

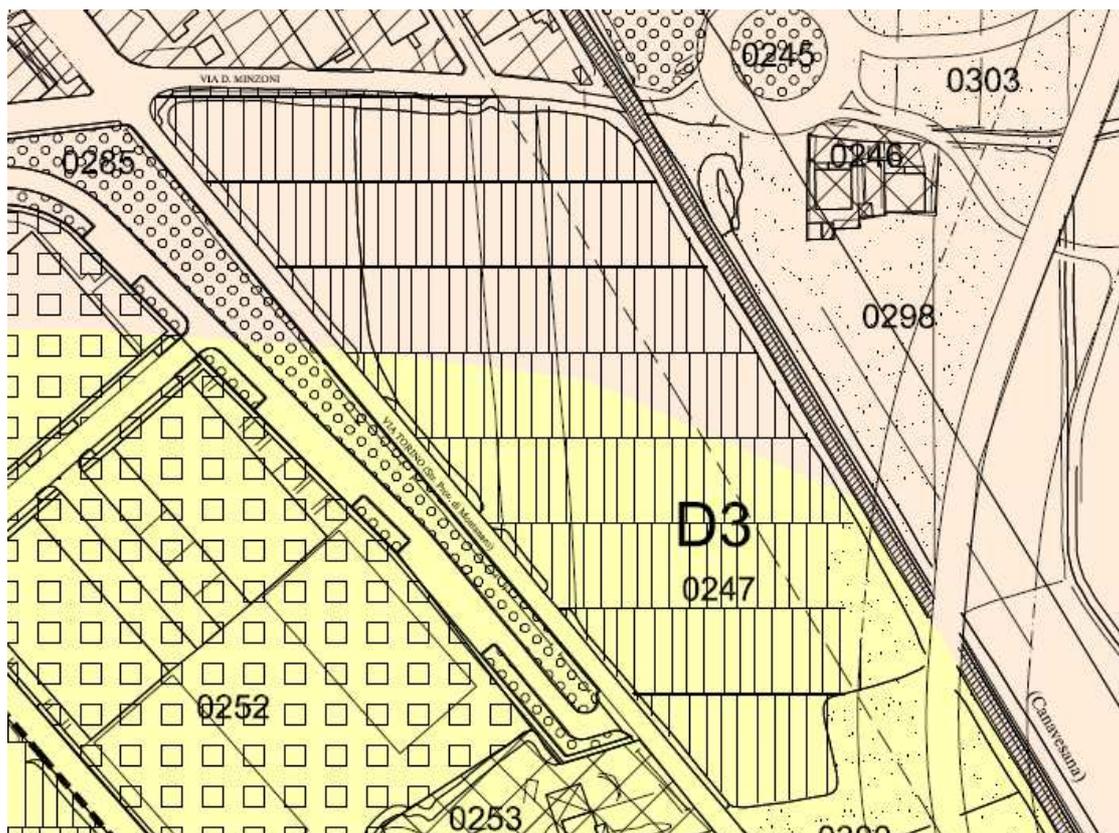
COMUNE di MONTANARO

Provincia di TORINO

PROGETTO GUIDA

Area Mista Artigianale e Commerciale zona D3 del P.R.G.C.

RELAZIONE TECNICA



PROPONENTE: GEM S.r.l. - P.iva - CF - nr iscrizione CCIAA 01385980097

sede legale: Corso Italia 4/2 - 17100 - Savona

sede operativa: Piazza V. Veneto 3a - 12073 - Ceva (CN) - tel/fax: 0174.701174

info@gruppomarenco.it

TECNICI INCARICATI:

Ing. Enrico RONZANO, Arch. Mario Vittorio Oneto

Via I. Frugoni 19, Genova (GE) - Tel/Fax 010.587.000

PREMESSE

Oggetto del presente intervento è la realizzazione di edifici e strutture destinate ad attività miste Artigianali e Commerciali di nuovo impianto. All'interno dell'area interessata dal presente progetto guida sono previste aree verdi ed a parcheggio dislocate in vari punti.

Saranno realizzati degli edifici, indipendenti l'uno dall'altro ed aventi accessi separati, proprio per soddisfare le necessità singole di ogni area e lasciando, quindi, la possibilità di intervenire in tempi e modalità differenti, ogni singolo proprietario.

