

**Regione Piemonte
Provincia di Novara
Comune di Oleggio Castello**

**Procedimento di “variante semplificata” ai sensi dell’art. 17
bis della Legge Regionale 56/77, modificata dalla L.R. 03/2013
e Permesso di Costruire per ampliamento attività industriale.**

Committente: Arona Scavi s.r.l.

Via Aldo Moro n° 9 – 28040- Oleggio Castello (NO)

Relazione tecnica

Il Progettista
(Dott. Ing. Gian Piero Masseroni)

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

L'area oggetto di "Variante Semplificata di P.R.G.C." ai sensi dell'art. 17 bis, Legge reg. 56/77 modificata dalla L.R. 03/2013 è situata in Comune di Oleggio Castello, in via per Ceserio.

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di parte dell'area, da agricola-boscata a produttiva da destinare a sede operativa della ditta Arona Scavi S.r.l. con rilocalizzazione degli attuali uffici, magazzini, depositi e ricovero mezzi attualmente siti in via Aldo Moro in Oleggio Castello.

1) Identificazione catastale

L'area, oggetto di variante di destinazione d'uso, è identificata al NCT del Comune di Oleggio Castello al Foglio 9, mappali 22-23-149 con superficie complessiva di 5825,00 m².

L'area di proprietà della ditta Arona Scavi con destinazione d'uso "Aree di riordino da attrezzare e di nuovo impianto", identificata al foglio 9, mappali 28-29-85 ha superficie catastale di 6.460,00 m².

2) P.R.G.C. vigente

La porzione di terreno ad est, mappali 28-29-85, aventi una superficie catastale di 6460 m², è classificata al P.R.G.C. vigente quale "Aree di riordino da attrezzare e di nuovo impianto" con i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale ST = Superficie fondiaria SF = Superficie catastale = 6460 m² Rapporto di copertura 50% SF

Superficie coperta ammessa massima pari a 3230 m²

La parte di terreno ad ovest, mappali 22-23-149, adiacenti alla Strada Provinciale per Ceserio oggetto della presente istanza di variante, è classificata quale "Aree agricole E1" e "Aree boscate E2" con superficie 5.825 m². La superficie complessiva di proprietà della ditta Arona Scavi s.r.l. è di 12.285 m².

3) Progetto di "Variante semplificata" al P.R.G.C.

Il progetto di "Variante semplificata" di P.R.G.C. viene proposto ai sensi della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 03/2013.

È previsto il cambio di destinazione d'uso del terreno di cui ai mappali 22-23-149 del Foglio 9, da "Aree agricole e boscate E1-E2" a "Aree di riordino da attrezzare e di nuovo impianto" ai sensi dell'art. 3.4.2 delle Norme tecniche di Attuazione.

Non è ammesso aumento di capacità edificatoria, la superficie coperta massima ammessa rimane invariata a 3230 m² su una superficie complessiva dell'area di 12.285 m², con riduzione del rapporto di copertura, RC, dal 50% al 27%.

Le aree a standard (parcheggio pubblico e verde pubblico) vengono indicate in cartografia, in adiacenza alla Strada Provinciale per Ceserio.

La superficie di tali aree è di 2.520 m²: in cartografia è indicata una fascia di 2 m adiacente alla strada provinciale da destinare a marciapiede per la sistemazione della viabilità esistente.

L'accesso all'area oggetto della presente proposta di variante viene realizzato con l'attuale passo carraio esistente a sud dell'area stessa, identificata come strada interpodereale.

4) Parametri edilizi - urbanistici

Con Permesso di Costruire n° 12/15 rilasciato dal Comune di Oleggio Castello il 29/12/2017 è stato realizzato un capannone industriale della superficie di mq. 1364,13 da destinare alla attività di frantumazione di materiali inerti. L'edificio è in fase di ultimazione.

