

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Verbania, 03 maggio 2021

Premessa

Il presente progetto urbanistico riguarda le opere di completamento delle urbanizzazioni, già per al grande parte realizzate, relative all'area P.I.P. Le Brughiere in Comune di Pogno (NO), sita in una porzione di territorio a confine con i comuni di S. Maurizio d'Opaglio e Gozzano: i terreni sono in comune di Pogno, le strade di accesso partono una dal Comune di Gozzano e l'altra dal Comune di S. Maurizio d'Opaglio, per poi attraversare appunto tale area P.I.P.

A partire dagli anni '90 ultimi scorsi fu impostato per l'area un progetto di Piano per Insediamenti Produttivi, concretizzatosi nel P.I.P approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 7/11/2003, cui seguì la Variante Generale e Strutturale al P.I.P. adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 9/3/2006 e approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 15/10/2007.

L'intera area P.I.P. come approvata si sviluppa progettualmente su una superficie catastale oggi determinata in 506.925 mq, suddivisa in strade, spazi a verde, aree a parcheggio, pista ciclabile, aree genericamente polifunzionali e area per gli impianti, nonché naturalmente aree edificabili.

La dotazione infrastrutturale di tale area -pur in avanzato stato di realizzazione- non è però stata completata e oggi si presenta realizzata per la grande parte ma non ultimata nelle urbanizzazioni primarie..

Le opere di urbanizzazione presenti sono in parte visibili, poiché realizzate nel soprassuolo (strade, illuminazione, tombinature, ecc.) ed in parte non visibili, poiché realizzate nel sottosuolo (canalizzazioni fognarie, reti

acquedotto, cavidotti, ecc.), ed in tal caso parzialmente desumibili dai certificati di collaudo reperiti e opere realizzate in superficie o affioranti (tombinature, ecc.).

Tali opere furono iniziate, e realizzate anche per grande parte, ma purtroppo non furono completate, né all'interno dell'area PIP vera e propria né nelle zone di collegamento dell'area PIP con la rete viabilistica ed impiantistica ordinaria.

Peraltro, in corso di validità del vecchio PIP, e previa autorizzazione, furono anche costruiti alcuni edifici industriali (nel complesso tre, di cui uno nel frattempo rimosso), a oggi presenti sull'area.

Cosicché oggi l'area si trova in una situazione controversa: non essendo ultimate le urbanizzazioni l'area non è ragionevolmente utilizzabile per l'edificazione di nuovi edifici produttivi, ma al contempo tale area è stata ormai irrimediabilmente modificata sia a causa delle ingenti opere di urbanizzazione già realizzate sia a seguito dei fabbricati eretti (e non utilizzabili stante appunto il mancato completamento delle urbanizzazioni); e non è quindi più naturalisticamente recuperabile ma viceversa è, e rimarrà -potremmo dire per sempre- naturalisticamente compromessa.

Anche per tali motivi, brevemente esposti, si è proceduto con la progettazione necessaria al fine di autorizzare un nuovo Piano Insediamenti Produttivi da intendersi in completamento di quello per la grande parte già realizzato nell'urbanizzazione dell'area e già iniziato anche nell'edificazione dei fabbricati produttivi (che sono già presenti sull'area).

Dimensionamento e destinazione delle specifiche aree dell'intervento.

L'area in oggetto è un'area pianeggiante del territorio del Comune di Pogno, di superficie catastale di 506.925 mq, direttamente a confine con l'area industriale di S. Maurizio d'Opaglio, andando così a creare una sorta di comparto sovracomunale..

Il sito è stato sede, negli anni passati, delle ingenti e importanti opere urbanizzazione che lo hanno portato nella consistenza e stato attuale.

Il progetto di completamento dell'area PIP, in continuazione con quello ormai scaduto e perlopiù realizzato, prevede:

- una superficie di spazi a verde di 59.454 mq distribuita su 4 aree,
- una superficie a parcheggio di 15.138 mq di distribuita su 4 aree,
- una superficie di 1.458 mq ad uso pista ciclabile, con un percorso che attraversa parte del PIP,
- una superficie di 28.516 mq a destinazione generica polifunzionale, per possibili future realizzazioni a servizio dell'area e del Comune ancora da definirsi (campo sportivo, palestra, centro servizi polivalente, auditorium, centrale teleriscaldamento, ulteriori parcheggi, aree a verde attrezzato, ecc.),
- una superficie di 4.668 mq destinata a piattaforma tecnologica per gli impianti a servizio del PIP,
- una superficie di 1.658 mq corrispondenti alle parti di aiuole centrali alle rotatorie finite a verde,
- la superficie fondiaria complessiva è di 345.669 mq

il tutto come meglio illustrato negli elaborati grafici, nelle relazioni e nelle tabelle allegate.