All'interno degli edifici di nuova costruzione saranno impiantate attività commerciali ed artigianali. Nei piazzali circostanti verranno introdotte attività di servizio quali l'erogazione di carburanti (questi ultimi rispettanti i dettami normativi ed in particolare i vincoli legati alle distanze di sicurezza dettati dal D.P.R. 340/2003 e s.m.i)

I lotti che compongono l'area di intervento si trovano in zona urbanistica D3 area 0247 come individuata dalla tavola P_D4 – Planimetria di Progetto (Revisione Completa del Piano Regolatore Generale)

Le Norme Tecniche allegate alla Revisione Completa del Piano Regolatore Generale (di seguito semplicemente indicate come NTA) prevedono, all'art.38 comma 4 che *“ Al fine di facilitare l'attuazione del P.R.G.C. e gli accordi fra la proprietà per l'attuazione degli interventi, nella zona urbanistica possono essere definiti più ambiti di intervento (mai inferiori a 2.000 mq.di S.T.), oggetto ciascuno di strumento urbanistico esecutivo, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.. La formazione e il coordinamento fra i vari piani esecutivi deve avvenire sulla base di un “Progetto Guida” esteso all'intera area urbanistica effettuato dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di immobili o aree incluse nell'area stessa, per almeno il 50% della capacità edificatoria totale dell'area, da approvarsi con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.”*

PROPRIETA'

Il “Progetto Guida” qui allegato viene redatto in conformità ai dettami di cui al richiamato art.38 c.4 delle NTA perché, come vedremo, essendo la Superficie Territoriale complessiva di mq 20.756 è sufficiente che sia presentato da uno o più proprietari di area pari ad almeno mq 10.378 (50% del totale)

Tale condizione è verificata dal proprietario del LOTTO 2 (che dispone di mq 11.419 complessivi), come riportato nei paragrafi successivi, che è da intendersi, a tutti gli effetti, quale unico proponente del presente “Progetto Guida”, non essendo stato possibile addivenire ad un accordo con i diretti restanti proprietari delle aree interessate.

La presente proposta si è resa pertanto necessaria per la presenza dei seguenti soggetti intestatari delle particelle catastali interessate dall'intervento proposto che costituiscono i due distinti lotti in cui è stato suddiviso l'intervento. Si rammenta che tali lotti hanno dimensione minima pari a mq 2.000 di S.T. e che saranno oggetto ciascuno di successivi strumenti esecutivi autonomi ovvero:

LOTTO 1 composto da:

LOTTO A – mq 2.976

Proprietà: CHIANTARETTO Roberta

Foglio 17 particella 84 – mq 2.976

La proprietà catastale coincide con la effettiva titolarità del beni come da visura Catasto Terreni seguente alla data del 25/07/2012



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2012

Data: 25/07/2012 - Ora: 08.57.41

Fine

Visura n.: TO0391690 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MONTANARO (Codice: F422)					
Catasto Terreni		Provincia di TORINO					
Immobile		Foglio: 17 Particella: 84					
N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
	Foglio Particella Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	17 84 -	PRATO IRRIG 2	ha are ca 29 76	A	Dominicale Euro 27,67 L. 53.568	Agrario Euro 25,36 L. 49.104	Impianto meccanografico del 01/09/1977
Notifica		Partita					
INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	CHIANTARETTO Roberta nata a TORINO il 21/09/1964		CHNRRT64P61L219M*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/2010 n. 55715 .1/2010 in atti dal 25-11/2010 (protocollo n. TO0751248) Registrazione: UR Sede: TORINO Volume: 9990 n. 1629 del 20/10/2010 SUCC TARLUCCI ANNA MARIA					

LOTTO B – mq 3.347

Proprietà: CARETTO Omar

Foglio 17 particella 86 – mq 3.347

La proprietà catastale non coincide con la effettiva titolarità del bene per mancati inserimenti dei passaggi intermedi come da visura Catasto Terreni seguente alla data del 25/07/2012



