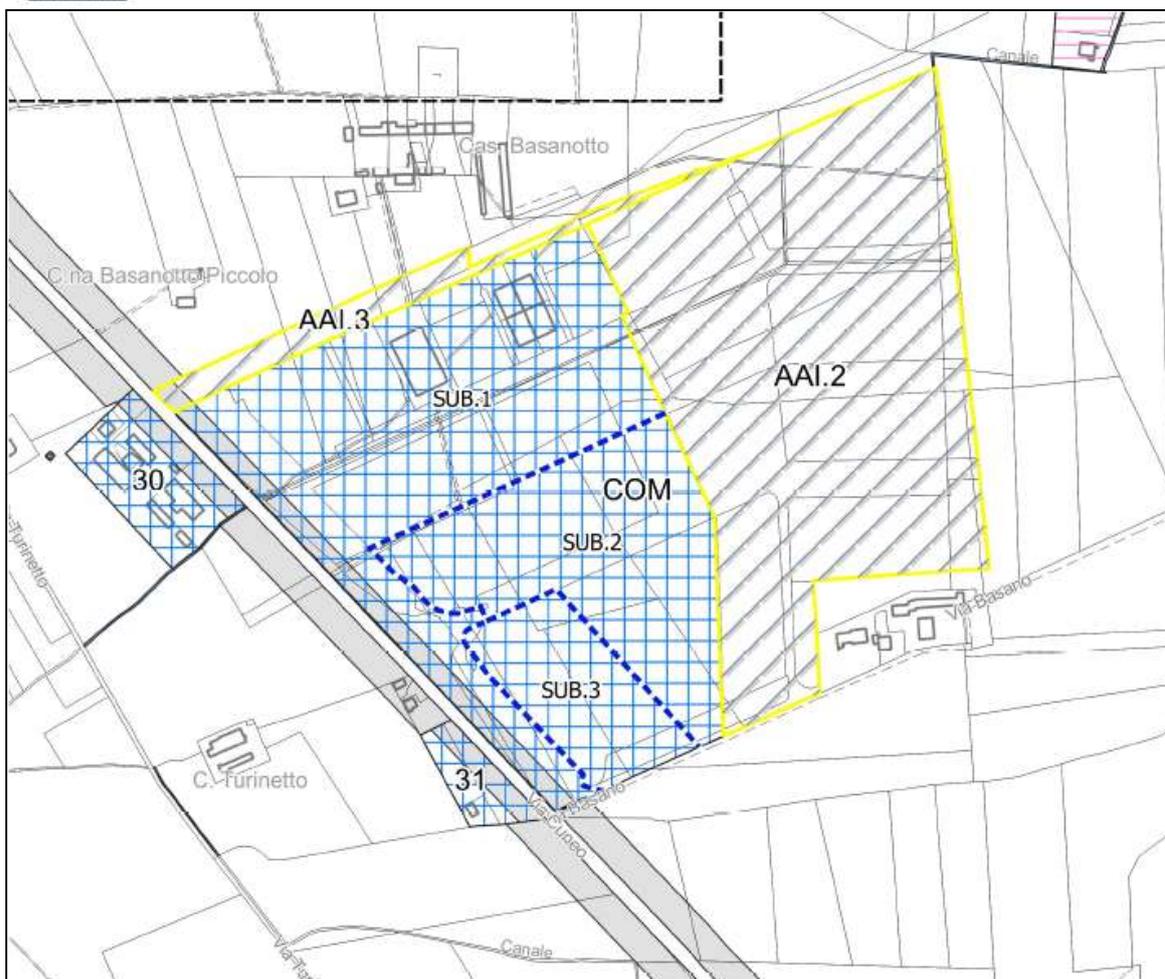
Il comune di Barge ha approvato ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28/11/2023, esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 51 del 21/12/2023, la Variante parziale n. XLVI, per una parziale trasformazione dell'area a destinazione industriale ed artigianale in area per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

La variante rende necessaria anche la modifica al Piano Esecutivo Convenzionato vigente al fine di allinearli con il nuovo assetto normativo.

Estratto tavola 3.4 del P.R.G.C.

LEGENDA:

-  Aree agricole (Art. 24 NTA)
-  Area Agricola Inedificabile vincolata a futura destinazione produttiva (Art. 24/1 NTA)
-  Aree per attività terziarie



ART. 21 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATE, DI NUOVO IMPIANTO IN LOCALITA' CROCERA (COM)

- 1 Il P.R.G. individua a sud della frazione Crocera, in prossimità del confine con i comuni di Revello e Cardé, un'area compresa fra la SS 589 e la provinciale Barge-Cardè-Racconigi, per destinarla ad impianti industriali ed artigianali e per realizzazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili, contrassegnata con l'acronimo "COM". La tavola n. 3-4 del P.R.G.C. individua tre sub-zone con diverse modalità attuative:
 - a) - sub-zona 1 (SUB1)

area a destinazione produttiva e commerciale, parzialmente attuata e in completamento secondo i disposti del Piano Esecutivo Convenzionato in corso di attuazione e della relativa convenzione edilizia (*Piano Esecutivo Convenzionato, rogito notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo in data 11.6.2002, Rep. n. 40274/17276 e successiva variante rogito notaio Marcello REBUFFO in Vigone in data 12 luglio 2018, repertorio n.16086, registrato a Pinerolo il 6 agosto 2018 n.3968s.1T*).
 - b) - sub zona 2-3 (SUB2) (SUB3)

