

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CASTELLETTO STURA

P.E.C. IN ZONA P1.10 DEL PRGC

proprietà: VENCHI SPA , via Venchi 1

TAV.1 RELAZIONE TECNICA

Venchi
1878

I tecnici

ing. Fulchero Silvano

geom Riso Manuel

Giugno 2016

PREMESSE.

La società Venchi S.p.A., con sede legale ed operativa in Via Venchi 1 in Castelletto Stura, proprietaria dei terreni adiacenti l'attuale stabilimento in Via Venchi - Via Cuneo e Strada Provinciale, censiti al foglio 15 mappali 262, 261, 242, 245 e 243, zona urbanistica del P.R.G.C. classificata P1.10, intende proporre il presente P.E.C. di iniziativa privata e predisporre le autorizzazioni per future espansioni immobiliari a carattere industriale (art. 43 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.)

La Venchi S.p.a. si è insediata nello stabilimento di Castelletto Stura nell'anno 2005 e durante questo decennio la società, grazie ad una lungimirante politica industriale del management aziendale che ha puntato sulla qualità del prodotto e sulla diversificazione dell'offerta con l'inserimento dei semilavorati per gelateria, ha raggiunto importanti traguardi.

Il fatturato consolidato del 2015 ammonta a circa 54 milioni di euro contro i 17 milioni del 2005 mentre i dipendenti di oggi, distribuiti su tutto il territorio nazionale, hanno raggiunto le 400 unità contro le 82 unità del 2005.

In questi anni si sono aperte numerose filiali estere che si occupano esclusivamente dell'attività di vendita del prodotto, cioccolato e gelato, nelle "CIOCCOGELATERIE" aperte al pubblico.

Ad oggi l'unico punto di produzione si trova in Provincia di Cuneo, in questo comune.

Si evidenzia che la realtà produttiva di Venchi S.p.a. è localizzata esclusivamente nel Comune di Castelletto Stura, garantendo occupazione, pertanto la possibilità di ampliamento richiesta, rappresenta un'ulteriore possibilità di impiego della forza lavoro locale.

Quanto sopra spiega la necessità urgente di approvazione del presente P.E.C. e l'immediata realizzazione di un primo ampliamento immobiliare al fine di creare una nuova superficie destinata a magazzino per lo stoccaggio dei prodotti finiti (refrigerato + 16 °C), con, a seguire nei dieci anni previsti dalla Convenzione, il completamento dell'intervento con nuovi reparti produttivi e uffici.

L'attuale magazzino refrigerato, che non più sufficiente allo stoccaggio della produzione attuale, sarà convertito a reparto di produzione e confezionamento.

Quanto sopra al fine di scongiurare l'ipotesi del trasferimento della logistica aziendale presso altri siti attrezzati, anche fuori Provincia.

SITUAZIONE NORMATIVA DELL'AREA

Le norme tecniche del P.R.G.C., (zona P1.10) indicano i parametri fondamentali per redigere il P.E.C. e in modo particolare:

- la superficie territoriale pari a 27.314 m²
- la superficie da destinare a Viabilità in 868 m²
- spazi pubblici e parcheggi pari a 3.455 m²
- spazi a verde 2.795 m².

Da queste aree si deduce che la superficie fondiaria risulta 20.196 m², con rapporto di copertura 65%.

Superficie coperta ad intervento ultimato risulterebbe pertanto di 13.127,40 m².

Detratta la superficie già realizzata di 7750 m² risulterebbero realizzabili ancora 5377 m².

SITUAZIONE DELL'AREA A SEGUITO DEI RILIEVI E PROGETTI PUBBLICI IN FASE DI REALIZZAZIONE .

In seguito alle verifiche effettuate ed al progetto di P.E.C. predisposto, anche per soddisfare la viabilità prevista dal PRGC e tenuto conto della nuova rotatoria in fase di realizzazione, propongono le presenti aree e relative destinazioni d'uso.