L'area è classificata nel PRGC vigente in parte come "Aree di riordino delle attrezzature e di nuovo impianto" per una superficie di mq. 6460 - mappali 28 - 29 - 85 del foglio 9 e in parte come "Aree agricole E1" e "Aree boscate E2" per una superficie di mq. 5825 - mappali 22 - 23 - 149 del foglio 9.

Superficie catastale totale	mq.	12.285,00
-----------------------------	-----	-----------

In PRGC vigente:

- Superficie aree di riordino da attrezzature e di nuovo impianto	mq.	6.646,00
- Superficie aree agricole E1 e aree boscate E2	mq.	5825,00
- Superficie coperta ammessa	mq.	3.230,00
- Superficie coperta autorizzata	mq.	1.364,13
- Superficie coperta disponibile	mq.	1.865,87

Standard richiesti in variante PRGC:

20% St: mq. 12.285x0,20=	mq.	2.457,00
--------------------------	-----	----------

Standard in progetto:

- Verde uso pubblico	mq.	865,00
- Parcheggi uso pubblico	mq.	1.655,00

TOTALE	mq.	2.520 > 2.457
---------------	------------	-------------------------

Superficie coperta in progetto:

- Magazzino - deposito (21,00x60,90)	mq.	1.278,90
- Palazzina uffici (15,00x20,00)	mq.	300,00

TOTALE	mq.	1.578,90 < 1.865,87
---------------	------------	-------------------------------

Superficie coperta totale	mq.	2.943,03 < 3.230,00
Superficie coperta disponibile	mq.	286,97
Superficie a verde privato	mq.	1208,00
Superficie deposito interno	mq.	674,30
Superficie aree manovra interne pavim.	mq.	4.345,00
Superficie parcheggi interni	mq.	880,00
Viabilità esterna	mq.	615,00
Superficie permeabile complessiva	mq.	4.382,00

Superficie complessiva terreno	mq.	12.285,00
Superficie coperta totale	mq.	2.943,03
Superficie permeabile complessiva	mq.	4.382,00
Superficie pavimentata impermeabile	mq.	4.345,00

Consistenza intervento:

superficie lotto di intervento	mq.	6.900,00
superficie utile lorda edifici in progetto	mq.	1.878,90
volume edifici in progetto	mc.	8.374,50

5) Progetto

Il progetto prevede la costruzione di un edificio industriale della superficie di mq. 1278,90 ad uso ricovero automezzi e macchine da cantiere con lunghezza di ml. 60,90 e larghezza di ml. 21,00 e di un edificio a due piani ad uso uffici e servizi con superficie coperta di mq. 300,00 con dimensioni di ml. 20,00 x ml. 15,00.

L'edificio ad uso ricovero automezzi e macchine da cantiere ha un'altezza di ml. 5,00 all'intradosso della capriata, è costituito da pilastri e travi di capriata in cemento armato prefabbricato, pannelli di tamponamento verticali prefabbricati con finitura esterna con tinteggiatura color grigio pietra RAL 7030.

La copertura in tegoli di cemento armato prefabbricato con impermeabilizzazione costituita da lastre grecate in lamiera preverniciata colore RAL 7035.

L'edificio ad uso uffici e servizi si sviluppa su due piani: al piano terra sono previsti spogliatoi e servizi per i dipendenti, uffici tecnici e magazzino piccole attrezzature; al primo piano uffici amministrativi, sala riunioni, archivio e servizi.

È costituito da struttura in cemento armato prefabbricato orizzontale e verticale, tamponamenti perimetrali in blocchi di gasbeton spessore 30 cm rivestimento esterno in pannelli di alluminio verniciati colore RAL 7015 grigio ardesia, e controparete interna in fibragesso, serramenti in alluminio color grigio ardesia RAL 7015, copertura con impermeabilizzazione in lamiera grecata di alluminio colore RAL 7035.

6) Aree esterne

Il progetto prevede la realizzazione degli standard - parcheggi uso pubblico e verde sul lato Nord dell'area in adiacenza alla strada provinciale Oleggio Castello - Gattico.