area a destinazione produttiva e commerciale, come definita dal successivo comma 2, da attuarsi mediante Piano Esecutivo Convenzionato esteso ad almeno un comparto. La sub zona B è divisa in due comparti di intervento autonomi, che si possono attuare con SUE per ogni comparto o esteso ad entrambi. In assenza di Piano Esecutivo Convenzionato è ammesso l'utilizzo dell'area per la produzione di energia da fonti rinnovabili ai sensi delle disposizioni della Legge n. 34/2022 di conversione del Decreto-legge n. 17/2022 ("DL Energia") s.m.i. e del regolamento per l'installazione a terra di campi fotovoltaici di potenza superiore a 20 KWp del comune di Barge.
- 2 Nelle sub zone contrassegnate con gli acronimi SUB1, SUB2, SUB3, sono consentite attività di commercio limitate agli esercizi di vicinato, locali di vendita e di esposizione, uffici e agenzie.
- 3 Le sub zone contrassegnate con gli acronimi SUB1, SUB2, SUB3, saranno edificabili previo S.U.E. esteso almeno ad una sub zona.
- 4 Lo strumento urbanistico esecutivo delle aree contrassegnate con gli acronimi SUB1, SUB2, SUB3 dovrà garantire:
 - una dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi ex articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i., per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, pari almeno al 20% della superficie territoriale del S.U.E. Detta dotazione può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del PRG e nel rispetto delle caratteristiche aziendali. Nelle sub zone SUB2 e SUB3,

in considerazione della dotazione infrastrutturale esistente a contorno, il comune può richiedere la monetizzazione delle aree per servizio.

- la formazione di una fascia verde di transizione lungo la SS 589, di profondità non inferiore a m. 45,00 da utilizzare per la viabilità e per spazi attrezzati per il parcheggio alberato a servizio dell'insediamento.

L'arretramento minimo delle costruzioni dal ciglio della SS 589 è pari alla fascia di rispetto stradale indicate sull'elaborato cartografico 3-4.

- la formazione di una fascia verde di protezione delle sub zone contrassegnate con gli acronimi SUB2 e SUB3, adeguatamente piantumata, lungo la restante parte del perimetro esterno dell'area, di profondità non inferiore a m. 20,00 sui lati nord e sud e di metri 10 sul lato ovest (verso la sub zona AAI.2).

La fascia verde di protezione può essere ridotta a metri 5,00 su tutti i lati nel caso di utilizzo dell'area per la produzione di energia da fonti rinnovabili con pannelli fotovoltaici del tipo a terra.

5. In sede di S.U.E. la superficie occupata dagli insediamenti non dovrà superare il 30% della superficie territoriale del S.U.E. stesso. Sui singoli lotti definiti dal S.U.E., al netto delle strade e dei servizi, non si potrà superare il rapporto di copertura di 1/2, l'altezza massima di m. 10 (esclusi i volumi tecnologici) la confrontanza pari a due volte l'altezza con un minimo di m. 10,00. Nella sub zona contrassegnata con gli acronimi SUB2 e SUB3, il rapporto di copertura sui singoli lotti non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria; il 50% della superficie libera da costruzioni del lotto dovrà essere permeabile e almeno la metà lasciata a verde in piena terra. La superficie edificabile dell'area SUB2 non potrà superare l'indice territoriale del 25%, la restante quota non potrà essere edificata ma potrà essere trasferita nell'ambito di successive varianti.
6. Le destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006 e s.m.i. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i.
7. Mitigazioni Ambientali: La progettazione architettonica e la scelta dei materiali edilizi dovranno essere coerenti con le indicazioni contenute negli indirizzi per la qualità paesaggistica degli

insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia” approvato dalla Giunta Regionale con DGR 30-13616 del 22 marzo 2010.

8. Prescrizioni in merito alla gestione delle acque meteoriche: nel corso della predisposizione di un nuovo Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) o di modifica dell'esistente, dovrà essere effettuata la verifica idraulica sulla base di quella eseguita nell'ambito della variante al PEC "Crocera" approvata con DGC n. 64 del 26 aprile 2017 della quale valgono i "valori soglia", in modo da confermare o meno la realizzazione e le dimensioni del bacino di laminazione sulla base dell'effettiva impermeabilizzazione del suolo in progetto.
9. nell'area ad uso produttivo (acronimo COM) e nell'area ad uso agricolo introdotta (acronimo AAI) le nuove pavimentazioni per viabilità, parcheggi pubblici e privati, aree cortilive e destinate alla movimentazione dei carichi, dovranno essere del tipo drenante, la prescrizione si applica nelle aree ove si proceda a modifica dello strumento urbanistico esecutivo vigente.
10. Nella fase di autorizzazione delle attività produttive dovranno essere definite le modalità di approvvigionamento idrico, della gestione dei reflui e dovrà essere prodotta la valutazione di impatto acustico quella delle emissioni in atmosfera.

AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATA DI NUOVO IMPIANTO IN LOCALITA' CROCERA

(cfr. ART. 21)

Destinazioni Ammesse:

SUB1, SUB2, SUB3

attività industriali e artigianali

- attività di commercializzazione dei prodotti industriali, locali di vendita e di esposizione, uffici e agenzie.

- produzione di energia da fonti rinnovabili.

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Edificazione su lotti liberi	S.U.E. esteso almeno ad un comparto di una sub zona	- le modifiche apportate con la variante n.24 si considerano immediatamente applicabili senza necessità di recepimento con variante al PEC già vigente
Norme di edificabilità		
- capacità edificatoria massima	- 30 % della Superficie Territoriale In SUB2 sarà possibile realizzare il 25% della capacità edificatoria ammessa, la restante parte potrà essere trasferita. In SUB3 sarà possibile il trasferimento totale della capacità edificatoria	
- Rapporto di copertura massimo ammesso sui singoli lotti	- ½ per SUB1 - 40% per SUB2 e SUB3	
- Altezza dei fabbricati massima ammessa	- m 10,00	
- Confrontanza minima	- m 10,00	
- Allineamenti	- come da SUE	
- Aree per attrezz. Pubbliche	- 20 % della Superficie Territoriale del S.U.E. Per SUB2 e SUB3 è ammessa la monetizzazione degli standard previo consenso del Comune di Barge	
MITIGAZIONI AMBIENTALI - Fascia verde di protezione da prevede nell'ambito del S.U.E.	- profondità di m 45,00 lungo la S.S.589 - profondità di m 20,00 lungo la parte del perimetro prospettante i lati nord e sud e metri 10 sul lato est	
MITIGAZIONI AMBIENTALI - Fascia verde di protezione da prevedere nell'ambito del titolo abilitativo relativo ad impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	- come da regolamento per l'installazione a terra di campi fotovoltaici di potenza superiore a 20 KWp del comune di Barge con un minimo comunque necessario pari a metri 5 piantumati con arbusti o siepi	

AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATA DI NUOVO IMPIANTO IN LOCALITA' CROCERA (COM)					
SUB ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq.)	INDICE EDIFICATORIO TERRITORIALE S.C. (mq/mq.)	CAPACITA' EDIFICATORIA S.C. (mq.)	CAPACITA' EDIFICATORIA UTILIZZABILE "IN SITU" S.C. (mq.)	CAPACITA' EDIFICATORIA TRASFERIBILE S.C. (mq.)
SUB1	90475,00	30%	27142,50	23360,00	3782,50 (*)
SUB2	48523,00	30%	14556,90	12130,75	2426,15 (*)
SUB3	20076,00	30%	6022,80	0	6022,8 (*)
ZONA LOCALITA' CROCERA	159074,00	30%	47722,20	35490,75	12231,00 (*)

(*) Le capacità edificatorie trasferibili da SUB1, SUB2, SUB3, pari a mq. 12 231,00 devono essere utilizzate per densificare con l'utilizzo più intensivo degli spazi sfruttabili all'interno delle zone edificabili a destinazione produttiva esistenti, con l'obiettivo di aumentare il grado di utilizzazione del territorio e non determinano consumo di suolo.

4 – ANALISI E RICERCHE SVOLTE

4.1 Descrizione dell'area

L'area oggetto del PEC vigente è ubicata nella zona sud di Barge, lungo la SS 589, a circa un Km di distanza dal centro della frazione della Crocera; i terreni a catasto sono distinti al foglio n.21 mappali: 102,290,29,292,294,295,299,300,302,303,304,305,306,307,308, 309,311,312,313,314,315,316,317,318,319,320,322,329,330,331,332,333,334,335,336, 341,345,346,347,348,349,350,357,358,359,360,362,364,366,367,368,369,370,371,372, 373,375,376,377,379,380,384,388,389,391,393,394,395,396,398,399,400,401,402,404, 410,413,416,417,418,421,422,423,424,425,426,427,428,438,440,443,444,445,447,449, 450,451,452,453,454,456,457,458,459,460,467,468,469,470,471,472,488,489,490,491, 492,493,494,495,496,497,498,499,500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,529,531,534,537, 538,539,540,542,544, 546,548,549,550,552,554,556.

Complessivamente l'ambito di intervento di PEC misura una superficie catastale di mq. 294.145.

Il luogo si presenta pianeggiante ed è compresa tra i torrenti Riosecco e Grana tributari di sinistra del fiume Po. I terreni hanno una permeabilità medio-bassa con presenza di falda molto superficiale (da uno a due metri e mezzo di profondità dal piano di campagna).

L'andamento altimetrico presenta una pendenza in direzione est molto contenuta (3%) circa.

La zona è già occupata da alcuni edifici di tipo “industriale” realizzati nell’ambito del piano esecutivo vigente ma ancora inutilizzati. Nelle immediate vicinanze, sul fronte opposto della strada statale, esiste un’attività legata alla lavorazione della pietra, a breve distanza dal confine sud-est è presente un insediamento agricolo mentre a circa 500 m a nord-est dell’area è presente il depuratore comunale.

4.2 Il Piano Esecutivo Convenzionato Vigente

Il piano esecutivo convenzionato vigente è stato approvato dal consiglio comunale in data 30 aprile 2002 con deliberazione n.29 stipulata in data 11.06.2002 con rogito notaio Tullio Silvestri rep.40274 e parzialmente modificato in data 26 aprile 2017 con deliberazione consigliere n.64, la convenzione è stata variata con rogito notaio Marcello REBUFFO

Il piano esecutivo convenzionato si estende su un’area di 294.145 metri quadrati a est della strada statale n.589 a circa un chilometro dalla località “Crocera di Barge” frazione del comune di Barge. L’intera superficie è stata divisa in quattro comparti di intervento con differenziazioni temporali degli stessi.

Il piano esecutivo convenzionato, in conformità a quanto previsto dal P.R.G.C., prevede insediamenti produttivi con prevalenza di attività industriali ed artigianali nei settori:

- della conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici
- della lavorazione del legno ed affini
- nel settore del confezionamento di capi di abbigliamento

Sono esclusi la lavorazione della pietra, la lavorazione e deposito di rifiuti, la lavorazione di prodotti del comparto petrolchimico e tutte le lavorazioni inquinanti in genere. In tutti i lotti a destinazione produttiva sono ammesse destinazioni commerciali del tipo e dimensioni di “esercizi di vicinato” (massimo mq.150 di vendita) con alloggio custode della superficie massima di mq.150, è considerato lotto ogni appezzamento di superficie fondiaria della superficie minima di mq. 2000. Sono consentite, oltre a quelle citate, destinazioni terziarie di supporto e complementari con l’attività industriale (logistica, agenzie, direzionale, ecc...) Sono previsti n.41 lotti con una superficie copribile pari a mq.78.681 per un’altezza massima di 10 mt.

Il piano esecutivo convenzionato prevede anche destinazioni commerciali sul fronte della strada statale 589 (Pinerolo – Saluzzo), in tali edifici sono ammessi, oltre che gli esercizi di commercio al minuto e per la grande distribuzione, anche le destinazioni direzionali (uffici), quelle legate alla ristorazione ed all’ospitalità (alberghi, hotel, ecc..) oltre a tutte quelle terziarie quali i servizi logistici e magazzinaggio, di tipo ludico ricreative (sale gioco, impianti sportivi privati, ecc..), somministrazione, ecc...

Sono previste cinque unità sul fronte stradale elevate a due piani fuori terra con superficie coperta di mq.7920 oltre a pensiline per mq.1.165. La superficie utile a destinazione commerciale ammessa per i due piani assomma a mq.14.580. Il progetto di piano esecutivo convenzionato prevede anche un terzo piano per alloggi di custodia e guardania che possono essere realizzati nel numero massimo di quattro per ogni fabbricato.