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2012

Data: 25/07/2012 - Ora: 08.57.55

Fine

Visura n.: TO0391692 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MONTANARO (Codice: F422)					
Catasto Terreni		Provincia di TORINO					
Immobile		Foglio: 17 Particella: 86					
N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
	Foglio Particella Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	17 86 -	SEM IRR ARB 2	ha are ca 33 47	B	Dominicale Euro 30,25 L. 58.573	Agrario Euro 27,66 L. 53.552	Impianto meccanografico del 01/09/1977
Notifica		Partita		4743			
INTESTATI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	BRETTO Domenica:GIUSEPPA nata a MONTANARO il 04/04/1913				(1) Proprietà per 1/3	
	2	CARETTO Fiorella nata a TORINO il 22/05/1941		CRTFLL41E62L219U*		(1) Proprietà per 1/3	
	3	CARETTO Omar:GIANNI CARLO nato a MONTANARO il 08/05/1948		CRTMRO48E08F422G*		(1) Proprietà per 1/3	
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/04/1978 n. 27783 in atti dal 04/08/1983 Registrazione: UR Sede: CHIVASSO Volume: 610 n. 62 del 07/10/1978					

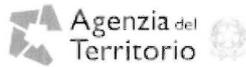
LOTTO C – mq 3.014

Proprietà: Serafino Marco

Foglio 17 particella 332 – mq 964

Foglio 17 particella 333 – mq 2.050

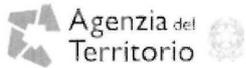
La proprietà catastale non coincide con la effettiva titolarità del bene per mancati inserimenti dei passaggi intermedi come da visure Catasto Terreni seguenti alla data del 25/07/2012. Si allega, a tal proposito, nota di trascrizione per eredità tra Merlo Teresa (deceduta, madre di Serafino Marco) e Serafino Marco.



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2012

Data: 25/07/2012 - Ora: 08.58.09 Fine
Visura n.: TO0391697 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MONTANARO (Codice: F422)									
		Provincia di TORINO									
Catasto Terreni		Foglio: 17 Particella: 332									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito			
1	17	332	-		SEMIN IRRIG 2	ha are ca 09 64	B	Dominicale Euro 8,71 L. 16.870	Agrario Euro 7,47 L. 14.460	FRAZIONAMENTO del 13/06/1995 n. 915 .I/1995 in atti dal 13/06/1995	
Notifica											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI	
1	MERLO Teresa nata a MONTANARO il 18/10/1923					MRLTRS23R58F422P*				(1) Proprietà per 1000/1000	



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2012

Data: 25/07/2012 - Ora: 08.58.22 Fine
Visura n.: TO0391699 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MONTANARO (Codice: F422)									
		Provincia di TORINO									
Catasto Terreni		Foglio: 17 Particella: 333									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito			
1	17	333	-		SEMIN IRRIG 2	ha are ca 20 50	B	Dominicale Euro 18,53 L. 35.875	Agrario Euro 15,88 L. 30.750	FRAZIONAMENTO del 13/06/1995 n. 915 .I/1995 in atti dal 13/06/1995	
Notifica											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI	
1	MERLO Teresa nata a MONTANARO il 18/10/1923					MRLTRS23R58F422P*				(1) Proprietà per 1000/1000	

LOTTO 2 composto da:

LOTTO D - mq 11.419

Proprietà: FIORIO Fiorentina

Foglio 17 particella 334 – mq 711

Foglio 17 particella 487 – mq 2.617

Foglio 17 particella 486 – mq 490

Foglio 17 particella 485 – mq 457

Foglio 17 particella 483 – mq 10

Foglio 17 particella 482 – mq 43

Foglio 17 particella 484 – mq 4.139

Foglio 17 particella 564 – mq 1.782

Foglio 17 particella 157 – mq 735

Foglio 17 particella 567 – mq 435 (titolarità differente)

La proprietà catastale coincide con la effettiva titolarità del beni come da visure Catasto Terreni seguenti alla data del 25/07/2012 esclusa la particella 567 la cui titolarità è dimostrata da scrittura privata allegata alla presente relazione.



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2012

Data: 25/07/2012 - Ora: 08.58.36 Fine
Visura n.: TO0391702 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di MONTANARO (Codice: F422)
Provincia di TORINO
Catasto Terreni Foglio: 17 Particella: 334

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito				
1	17	334	-		SEMIN IRRIG 2	ha arc ca 07 11	B	Dominicale Euro 6,43 L. 12.443	Agrario Euro 5,51 L. 10.665	FRAZIONAMENTO del 13/06/1995 n . 915 .2/1995 in atti dal 13/06/1995		

Notifica

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIORIO Fiorentina nata a MONTANARO il 17/07/1939					FRIFNT39L57F422A*	(1) Proprieta' per 1000/1000



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2012

Data: 25/07/2012 - Ora: 08.58.51 Fine
Visura n.: TO0391703 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di MONTANARO (Codice: F422)
Provincia di TORINO
Catasto Terreni Foglio: 17 Particella: 487