L'area a parcheggio ha una superficie di mq. 1655 con n° 35 posti auto, l'area a verde uso pubblico disposta sul lato Est in adiacenza al torrente Rese con una superficie di mq. 865.

Tale area viene sistemata a verde mantenendo la vegetazione esistente e incrementandola con essenze autoctone dello stesso tipo di quelle esistenti, disposte in maniera naturaliforme.

Le aree private vengono sistemate in parte a parcheggi privati (mq. 880), in parte a spazi di manovra per i mezzi dell'azienda e in parte a verde (mq. 1208).

L'area verde viene disposta lungo il percorso del torrente Rese sul lato Est e Sud del terreno per garantire un corridoio ecologico, mantenendo la vegetazione esistente.

L'area a parcheggio ad uso pubblico viene pavimentata con massetti autobloccanti in calcestruzzo con finitura al quarzo di colore grigio.

Il piazzale interno dell'edificio viene pavimentato in asfalto, gli stalli di sosta delle auto con massetti in autobloccanti di colore grigio.

Le aree ad uso pubblico, verde e parcheggio, vengono realizzate nel rispetto da quanto previsto nelle NTA del PRGC Vigente, art. 2.4.1 (parcheggi pubblici e di uso pubblico) - 3.2.1 comm. 3 (area a servizio degli insediamenti produttivi industriali ed artigianali) - 3.4.2 (aree di riordino da attrezzare e di nuovo impianto) - 4.4.5 (la rete ecologica).

7) Reti smaltimento acque nere e acque meteoriche

Gli edifici vengono allacciati alla fognatura esistente sul lato Ovest dell'edificio sulla strada interpodereale esistente.

Gli scarichi sono assimilabili a quelli urbani in quanto riguardano solo ed esclusivamente i servizi igienici; non ci sono altri scarichi.

Le acque meteoriche delle coperture vengono scaricate nel torrente Rese come da autorizzazione Regione Piemonte "NOSC858", le acque dei piazzali vengono convogliate nell'impianto trattamento prima pioggia e successivamente scaricate nel torrente Rese.

Al fine di garantire l'invarianza idraulica a fronte dell'intervento edificatorio per le acque meteoriche sono previste due trincee drenanti; per le acque dei piazzali due vasche di prima pioggia con capacità di 22 mc. Complessivi dotate di dissabbiatore e disoleatore.

Gli edifici sono allacciati all'acquedotto comunale.

8) Impianti

Nel capannone ad uso ricovero mezzi da cantiere non è previsto riscaldamento ma solo impianto elettrico per illuminazione.

L'impianto di riscaldamento della palazzina uffici è composto di pompa di calore elettrica aria/acqua per riscaldamento e raffrescamento con ventilconvettori.

Allegati alla presente:

- Progetto di variante P.R.G.C. con planimetria e aggiornamento NTA art. 3.4.2
- Estratto di P.R.G.C. vigente
- Estratto di P.R.G.C. in progetto
- Estratto catastale
- Relazione di esenzione a V.A.S.
- Relazione geologico-tecnica
- Esenzione di V.I.A

- Valutazione impatto acustico
- Progetto edificio uso deposito - magazzino - ricovero mezzi e palazzina uffici
- Tav.1 Planimetria generale - estratto PRGC e CTR
- Tav.2 Planimetria e sezioni terreno
- Tav.3 Piante - prospetti e sezioni
- Tav.4 Piante e prospetti palazzina uffici
- Tav.5 Sottoservizi
- Tav.6 Prospetti e materiali
- Tav.7 Planimetria destinazioni d'uso e pavimentazioni
- Istanza di autorizzazione paesaggistica
- Richiesta esame progetto Vigli del Fuoco
- Relazione energetica e progetto impianto di riscaldamento palazzina uffici
- Relazione e progetto impianto elettrico
- Scheda ASL

Borgomanero, Febbraio 2019

Il tecnico
Dott. Ing. Gian Piero Masseroni