- la superficie territoriale risulta pari a 27.314 m²
- la superficie da destinare a Viabilità in 1.310 m²
- spazi pubblici e parcheggi pari a 3.079 m²
- spazi a verde 2.795 m².

Detratte queste aree la superficie fondiaria risulta di 20.130 m², (66 m² in meno delle previsioni del P.R.G.C.), con rapporto di copertura 65%

Superficie coperta ad intervento ultimato risulterebbe 13.084 m².

Detratta la superficie già realizzata di 7750 m², risultano realizzabili ancora 5334 m².

- Lotto 1 2.285 mq Magazzino refrigerato per prodotti finiti
- Lotto 2 2.538 mq Locali di lavorazione e ampliamento uffici commerciali.

I restanti 511 mq si intenderebbe realizzarli in adiacenza agli edifici esistenti per tettoie, ripari per automezzi e miglioramenti igienico sanitari, dopo la realizzazione del 1 Lotto.

Questi 511 mq saranno realizzati con ottenimento del permesso di costruire, fuori dalle fasce di rispetto evidenziate nelle tavole di PRC

P.E.C. ELENCO ELABORATI:

- TAV.1 RELAZIONE TECNICA
- TAV.2 N.T.A. (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)
- TAV.3 SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAV.4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE
- TAV.5 ESTRATTO PRGC, CATASTALE, ORTOFOTO.
- TAV.6 PLANIMETRIA CON INDIVIDUALIZZAZIONE AREE OGGETTO DI P.E.C.
- TAV. 7 RILIEVO STATO ATTUALE
- TAV.8 PLANIMETRIA DEL P.E.C. IN CONVENZIONE (ATTUALE)
- TAV.9 PLANIMETRIA DEL P.E.C. IN PROGETTO SCALA 1:250
- TAV.10 QUADRO DI RAFFRONTO TRA P.E.C. IN CONVENZIONE E NUOVO P.E.C.
- TAV.11 PLANIMETRIA DEL PEC REALIZZAZIONE DEL 1° LOTTO SCALA 1/1000
- TAV.11 BIS PLANIMETRIA DEL PEC CON LA REALIZZAZIONE DEL 1 LOTTO SCALA 1:250
- TAV.12 PROSPETTI CON LA REALIZZAZIONE DEL 1° LOTTO SCALA 1:200
- TAV. 13 SEZIONI CON LA REALIZZAZIONE DEL 1° LOTTO SCALA 1:100
- TAV.14 OPERE DI URBANIZZAZIONE E SEZIONI DA REALIZZARE CON IL 1° LOTTO SCALA 1:200/ 1:100
- TAV 15 COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL 1° LOTTO
- TAV.16 PLANIMETRIA DEL PEC REALIZZAZIONE DEL 2° LOTTO SCALA 1/1000
- TAV.16 BIS PLANIMETRIA DEL PEC CON LA REALIZZAZIONE DEL 2° LOTTO SCALA 1:250
- TAV.17 PROSPETTI E SEZIONI CON LA REALIZZAZIONE DEL 2° LOTTO SCALA 1:200
- TAV.18 SEZIONI CON LA REALIZZAZIONE DEL 1° LOTTO SCALA 1:100
- TAV.19 OPERE DI URBANIZZAZIONE E SEZIONI DA REALIZZARE CON IL 2° LOTTO SCALA 1:200/ 1:100
- TAV.20 COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE 2° LOTTO
- TAV 21 RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA – INDAGINE IDROGEOLOGICA (PS SE SERVE IDROGEOLOGICA DEVO PARLARE CON GEOLOGO ASSEGNATO).
- TAV.22 VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO CON 1° E 2° LOTTO

INSERIMENTO DEI NUOVI EDIFICI NEL CONTESTO ESISTENTE

Per mantenere uniformità di prospetti, gli edifici in progetto avranno un'altezza di 9.00 m, rivestiti con pannelli in cemento armato orizzontali coibentati, a taglio termico, con finitura esterna a graniglia rosso Verona e bianco di Carrara, a percentuale variabile (20%-80%, 50%-50%, 80%-20%).