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito				
1	17	487	-		SEMIN IRRIG 2	ha arc ca 26 17	B	Dominicale Euro 23,65	Agrario Euro 20,27	FRAZIONAMENTO del 02/12/2005 n . 474636 .1/2005 in atti dal 02/12/2005 (protocollo n . TO0474636)		

Notifica

Annotazioni

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FIORIO Fiorentina nata a MONTANARO il 17/07/1939					FRIFNT39L57F422A*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2012

Dati della richiesta Comune di MONTANARO (Codice: F422)
Provincia di TORINO

Catasto Terreni Foglio: 17 Particella: 157

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	17	157	-		SEMIN IRRIG 2	ha are ca 07 35	B	Dominicale Euro 6,64 L. 12.863	Agrario Euro 5,69 L. 11.025	Impianto meccanografico del 01/09/1977

Notifica

INTESTATO

N. 1 FIORIO Fiorentina nata a MONTANARO il 17/07/1939
 DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/11/1988 n. 17941.2/1989 in atti dal 08/06/1992 Registrazione: Sede: CHIVASSO Volume: 100 n. 18 del 05/05/1989

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2013

Dati della richiesta	Comune di MONTANARO (Codice: F422) Provincia di TORINO
Catasto Terreni	Foglio: 17 Particella: 567

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	17	567	-		BOSCO CEDUO 2	ha are ca 04 35		Dominicale Euro 0,79	Agrario Euro 0,13	FRAZIONAMENTO del 26/06/2006 n. 265307.1/2006 in atti dal 26/06/2006 (protocollo n. TO0265307)

Notifica

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BASSINO Giovanni:FU BATTISTA DOMENICO		Comproprietario
2	COMOGLIO Carlo:FU ANTONIO		Comproprietario
3	COMOGLIO Giacomo:FU GIOVANNI		Comproprietario
4	COMOGLIO Luigi:FU LUIGI		Comproprietario
5	COMOGLIO Maria:FU ANTONIO MAR SERAFENO		Comproprietario
6	COMOGLIO Marianna:FU LUIGI MAR SALASSA		Comproprietario
7	COMOGLIO Nicola:FU ANTONIO		Comproprietario
8	COMOGLIO Teresa:FU ANTONIO VED FERRERI		Comproprietario
9	MOSCA Matia:FU GIOVANNI		Comproprietario

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

INQUADRAMENTO URBANISTICO e VERIFICHE

Le norme urbanistiche sono dettate in particolar modo dall'art. 38 delle NTA che prevedono, fra l'altro la realizzazione di S.U.E. secondo le regole indicate, S.U.E. che verrà, come detto, realizzato in modo autonomo dai proprietari di ogni singolo lotto previsto a progetto.

I parametri indicati nella Tabella Normativa allegata alle NTA – Zona D3 – Zona Destinata ad Attività Miste Artigianali e Commerciali di Nuovo Impianto – prevedono:

- rapporto massimo di copertura: 50%
- tipologia edilizia: fabbricato industriale con eventuale palazzina uffici
- altezza massima: 4 p.f.t. (mt. 14,00)
- indice territoriale di superficie: mq./mq. 0,30
- indice fondiario di superficie max: mq./mq. 0,50

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato – (1mq./10mc.) e la sistemazione a verde di almeno il 15% della superficie fondiaria libera (cortile) ;
- 2) Viene richiesto la piantumazione di alberi di alto fusto su di un'area non inferiore al 5% della superficie fondiaria
- 3) Viene richiesto il reperimento delle quantità minime di servizi e parcheggi richiesti dall'art. 5, comma 7 delle presenti N.T.A., ovvero quanto previsto dall'art. 21 della Legge R.P. n. 56/1977 e s.m.i..
- 4) In sede di SUE è cogente l'indice territoriale.

Superficie Territoriale: 20.756,00 mq

Superficie Fondiaria: 10.378,00 mq (20.756,00 * 0,5)

Come da prescrizioni è possibile realizzare una superficie utile lorda (S.U.L.) pari a mq 6.226,80 (mq 20.756 x 0,30)

Condizione qui verificata dalle seguenti previsioni per ogni singolo lotto:

Lotto	A	artigianale	mq	892,80	}	Lotto 1	mq	2.801,10
Lotto	B	artigianale	mq	1.004,10				
Lotto	C	artigianale	mq	904,20				
Lotto	D	commerciale	mq	1.300,00				
		servizi	mq	310,00	}	Lotto 2	mq	1.610,00

La previsione totale di superficie utile lorda è pertanto pari a mq 4.411,10 – ampiamente inferiore ai mq 6.226,80 ammessi e, di conseguenza, rispondente alla prescrizione del rapporto di copertura massimo inferiore o uguale al 50% della Superficie fondiaria (10.378,00 * 0,5 = 5.189,00 mq).