Il piano esecutivo prevede, inoltre, mq.724,50 di superfici coperte per “servizi” pubblici (ala comunale, cabine, ecc...).

Il piano esecutivo convenzionato ammette accorpamenti o frazionamenti dei lotti, ivi compresi quelli a destinazione commerciale.

Il piano esecutivo convenzionato vigente prevede l’intera infrastrutturazione dell’area e la sua organizzazione funzionale nel pieno rispetto delle preesistenze agricole mediante

una fascia verde di interposizione della profondità di mt. 20 posta su tutto il perimetro con esclusione del lato strada statale. Tale fascia (non dismessa a pubblico uso) dovrà essere piantumata e lasciata a verde per costituire filtro verso la campagna circostante. Il fronte verso la strada statale è invece arretrato di metri 50 per consentire la realizzazione della viabilità di accesso in sicurezza attraverso idoneo svincolo stradale con rotonda (autorizzazione ANAS n.029111 del 13.09.2001). Tutta l'area è servita da viabilità interna principale della larghezza di mt.10 e secondaria della larghezza di mt.8 (in parte già realizzata) affiancata da marciapiedi e aree per la sosta (10% dell'intera superficie della aree per servizio). I tratti di strade a fondo cieco terminano con idonea rotonda per inversione di marcia. Tutta l'area dispone di idonea rete di sottoservizi (illuminazione pubblica, rete idrica, elettrica, telefonica, gas, fognatura bianca e nera).

Il piano esecutivo prevede anche la realizzazione di aree per la fiera commerciale agricola dotate di parcheggi e di Ala comunale. In tale area, della superficie di circa mq. 25.000, sono previste quattro costruzioni da destinare ad Ala Comunale, oltre a quattro fabbricati con funzione di magazzino deposito, cabine elettriche, ecc...

5 – Obiettivi del progetto di seconda variante

5.1 – Premessa

Il P.E.C., risale al 2002, ad oltre venti anni dalla sua approvazione risulta ancora in grandissima parte inattuato, palesando segni evidenti di obsolescenza rispetto alla mutata situazione socioeconomica e del quadro esigenziale con specifico riferimento al mercato immobiliare degli edifici produttivi.

Rispetto al sistema produttivo piemontese ed alle sue necessità il Piano Esecutivo Convenzionato non è più idoneo né adeguato ed è destinato inevitabilmente ad un precoce e disastroso declino. Pertanto, la proprietà ha deciso, perciò, di convertire parte dell'area per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in ottemperanza a quanto previsto dalla variante XLVI al P.R.G.C.

5.2 - Criticità riscontrate nel P.E.C. vigente

La limitata appetibilità economica fino ad ora dimostrata dall'insediamento produttivo è riconducibile a fattori sia esterni che interni all'area stessa che, nonostante l'ubicazione arteriale (senz'altro positiva dal punto di vista della visibilità commerciale), risulta essere eccessivamente isolata nel contesto territoriale e di conseguenza non è in grado di sviluppare alcuna sinergia con realtà economiche forti vicine.

I fattori negativi insiti nell'area stessa sono essenzialmente riconducibili al mercato immobiliare praticamente assente per le aree a destinazione produttiva che rende l'investimento a rischio troppo alto.

La variante ha lo scopo di correggere la situazione in atto, mediante la riconversione di $\frac{3}{4}$ dell'area per usi legati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

La Regione Piemonte, nell'ambito della politica ambientale-energetica, favorisce lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, dando la preferenza alle tecnologie a minore impatto ambientale.

La Regione Piemonte ha avviato la definizione di un nuovo sistema normativo di governo del territorio e la predisposizione di nuovi strumenti di pianificazione (il nuovo Piano Territoriale Regionale e il Piano Paesaggistico Regionale) a sostegno delle politiche di

riqualificazione territoriale per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e di rafforzamento dello sviluppo locale.

Infine, non sono da trascurare due aspetti fondamentali per la tutela del territorio:

- 1) Aspetti relativi alla sicurezza idrogeologica dell'area:
 - a) Definire un quadro conoscitivo del sistema idrografico dell'area; predisporre un bilancio idrico e individuare strategie di intervento
 - b) Evitare il tombamento di fossi, canali e corsi d'acqua (rinaturalizzazione degli stessi)
 - c) Ridurre il prelievo delle acque superficiali
 - d) Garantire la funzionalità della rete idrica superficiale
 - e) Ridurre il prelievo di acque di falda e di rete
 - f) Evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti nel sottosuolo
 - g) Riutilizzare le acque meteoriche recuperate al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile
 - h) Verificare la possibilità di realizzare un sistema di depurazione collettivo
 - i) Monitorare l'efficacia e l'efficienza dei processi di depurazione e regolazione del deflusso delle acque reflue e meteoriche.

- 2) Aspetti relativi al contenimento di consumo di suolo:
 - a) Privilegiare il riuso e la riqualificazione delle strutture esistenti
 - b) Garantire la massima permeabilità superficiale (nelle aree non interessate a carico/scarico merci e non interessate da attività produttive)
 - c) Preservare i suoli da contaminazioni e sversamenti accidentali mediante sistemi di prevenzione.

5.3 – Obiettivi del progetto di variante

In funzione delle considerazioni espresse la variante al Piano Esecutivo Convenzionato deve perseguire i seguenti scopi:

- Ridurre l'offerta di spazi produttivi in modo aumentare la possibilità di sviluppo di quelli che sono confermati in modo da aumentare la capacità attrattiva dell'area.
- Destinare i $\frac{3}{4}$ dell'area alla produzione di energia da fonti rinnovabili
- Ottimizzazione l'utilizzo dei parcheggi che, pur utili, hanno costi sociali altissimi e bassi utilizzi, per ottimizzarne l'uso devono essere distribuiti correttamente in modo da limitarne l'estensione e massimizzarne l'utilizzo. Il costruire e mantenere enormi aree a parcheggio dimensionate su un ipotetico utilizzo massimo che si verifica poche volte in un anno non è conveniente e genera anche danni ambientali per la creazione di vaste aree impermeabilizzate.