La somma delle aree destinate ad attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, a verde ed a parcheggio fornisce una superficie complessiva di 110.892 mq che in rapporto alla superficie territoriale complessiva di 506.925 mq garantisce circa il 21,88% di standard, a soddisfazione dello strumento urbanistico adottato dal Comune di Pogno.

Il Piano delle aree per gli Insediamenti Produttivi prevede una articolazione degli spazi in undici comparti suddivisi in lotti di differenti dimensioni.

L'assetto della rete viaria complessiva si differenzia fra viabilità principale, cioè provinciale, ovvero quella che attraversa longitudinalmente l'area, e secondaria, ovvero la rete viaria che articola e suddivide l'area nei comparti previsti, esattamente come già previsto nel vecchio PIP e come già perlopiù realizzato.

Opere di urbanizzazione primaria previste dal PIP, e loro stato di completamento

Il P.I.P. prevede il completamento di una serie di opere di urbanizzazione primaria già perlopiù realizzate sulle aree.

Le opere di urbanizzazione sono state elencate, progettate e quantificate negli allegati grafici e descrittivi del P.I.P. e delle opere di urbanizzazione dell'area P.I.P.

Riprendendo la suddivisione già operata nella progettazione del P.I.P. ormai scaduto, e visto quanto residua da realizzare, di seguito si individuano sinteticamente le opere, rimandando per ogni dettaglio agli elaborate grafici e descrittivi allegati.

1. Spianamento e terrazzamento

Tali opere sono state perlopiù realizzate. Resta da spianare e portare alla quota di progetto la porzione di area PIP individuate al comparto A, sita a ovest in posizione marginale dell'area, di ridotta superficie rispetto alla superficie territoriale del PIP.

2. Viabilità e parcheggi

In parte è già stata realizzata l'asfaltatura (Km 1,6 circa), con la sola esclusione del tappeto di usura; per la restante parte del reticolo stradale interno all'area P.I.P. è stata tracciata la strada con la realizzazione del sottofondo (Km 2,4 circa); solo per una ridotta parte (300 metri circa) la strada non è ancora stata impostata.

Come evidenziato dalle tavole di contabilità, e come desumibile sul posto dalla presenza di tombature ecc tutte le strade, sia quelle parzialmente asfaltate che quelle ancora sterrate, dovrebbero essere dotate della

grande parte dei sottoservizi previsti (cavidotti telefonici, energia elettrica, smaltimento acque, ecc)

Le aree a parcheggio sono state livellate.

3. Impianto di raccolta acque meteoriche 4. Impianto di raccolta acque reflue 5. Impianto raccolta acque reflue tecnologiche speciali 6. Camera di smaltimento troppo pieno in corrispondenza delle rotatorie

Gli impianti di raccolta e smaltimento delle varie tipologie di acque sono in buona parte eseguiti.

Non è stato possibile appurare, stante anche l'indisponibilità di tavole di contabilità complete, l'esatto grado di esecuzione.

Si allega però il certificato di collaudo parziale delle opere.

E si rimanda alle tavole allegate per una individuazione precisa delle parti realizzate e di quelle da completare.

7. 8. Rete acqua potabile ed industriale

La rete acqua potabile si considera eseguita come da tavole di contabilità della D.L., e come da Verbale di Collaudo della rete acquedotto..

8. Pozzo acque industriali 9. Serbatoio acque industriali

In assenza di tavole di contabilità il grado di eventuale realizzazione di tali opere non è determinabile in tale sede.

10. Rete di distribuzione forza motrice

I cavidotti della rete elettrica si considerano perlopiù eseguiti.

11. Rete telefonica e di trasmissione dati

I cavidotti della rete telefonica e trasmissione dati si considerano perlopiù eseguiti.

12. Rete di distribuzione del gas

Si rimanda alle tavole allegate, redatte viste le indagini ed i documenti reperiti.

13. Illuminazione pubblica

L'illuminazione pubblica lungo la rete stradale è stata per grandissima parte eseguita, su circa 3.8 km di viabilità.

Il tutto come anche risulta dalle tavole allegate

Residuano solo i posteggi e due brevi tratti di strada.

Si rimanda alle tavole allegate, redatte viste le indagini ed i documenti reperiti.

14. Piattaforma tecnologica e di servizio

Parte delle strutture interrato è stata realizzata, come rilevabile direttamente sul posto.