Infatti se è possibile utilizzare una superficie coperta massima pari a 5.189,00 mq la superficie coperta in progetto risulta essere di mq. 3010,55.

Tale superficie complessiva deve essere soggetta alle prescrizioni del citato art.38 delle NTA quando prevede che l'intervento nel suo complesso deve essere realizzato mediante un mix funzionale del 100% di commercio e terziario oppure un massimo dell'80% di produttivo artigianale

- In base al citato articolo si potrebbero realizzare le seguenti due possibilità :
- a) mq 4.411,10 a destinazione commerciale e terziario (100%)
 - b) mq 3.528,88 max a destinazione produttiva artigianale (80%) e mq 882,22 min (20%) a destinazione commerciale e terziario

La previsione qui contenuta prevede il rispetto del punto b) di cui sopra poiché si prevede una destinazione produttiva artigianale per la superficie totale prevista sul Lotto 1 pari a mq 2.801,10 ovvero pari al 63,50% sul totale (ampiamente inferiore all'80% massimo)

La restante superficie di mq 1.610 prevista sul lotto 2 sarà integralmente a destinazione commerciale e terziario soddisfacendo contemporaneamente sia la previsione del minimo 20% che del 100% di cui alla possibilità a) sopra indicata.

In effetti i previsti mq 1.610 del Lotto 2 sono pari al 36,50% sul totale complessivo ed ovviamente minore della superficie totale massima di mq 4.411,10

Le ulteriori verifiche sono meglio rappresentate nelle allegate tavole di Progetto che per brevità di consultazione qui si riportano:

LOTTO	Superficie Territoriale mq	Indice Territoriale mq/mq 0,30 (SUL)	Capacità Edificatoria sul Totale %	Superficie Utile lorda In Progetto mq	Parcheggio		Alberi Alto Fusto mq	Area Verde mq
					Privato mq	Pubblico mq		
					1mq/10mc		Su area verde	15% S.F.
1	9.337	2.801,10	44,98	2.801,10	1400,55	100%	verde	S.F.
2	11.419	3.425,70	55,02	1.610,00	800,50	S.L.P.	5% S.F.	libera
Totali	20.756	6.226,80	100,00	4.411,10	2201,05	4.411,10	518,90	1.556,70

CARATTERI TIPOLOGICI e FORMALI

La tipologia prevista, come detto seguirà la seguente destinazione:

LOTTO	Destinazione d'Uso
1	Artigianale
2	Commerciale

Sul Lotto 1 è previsto un unico corpo di fabbrica su due piani per un totale di 14.005,50 mc, (1400,55 mq x 10 mt h) facilmente frazionabile, per dare la possibilità ai diversi proprietari dei lotti facenti parte dell'intera superficie territoriale di gestirsi in modo singolo i successivi interventi nel rispetto di quanto previsto dal comma 4, art. 38 delle NTA (superficie minima territoriale di ogni ambito d'intervento – mq 2.000)

Sul Lotto 2, il cui proprietario è unico proponente del presente Progetto Guida, si prevede:

- la realizzazione di un distributore carburanti con annessa stazione di autolavaggio, comprensivo di zona carico carburanti e/o GPL, una zona distribuzione carburanti, una zona cassa e quant'altro necessario per dare l'opera compiuta e funzionale in perfetta regola d'arte (autolavaggio mq 60 x 6 mt h; cassa mq 70 x 3,5 mt h; pensilina erogatori mq 180 x 5 mt h. Volume totale mc 1505,00) ;
- un corpo di fabbrica unico comprendente attività commerciali (mq 1300,00 x 5 mt h; volume totale 6500,00 mc)

La stazione di servizio sarà dotata di idonea pensilina di copertura delle pompe erogatrici del carburante (benzina, gasolio e/o GPL) con annesso corpo di fabbrica per il gestore (cassa, servizi, deposito, ecc.)