Concludendo, è possibile rivalutare e rivitalizzare l'insediamento produttivo in corso di realizzazione presso la località Crocera di Barge solo se si interviene sugli aspetti normativi e strutturali del Piano Esecutivo Convenzionato Vigente trasformandolo in uno strumento urbanistico dinamico capace di rispondere in modo tempestivo alle esigenze del mercato ad alle sue variabili e mutabili condizioni socioeconomiche.

6 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI SECONDA VARIANTE

La variante al P.E.C. vigente, in riferimento alle enunciazioni di principio di cui ai punti precedenti prevede la modifica sia dell'impianto urbanistico che infrastrutturale per quanto possibile in funzione delle parti già realizzate cercando di migliorare e migliorare anche queste ultime secondo quanto previsto dalla variante al P.R.G.C.

Le principali modificazioni previste toccano i seguenti punti:

- **DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA**
Il P.E.C. viene ridotto al solo ex comparto A ed alla parte del fronte stradale dell'ex comparto B per garantire l'accesso in sicurezza alla via Basano attraverso la rotatoria di innesto sulla S.S.589.
Gli altri comparti del vigente non vengono più attuati in conformità alla variante al P.R.G.C.
- **INFRASTRUTTURE**
La variante al P.E.C. prevede il completamento infrastrutturale dell'ex comparto A e della parte fronte strada S.S.589 dell'ex comparto B, secondo lo schema del P.E.C. approvato nel 2002 senza le modifiche apportate con la variante del 2017. Alcune infrastrutture, oggi già realizzate, con la variante in riduzione resteranno escluse dall'area del P.E.C. post modifica e ricadranno nelle porzioni contrassegnate nel P.R.G.C. con l'acronimo COM sub.1 e sub.2 oppure con l'acronimo AAI.2.
- **SOTTOSERVIZI**
La rete di raccolta delle acque reflue (nere) e quella delle acque bianche (piovane), per la parte già realizzata nelle aree contrassegnate con gli acronimi COM sub.1 e sub.2 e AAI.2 saranno mantenute attive per consentire lo scarico delle acque bianche nel rio detto Basanassa e di quelle nere nel depuratore comunale esistente.

7 - COMPUTI EDILIZI ED URBANISTICI

La superficie territoriale del P.E.C. viene ridotta alle seguenti particelle del fg.21:

294, 317, 318, 329 parte, 341, 358, 360, 364, 366, 367, 368, 369, 370, 373, 375, 376, 379, 380, 400, 401, 402, 404, 410, 413, 416, 417, 418, 421, 422, 425, 426, 427, 428, 438, 440, 456, 457, 458, 459, 460, 471, 472, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 501 parte, 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513 parte, 517, 519, 520, 522, 524, 525, 526, 527, 529, 531, 534, 537, 538, 539, 540, 542, 544, 546, 548, 549, 550, 552, 554, 556.

Superficie territoriale complessiva è di mq. 91.501,00 catastali, la misura grafica indicata nella tabella 8 della variante XLVI al P.R.G.C. indica mq.90 475. Esiste una oggettiva differenza tra la misura grafica effettuata con metodologia GIS georeferenziata usata per la variante urbanistica e la misura derivante dalla somma delle superfici catastali.

La superficie catastale complessiva di mq.91.501,00 comprende anche il sedime comunale costituito dal canale irriguo che misura una superficie di mq. 756 e che non costituisce la superficie territoriale del PEC SUB1 che pertanto risulta essere di mq. 90.745,00 (comprensiva delle aree anticipatamente dismesse alla provincia di Cuneo con rogito Gianangelo ROCCA di Saluzzo del 20 giugno 2017, repertorio n. 126371/19716, registrato a Cuneo il 3 luglio 2017 al n. 9897 Serie 1T, relative alla rotatoria di innesto sulla strada statale 589 alla Provincia di Cuneo).

- Indice territoriale massimo ammesso mq/mq. 0,30
- Indice fondiario massimo ammesso mq/mq. 0,50

La capacità edificatoria totale viene desunta dalle tabelle del P.R.G.C ed è pari a mq. 27.142,50 dei quali:

- utilizzabili nell'area COM sub.1 mq.23.360,00
- trasferibili mq. 3.782,50

Le capacità edificatorie trasferibili da SUB1 possono essere utilizzate per densificare con l'utilizzo più intensivo degli spazi sfruttabili all'interno delle zone edificabili a destinazione produttiva esistenti.

La capacità edificatoria totale utilizzabile "in situ" è stata ripartita su undici lotti ed è stata attribuita nel rispetto della superficie catastale complessiva in proporzione alla superficie stessa delle diverse proprietà e corrisponde a mq. 77.867,00 di superficie territoriale.

TABELLA DI RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE E CAPACITA' EDIFICATORIE PER PROPRIETA'

proprietà	Sup. terr.	Sup. fond	Servizi e viabilità progetto	Superficie copribile	Indice fondiario di progetto
WEST I.	16 243	16 243	0	6 949	42,778
AREA I.			0		
CHIAVASSA	17 153	12 810	4 526	5 479	42,778
CLA.RO	51 267	25 556	25 531	10 932	42,778
COMUNE	756	0	756	0	
PROVINCIA DI CUNEO	6 082	0	6 082	0	
totale	91 501	54 606	36 895	23 360	42,778

Distribuzione della superficie fondiaria - Dimensione dei Lotti e edificabilità massima ammessa

Destinazione Commerciale				
Lotto	SF	If	SC	h max
	mq	%	mq	mt
C1	7 828	42,778%	3 349	10
C2	6 503	42,778%	2 781	10
TOT	14 331	42,778%	6 130	

Produttivo (con attività di vicinato)				
Lotto	SF	If	SC	h max
	mq	%	mq	mt

M1	5 445	42,778%	2 329	10
M2	3 223	42,778%	1 379	10
M3	3 084	42,778%	1 320	10
M4	3 942	42,778%	1 686	10
M5	4 049	42,778%	1 732	10
E1	4 289	42,778%	1 835	10
E2	5 579	42,778%	2 387	10
E3	5 164	42,778%	2 209	10
E4	5 500	42,778%	2 353	10
TOT	40 275	42,778%	17 230	10

La capacità edificatoria è indicativamente ripartita per le destinazioni d'uso prevalenti secondo la seguente tabella

Destinazione d'uso	S.F.	S.C max
	mq	mq.
Commerciale	14 331	6 130
Commerciale/Artigianale	40 275	17 230
TOTALE	54.606	23.360

7.1 - Determinazione della quantità minima di aree per servizi

Le aree per standard sono state dimensionate sulla base delle indicazioni contenute nel P.R.G.C. vigente del Comune di Barge per le aree per attività produttive attrezzate di nuovo impianto di livello comprensoriale; art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, pp. 100-101-102.