L'attuazione del piano avverrà per lotti.

Il secondo lotto potrà essere eventualmente frazionato in più titoli autorizzativi, ma le opere di urbanizzazione previste (parcheggio) saranno realizzate con il primo permesso di costruire richiesto, (indipendentemente dalla superficie che si intenderà realizzare).

Le previsioni progettuali degli edifici presenti nel presente P.E.C. (superfici, volumi, aperture, caratteristiche REI ecc..) sono assolutamente indicative e schematiche; negli elaborati che verranno prodotti per le singole domande di permesso di costruire verranno adeguatamente dettagliati i particolari costruttivi, le impiantistiche, le caratteristiche igienico sanitarie che si intendono adottare ed il rispetto delle normative vigenti al momento della domanda per quanto concerne le autorizzazioni VV.F., ASL, ecc..

IMPIANTI

I fabbricati produttivi esistenti sono già in possesso di tutti i normali impianti necessari per il funzionamento dell'unità produttiva e sono collegati alle esistenti reti impiantistiche di acquedotto, energia elettrica, telefono, rete di scarico acque meteoriche, fibra ottica ecc.

Gli eventuali adeguamenti di questi allacciamenti (ampliamenti, modifiche, potenziamenti ecc ecc) saranno realizzati nelle aree in proprietà e, se necessario, nella porzione di area in proprietà degli stessi proponenti e soggette a dismissione.

La Venchi S.p.A. ha già installato un impianto fotovoltaico sul tetto della struttura esistente e i nuovi edifici saranno predisposti per eventuali potenziamenti.

Inoltre è in fase di collaudo il nuovo impianto di cogenerazione a metano (produzione di acqua calda ed energia elettrica) che soddisferà le richieste di energia necessaria per la produzione.

INFRASTRUTTURE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Con il primo lotto si prevede l'adeguamento di Via Venchi alla normativa vigente.

Strada di categoria E (due corsie da 3.5 m, due marciapiedi da 1.50 m).

Essendo la zona P1.10 non comprendente l'intera superficie della strada di prevista dal PRGC, la Venchi S.p.A. si impegna a realizzare la strada e il marciapiede da 2 m.

Il secondo marciapiede sarà realizzato con le urbanizzazioni delle aree poste a nord.

Il marciapiede di 2 metri, oltre ad essere piu' fruibile, permette la collocazione dell'illuminazione pubblica della strada e del parcheggio.

Inoltre saranno completate le opere di parcheggio e marciapiede su Via Bene Vagienna - Cuneo .

Con il secondo lotto saranno realizzati i parcheggi sull'ingresso della società Venchi ed adiacenti alla rotatoria in fase di realizzazione.

La Venchi S.p.A. si è inoltre impegnata a completare l'arredo della rotatoria progettata dalla Provincia di Cuneo e già appaltata.

Le dismissione delle aree saranno concomitanti con la firma della convenzione relativa al PEC. Non sono previste monetizzazioni di aree.

O.O. U.U. E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di realizzazione delle Opere di urbanizzazione sulle aree per servizi in dismissione di cui sopra, pari a totali Euro _____ primo lotto e Euro _____ secondo lotto , verrà scomputato dal contributo da versare per oneri di urbanizzazione primaria .

L'eventuale conguaglio del contributo stesso verrà corrisposto al momento del rilascio della Concessione Edilizia per le opere in progetto in base alla tariffa vigente .

Il contributo corrispondente agli oneri di urbanizzazione secondaria verrà versato al momento del rilascio della relativa concessione edilizia .

Parimenti il contributo relativo al costo di costruzione, se dovuto, verrà versato per ogni autonomo intervento edilizio sulla base delle tariffe e delle disposizioni vigenti.

Castelletto Stura, giugno 2016