La stazione di autolavaggio sarà mista automatica e self service dotata di tutti gli accorgimenti per limitare i rumori e gli aerodispersi nei limiti delle Leggi vigenti.

Il corpo di fabbrica principale ad esclusivo uso commerciale e terziario sarà realizzato in elementi prefabbricati di buon livello per rappresentare degnamente le nuove attività che si insedieranno anche in considerazione del fatto che sarà ben visibile e riconoscibile essendo alle porte del Comune di Montanaro.

In sostanza si vuole realizzare qualcosa di significativamente valido sotto il profilo estetico per lasciare una traccia piacevole dell'intervento.

Valga a titolo di esempio la realizzazione di un ampio porticato scoperto antistante gli ingressi degli esercizi commerciali, facciate con inserimento di elementi pregiati tipo mattoni, pietrischetto lavato, ovvero con inserti dogati in legno o metallici, oltre che serramenti in alluminio anodizzato scuro, ecc.

Le corsie di manovra, i parcheggi pubblici e privati saranno realizzati con mattonelle drenanti mentre le aree a verde sia pubblico che privato saranno piantumate anche con alberi di alto fusto nel rispetto del punto 2) della Tabella normativa allegata alle NTA.

VINCOLI e DEROGHE

La presenza della ferrovia Chivasso – Aosta sul lato ovest prevede un limite di inedificabilità a partire dalla rotaia più vicina pari a metri trenta, tale distanza può essere derogata mediante apposita istanza da presentarsi alla RFI (Rete Ferroviaria Italiana) al fine di ottenere una "Autorizzazione in deroga ai sensi dell'art.60 del DPR 753/80"

Nel presente progetto guida sarà necessario richiedere tale deroga unicamente per l'autolavaggio della stazione di servizio prevista all'interno del lotto 2.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

FOGNATURA

Il Comune di Montanaro nella zona di intervento dispone di sistema della raccolta delle acque reflue misto ossia senza separazione delle acque bianche da quelle nere. Il tratto di fognatura esistente più vicino ai lotti di intervento è ubicato sotto la via Don Minzoni e sarà proprio a ridosso di quel tratto che la nuova fogna andrà a collegarsi. Verranno create adeguate vasche di prima

pioggia e si ipotizza di creare le fognature bianche distinte da quelle nere andando a combinarsi solo nel punto di immissione nella fognatura mista esistente.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'illuminazione a servizio della nuova viabilità pubblica interna all'area di intervento ed a servizio delle aree destinate a parcheggio pubblico sarà collegata all'esistente presente in via Don Minzoni. Ove necessario, a seguito di accordo preliminare con la società erogatrice, verrà creata nuova cabina elettrica e verranno utilizzati corpi illuminanti simili a quelli già esistenti nella zona e comunque concordati con gli uffici preposti dell'Amministrazione Comunale.

ACQUEDOTTO E RETE GAS

Si ipotizza il prolungamento lungo la via per Chivasso della rete idrica esistente e della rete di gas metano attualmente passanti sotto la via Don Minzoni .

Si prevede, infine, la creazione di adeguata rete di idranti per antincendio a servizio VV.FF. costituiti da almeno 2 punti di attacco e dislocati in modo da servire tutto il Lotto.

VIABILITA'

L'area nel suo complesso è posta all'ingresso sud dell'abitato di Montanaro e più precisamente in quel triangolo formato dalla ferrovia Chivasso –Aosta da un lato, dalla Via Don Minzoni e dalla Via Torino dagli altri due lati.



foto 1

Uscendo dall'abitato di Montanaro l'area viene pertanto a trovarsi sul lato di sinistra lato est della strada principale detta Via Torino e posta specularmente all'esistente area artigianale posta invece dall'altro lato della stessa via.

Al fine di migliorare la viabilità si ipotizza l'allargamento della Strada Comunale e per ridurre la velocità degli autoveicoli che, arrivando da Chivasso, entrano nell'abitato di Montanaro è prevista la realizzazione di una rotonda che distribuirà il traffico da e per il centro di Montanaro, verso la nuova area mista Artigianale e Commerciale di cui alla presente, verso l'esistente Area Artigianale posta dall'altro lato della strada, ovvero verso l'esterno (direzione CHIVASSO) dell'abitato. E' previsto, nello stesso tratto, la creazione di idoneo marciapiede pedonale.