- Quantità minima di servizi richiesti dal P.R.G.C. vigente 20% di S.T. di cui almeno il 50% destinati a parcheggi pubblici,
- Ai fini del computo dei servizi non vengono considerate le aree afferenti alle capacità edificatorie trasferibili; pertanto, il computo è stato eseguito su una superficie territoriale di **mq. 77.867,00**.
- Quantità minima di servizi richiesta: $77.867,00 \times 20\% =$ **mq. 15.573,40**.
- Dimensionamento minimo delle superfici per parcheggio pubblico ($15.573,40 \times 50\%$) = **mq. 7.786,70**.

7.2 - Aree per servizi a progetto

Totale aree per servizi a progetto di P.E.C. mq. 24.493 > mq.18.300 minimo richiesto

Le aree per standard sono così ripartite:

- aree da cedere per i servizi mq. 24.493, così distribuite:
 - parcheggi pubblici mq.10.521 > mq. 7.786,70 minimi richiesti.
 - aree verdi mq. 13.972 > mq. 7.786,70 minimi richiesti.

Le aree per servizi eccedenti i minimi previsti, pari a mq. 2.734,30 di parcheggi pubblici e mq.6.185,30 di aree verdi, formano la dotazione di standard per le aree afferenti l'ex comparto B ora SUB2.

7.3 - Aree per viabilità pubblica

Totale aree per viabilità pubblica mq.12.402 delle quali:

- mq.11.593,70 di strade (mq. sono già realizzate e sono previste modifiche di adattamento e adeguamento alle nuove proposte progettuali).
- mq.808,30 di marciapiedi.

7.3 Le aree per standard e viabilità sono previste in dismissione

Aree complessive da dismettere ad uso pubblico (standard e viabilità) mq. 36.895

Di questi 36.895 mq risultano già di proprietà comunale 756 mq e 6082 mq risultano già ceduti alla provincia di Cuneo a seguito della realizzazione e del collaudo della rotatoria sulla SS 589 di cui a rogito notaio Gianangelo Rocca di Saluzzo rep. n.126371/19716 del 20/06/2017 registrato a Cuneo il 03/07/2017 n.9897 serie 1T.

7.4 Quadro generale riassuntivo delle aree di P.E.C.

TABELLE DI COMPARAZIONE CON IL P.E.C. VIGENTE					
		Proposta Progettuale		PEC Vigente	
Servizi	verde e altre aree per servizi	13 972	mq	30 655,4	mq
	parcheggi	10 521	mq	30 261,6	mq
	TOT	24 493	mq	60 917,0	mq
Viabilità	Strade	11 593,7	mq	21 685,1	mq
	Marciapiedi	808,30	mq	7 812,9	mq
	TOT	12 402	mq	29 498,00	mq
S.T		91 501,00*	mq	294 145,00	mq
S.F.		54.606,00	mq	196 619,0	mq
S.C. esistente		8.374,7	mq	8 374,7	mq
S.C. a progetto		14.400,10	mq	79 227,3	mq
S.C. TOTALE		23.360,00	mq	87 602,0	mq

***nella superficie territoriale sono comprese le aree già di proprietà del comune di Barge 756 mq e della Provincia di Cuneo mq 6082**

8 - TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE, CON INDICAZIONE DELLE RELATIVE PRIORITA

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato Vigente prevista dalla Convenzione Edilizia è di 22 anni complessivi oltre alle proroghe di legge.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire prima o contestualmente alla costruzione degli edifici, pena il diniego del Certificato di Agibilità. Il rilascio del permesso di costruire nell'ambito dei singoli lotti è comunque subordinato alla realizzazione preventiva o contestuale delle opere di urbanizzazione primaria (Le afferenti opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate fino al punto di allacciamento necessario a servire il lotto completato per il quale viene richiesto il Permesso di Costruire).

Il rilascio del Certificato di Agibilità dei singoli fabbricati nel periodo di attuazione del P.E.C. potrà avvenire solo se gli stesi saranno dotati di tutti gli allacciamenti e di tutti i servizi.

9 – ASPETTI LEGATI ALLA SITUAZIONE IDROGEOLOGICA

Da un punto di vista morfologico, l'area oggetto di intervento si colloca nell'ambito di un vasto settore pianeggiante, di poco sopraelevato rispetto ai corsi d'acqua attuali, con lieve, generale pendenza verso Est/Nord-Est nella direzione della rete scolante di superficie che convoglia le acque meteoriche, attraverso una serie di corsi d'acqua secondari, al vicino Torrente Riosecco, tributario di sinistra del fiume Po.

Da un punto di vista geo litologico, come riportato sulla perizia idrogeologica del 20/02/2002, l'area risulta costituita da depositi quaternari di origine fluviale e fluvioglaciale ricoperti da un sottile strato di terreno fertile che è poi quello coltivato fino ad ora.

I terreni dell'area oggetto di P.E.C. dimostrano una permeabilità medio-bassa con falda presente da 1,00 a 2,50 metri circa dal piano di campagna e valori di portanza estremamente variabili a compressione, con possibilità di reperimenti di terreni a discreta portanza, variabile tra 0,5 ed 1,2 Kg. /cmq, che possono costituire un sicuro appoggio per le fondazioni a partire da una quota compresa tra 2,5 e 3,5 metri al di sotto del piano di campagna.