Foto 2

Tale rotonda, se richiesto e se il costo per l'abbellimento rientra nel totale delle somme da versarsi a titolo di Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione, potrà essere abbellita con una struttura che richiama la particolarità del Comune di Montanaro e per le quali siamo a disposizione per eventuali richieste da parte degli enti.

A puro titolo di esempio si potrebbe prevedere la messa a dimora di una semplice struttura in ferro e rampicanti riportante la sagoma di una tipica pentola di coccio della cui realizzazione, nei tempi, era famosa Montanaro.

La riduzione di velocità dovrebbe garantire anche il rispetto dei limiti di velocità imposti dalle norme stradali per i centri abitati atti a scongiurare incidenti anche gravi come già verificatisi nel passato.

Ovviamente si dovrà procedere alla redistribuzione dei cordoli, degli accessi e dell'area a verde di pertinenza dell'Area Artigianale esistente attualmente ancora in proprietà della " Società per gli insediamenti di attività economiche S.P.A con sede in Torino – cod. fisc. 06341610019"

Tale sede è già destinata a diventare nel patrimonio disponibile del Comune di Montanaro come previsto nella Convenzione a suo tempo stipulata con la predetta società.

All'interno dell'area di intervento il traffico veicolare pesante verrà convogliato in sedi separate dal traffico leggero al fine di evitare pericolose sovrapposizioni e intersezioni.

La Via Don Minzoni verrà convenientemente allargata al fine di poter sostenere un maggior carico di traffico rispetto a quello attuale, nonché verrà creata banchina o marciapiede a salvaguardia dei pedoni. Sarà inoltre valorizzata con aree verdi laterali su cui verranno posti a dimora alberi di alto fusto a salvaguardia delle abitazioni civili poste sul suo lato nord.



foto 3

CONCLUSIONI

In conclusione alla relazione di cui sopra, riteniamo che quanto proposto possa avere validi benefici per la collettività e per il Comune di Montanaro.

In primo luogo, infatti, la possibilità di realizzare, in un'area ora scarsamente utilizzata, degli esercizi commerciali o adibiti a terziario ovvero un'area artigianale, ognuna avente accessibilità e fruibilità indipendente dalle altre (senza quindi problemi di "condominio"), riteniamo possano godere di una certa "appetibilità" favorendo l'impiego per lo più di personale locale.

Nel contempo l'opera potrebbe comportare quelle che riteniamo essere delle importanti migliorie a parziale risoluzione di alcune problematiche più o meno gravi presenti ovvero semplici migliorie funzionali ed estetiche, quali:

- realizzazione di una rotonda tale da rallentare l'importante traffico veicolare proveniente da e per Chivasso;
- miglioramento, tramite allargamento e rinverdimento della pubblica via Don Minzoni;
- Miglioramento estetico della zona di ingresso in città (Rotonda) ovvero tramite piantumazione diffusa di alberi di alto fusto;
- sistemazioni a verde e realizzazione parcheggi pubblici diffusa sull'area ora inutilizzata;

Per una migliore comprensione si allegano alla presente le seguenti tavole che insieme alla presente compongono l'intero progetto guida:

- tav. 1.0 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- tav. 2.0 – QUOTATURA DEI LOTTI E VERIFICA DELLE DISTANZE
- tav. 3.0 – PLANIMETRIA GENERALE GLOBALE – RILIEVO
- tav. 3.1 – PLANIMETRIA GENERALE LOTTI A B C (lotto 1)– RILIEVO
- tav. 3.2 – PLANIMETRIA GENERALE LOTTO D (lotto 2)– RILIEVO
- tav. 3.3 – PLANIMETRIA GENERALE GLOBALE – PROGETTO
- tav. 3.4 – PLANIMETRIA GENERALE LOTTI A B C (lotto 1) – PROGETTO
- tav. 3.5 – PLANIMETRIA GENERALE LOTTO D (lotto 2) – PROGETTO
- tav. 4.1 – URBANIZZAZIONE PRIMARIA: FOGNATURE
- tav. 4.2 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA: RETE GAS, ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA ED ACQUEDOTTO;
- tav. 5.0 – TIPOLOGIE EDILIZIE
- tav. 6.1 – SEZIONI STATO DI FATTO
- tav. 6.2 – SEZIONI STATO DI PROGETTO
- tav. 6.3 – SEZIONI STATO DI CONFRONTO
- tav. 7.0 – VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

Genova 16/04/2013

Dott. ing. Enrico Ronzano

Dott. Arch. Mario Vittorio Oneto