10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – DESCRIZIONE SOMMARIA

Relativamente alle opere di urbanizzazione e delle aree per servizi previste per l'area interessata dal P.E.C. si precisa che le stesse sono state definite riprendendo quelle già realizzate in conformità allo Strumento Urbanistico Esecutivo vigente approvato dal consiglio comunale in data 30 aprile 2002 con deliberazione n.29 e successive varianti. Di seguito viene riportata una breve e sintetica descrizione delle stesse:

10.1 – Correzione pendenza del suolo sistemato

I terreni compresi negli ex comparti A e B come previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato vigente sono stati in parte urbanizzati ed è stato modificato sensibilmente il profilo del terreno attraverso operazioni di riempimento che hanno portato questi due comparti alla stessa quota delle S.S. 589 (come per altro previsto dal P.E.C. vigente). I terreni facenti parte degli ex comparti C e D non hanno subito alcuna modifica e sono ancora allo stato naturale se si eccettua la presenza delle condotte fognarie che portano le acque bianche verso lo scarico nella Basanassa e le nere verso lo scarico nell'esistente depuratore comunale.

10.2 - Strade e parcheggi

Le strade e i parcheggi afferenti agli ex comparti A e B sono già stati in gran parte realizzati con scavo di sbancamento, rilevato stradale spessore medio cm 80, pacchetto stradale costituito da cm 30 di misto granulare anidro, cm. 8 di tout-venant bitumato, cm. 6 di strato di collegamento binder, mancano cm. 3 di tappetino per strato di usura.

La viabilità già realizzata è costituita da due assi stradali in direzione est-ovest e uno in direzione nord-sud parallelo e adiacente alla S.S. 589.

La variante conferma l'asse viario principale in direzione est-ovest localizzato nell'ex comparto A e quello in direzione nord-sud parallelo e adiacente alla S.S. 589 lungo tutto il fronte dell'area a P.E.C. posto in parte sull'ex comparto A ed in parte sull'ex comparto B.

Resta fuori dall'area di P.E.C. l'asse viario in direzione est-ovest posto a sud all'interno dell'ex comparto B, la strada potrà essere utilizzata quando sarà attivato il piano esecutivo convenzionato per l'area COM SUB.2.

I parcheggi pubblici sono stati in gran parte realizzati: restano inclusi nel P.E.C. quello a nord ubicato lungo la viabilità posta in direzione est – ovest nell'ex comparto A, quello collocato dove il S.U.E. originario prevedeva la realizzazione della "piazza per la Fiera Agricola", solo per la parte afferente all'ex comparto A e quello a ovest posto in fregio alla S.S.589 posto in parte sull'ex comparto A ed in parte sull'ex comparto B. Si tratta anche in questo caso di utilizzare le opere già realizzate in conformità al S.U.E. vigente, in particolare quello a nord est resta caratterizzato da una porzione di piazza semicircolare, la cui forma e posizione consentono di configurare la stessa come un percorso di manovra al fondo dell'asse stradale a fondo cieco posto a nord dell'area di P.E.C.

Resta escluso dalle aree di P.E.C. il parcheggio pubblico localizzato in prossimità del confine sud dell'area di P.E.C. in prossimità della via Basano che potrà essere utilizzato quando sarà attivato il piano esecutivo convenzionato per l'area COM Sub.2

10.3 - Aree verdi e arredi

Il P.E.C. prevede la realizzazione di zone a verde pubblico disposte in modo da garantire la presenza di verde su fronte della S.S. 589 ricadente sugli ex comparti A e B. L'area sarà sistemata a prato all'inglese con qualche albero posto in modo da non vanificare tutto il sistema di illuminazione pubblica.

10.4 - Marciapiedi

Al fine di garantire una sicura e agevole fruizione dell'area da parte dei pedoni è prevista la realizzazione di marciapiedi su un lato della strada prevista dal P.E.C. in direzione est – ovest, con larghezza totale di mt. 1,50 con finitura in asfalto, sottofondo in cls dello

spessore di cm. 10, con interposta rete elettrosaldata, e cordoli perimetrali in cemento prefabbricati di altezza cm 25 e spessore cm. 12, con smusso di cm. 2.

Sul fronte della S.S.589 non sono previste aree a marciapiede.

10.5 – Rete fognaria

L'intera area interessata dalla variante è già dotata di rete fognaria per lo smaltimento di acque nere. Tutti i fabbricati saranno collegati al collettore principale che corre lungo l'asse stradale con direzione ovest-est. La pendenza della fognatura segue quella naturale del terreno verso est in modo da convogliare verso il depuratore comunale presente poco lontano dal confine Nord-Est dell'area di intervento, attraversando l'area dell'ex comparto C ed ora contrassegnata con l'acronimo AAI.2 nel vigente P.R.G.C. Alla fognatura sopracitata saranno direttamente collegati gli scarichi provenienti dai servizi igienici di servizio alle attività produttive, artigianali e commerciali presenti, mentre le acque reflue provenienti dalle produzioni e/o lavorazioni in genere dovranno passare attraverso idonei depuratori in dotazione ai singoli lotti per essere preventivamente trattate prima di essere scaricate nella fognatura comunale nei limiti stabiliti dalla vigente normativa. Ogni attività dovrà produrre alla richiesta del titolo abilitativo progetto dell'impianto di depurazione.

10.6 – Rete di raccolta delle acque piovane

L'intera area interessata dalla variante al P.E.C. è dotata di opportune canalizzazioni idonee alla raccolta delle acque piovane che è previsto di mantenere con la variante. Il Collettore principale per la raccolta delle acque bianche è stato realizzato con tubazioni autoportanti in calcestruzzo, con diametri variabili da mm 800 a mm 1000 e pozzetti di tipo tradizionale con chiusini in ghisa sferoidale posizionati ad interasse tra 30 e 40 metri. Il collettore presente lungo l'asse stradale segue la pendenza naturale del terreno (verso nord-est) convergendo poi verso la gora esistente sul lato settentrionale dell'area, la quale garantisce il deflusso e lo scarico nel rio detto "la Basanassa", come da verifica idraulica dell'ing. Ripamonti. I collettori di scarico già esistenti saranno mantenuti anche per le parti scorrenti fuori dell'area di P.E.C. per garantire comunque lo scarico delle parti di area già impermeabilizzate evitandone la dispersione a terra.

10.7 - Rete di distribuzione dell'acqua potabile

L'intera area è dotata di rete di distribuzione dell'acqua potabile collegata alla rete idrica dell'acquedotto comunale. Nell'eventualità che la rete idrica dell'acquedotto comunale non possa soddisfare le esigenze di quantità e di pressione richiesta dagli insediamenti e dalle normative antincendio, sono stati realizzati due pozzi artesiani e le cabine con i relativi gruppi di pressione. Uno dei due pozzi e relativa cabina e gruppi di pressione è ubicato nell'area di P.E.C. che sarà dismessa al Comune di Barge ma il pozzo rimarrà di proprietà privata con obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei concessionari o loro aventi causa.

Nell'area esterna al P.E.C. COM sub.1 è stato realizzato un secondo pozzo con relativo gruppo di pressione che potrà essere utilizzato quando sarà attivato il piano esecutivo convenzionato per l'area COM Sub.2.

10.8 - Rete energia elettrica per bassa e media tensione

Tutti i lotti presenti sull'area di P.E.C. sono serviti da apposita rete di distribuzione dell'energia elettrica con tubazioni in pvc, pozzetti di ispezione ogni 70-80 m. e nastro segnalatore collocati nel sottosuolo dei marciapiedi (ove previsti) con direzione est-ovest (Planimetria rete TAV_11B).

Sull'area di P.E.C. è presente una cabina elettrica di trasformazione da media a bassa tensione collocata a ridosso dei parcheggi dell'area "Ex fiera agricola" collegata alla rete di distribuzione Enel presente lungo S.S. 589. A partire da questa cabina si diparte la rete di distribuzione dell'energia elettrica per l'intera area interessata dal P.E.C.

La cabina di trasformazione è stata realizzata su area dismessa al Comune, ma rimarrà di proprietà privata con l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei concessionari o loro aventi causa.

Nell'area esterna al P.E.C. COM sub.1 è stata realizzata una seconda cabina che potrà essere utilizzata quando sarà attivato il piano esecutivo convenzionato per l'area COM Sub.2.

10.9 - Rete telefonica fissa

Nell'area è stata predisposta la rete telefonica fissa realizzata con la posa di appositi cavidotti, pozzetti di ispezione ogni 70-80 m. e nastro segnalatore collocato sotto i marciapiedi e le piste ciclabili.

In alternativa o in aggiunta della rete telefonica tradizionale è possibile dotare l'area di rete a fibra ottica, sfruttando se risultano compatibili, i tracciati predisposti per la rete telefonica tradizionale, già realizzati nell'ex comparto A.

10.10 - Rete di illuminazione stradale

L'illuminazione stradale è costituita da pali tipo testa palo, con lampada a bulbo fluorescente a vapori di sodio watt 100, classe di isolamento II, compresa linea di alimentazione, plinti in calcestruzzo e pozzetti al piede con chiusino in ghisa posizionati ad interasse di m. 25.

Il progetto prevede l'illuminazione di tutta la rete stradale, dei parcheggi, delle piazze e dei percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

Nell'area esterna al P.E.C. COM sub.1 è stata realizzata l'illuminazione della strada e del parcheggio esistenti sul sedime dell'ex comparto B che potrà essere smontata oppure utilizzata quando sarà attivato il piano esecutivo convenzionato per l'area COM Sub.2.

11 - RELAZIONE FINANZIARIA, STIMA SOMMARIA DEGLI ONERI DERIVANTI DALLA ACQUISIZIONE ED URBANIZZAZIONE DELLE AREE

Il progetto di P.E.C. vigente prevede che tutte le opere di urbanizzazione dell'area siano realizzate dai soggetti attuatori che devono farsene completo carico perché funzionali alle aree di intervento.

L'articolo 6 della convenzione edilizia vigente prevede che siano da realizzarsi opere di urbanizzazione primaria pari ad un importo di € 3.022.286,24.

L'articolo 7 della convenzione edilizia vigente prevede opere per urbanizzazione secondaria per un importo di € 341.450,96, la variante non prevede più alcuna opera a scomputo per urbanizzazioni secondarie.

Parte delle opere di urbanizzazione primaria, e più precisamente l'innesto sulla S.P. 589 con incrocio rotatorio e gran parte delle opere di urbanizzazione dell'ex comparto A, sono state in parte già realizzate e collaudate per un importo totale di € 1.160.667,96 certificati dal collaudo provvisorio emesso il 18 maggio 2017 prot. 7069 dall'ingegner Renato Barra di Pinerolo, lo stesso certificato di collaudo attesta lavori non eseguiti per € 121.282,35 tutti relativi all'ex comparto A, riguardanti l'area verde e il tappetino d'usura (come indicato nel Computo Metrico Estimativo del P.E.C. vigente).

Il progetto di variante riconferma le opere previste per l'ex comparto A e la parte fronte strada statale dell'ex comparto B.

L'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria ancora da realizzare nel comparto A, aggiornato con il prezzario in vigore nella regione Piemonte, ammontano ad un totale di Euro 190.036,76 comprese spese tecniche ed IVA.

Le opere relative alla parte di fronte stradale S.S.589 già realizzate, già facenti parte dell'ex comparto B, ammontano a € 197.004,58 (il prezzario utilizzato è quello in vigore all'atto di esecuzione delle opere).

I lavori ancora da eseguire costituiti essenzialmente dai tappeti di usura e dalla sistemazione delle aree verdi, ammontano a € 56.606,90 computate ai sensi del vigente prezzario della regione Piemonte.

Il confronto eseguito fra stima dei costi e l'ammontare degli oneri tabellari fa emergere in tutti i casi un valore maggiore per la realizzazione delle opere previste rispetto agli oneri tabellari.

Per quanto riguarda l'acquisizione dei terreni, la variante al P.E.C. prevede la cessione gratuita al comune di tutte le aree utili per l'urbanizzazione del territorio da parte dei privati operatori.

Pinerolo, li 27/04/2024

arch. Guido Geuna

Arch. Giorgio Cucco