15. Impianti di illuminazione aree verde

Tali impianti sono mancanti, perlomeno per la parte fuori terra.

16. Impianti di illuminazione aree parcheggi

Tali impianti sono mancanti, perlomeno per la parte fuori terra.

17. Sistemazione aree a verde 18. Arredo urbano

Tali opere di rifinitura e arredo sono mancanti.

Determinazione delle opere già realizzate

I certificati di collaudo, di regolare esecuzione e i sopralluoghi e rilievi, restituiti graficamente negli elaborati grafici allegati, sono essenziali al fine della determinazione delle opere già realizzate, poiché sulla scorta di tali documenti si è assunta la (corretta ed effettiva) esecuzione o meno anche di tutte quelle opere non immediatamente visibili poiché realizzate nel sottosuolo, e la corretta esecuzione di quelle visibili.

In alcuni casi potranno essere naturalmente necessarie eventuali opere di ripristino del già realizzato.

Le tavole a firma dello scrivente sono state elaborate sulla scorta di quanto visibile congiuntamente a quanto riportato nei collaudi e nelle tavole di contabilità per ciò che è alla vista perché realizzato nel soprassuolo, e in base alle sole tavole di contabilità per quanto realizzato nel sottosuolo.

Le tavole grafiche elaborate sono da considerarsi solamente descrittive del realizzato, senza in alcun modo indagare o certificare la conformità tecnica, edilizia, o urbanistica.

Realizzazione per Lotti Funzionali

Il nuovo PIP mira al completamento delle opere di urbanizzazione al fine di poter utilizzare l'area a fini produttivi, come da Progetto originario.

Vengono confermate sostanzialmente tutte le previsioni progettuali, anche perchè l'avanzatissimo stato di realizzazione e la presenza addirittura di alcuni fabbricati non suggeriscono nè permettono di stravolgere l'impianto complessivo del Piano.

Un importante dettaglio che si ritiene di introdurre è l'ottenimento delle agibilità dei fabbricati al completamento non di tutta l'area PIP, ma dell'urbanizzazione di ogni singolo Lotto Funzionale (così come individuate sulla Tavola 7); ciò con due obiettivi:

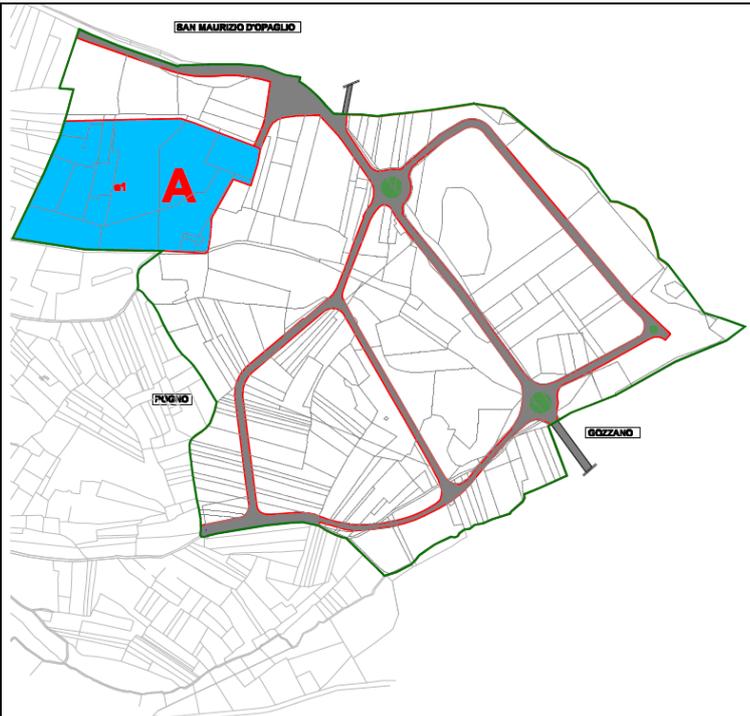
- permettere l'esecuzione del piano per stadi, agevolando così l'insediamento delle attività prima nelle porzioni già di fatto completamente urbanizzate;
- permettere un eventuale risparmio di suolo nel caso non tutta l'area fosse interessante per le attività produttive, lasciando così per ultima l'edificazione delle aree più marginali e meno compromesse, nel caso non fossero di interesse degli operatori economici o delle varie proprietà.

Caratteristiche dei comparti edificatori

Nelle successive tabelle vengono meglio esplicate le superficie, secondo le varie destinazioni urbanistiche, proprie di ogni comparto.

Comparto A

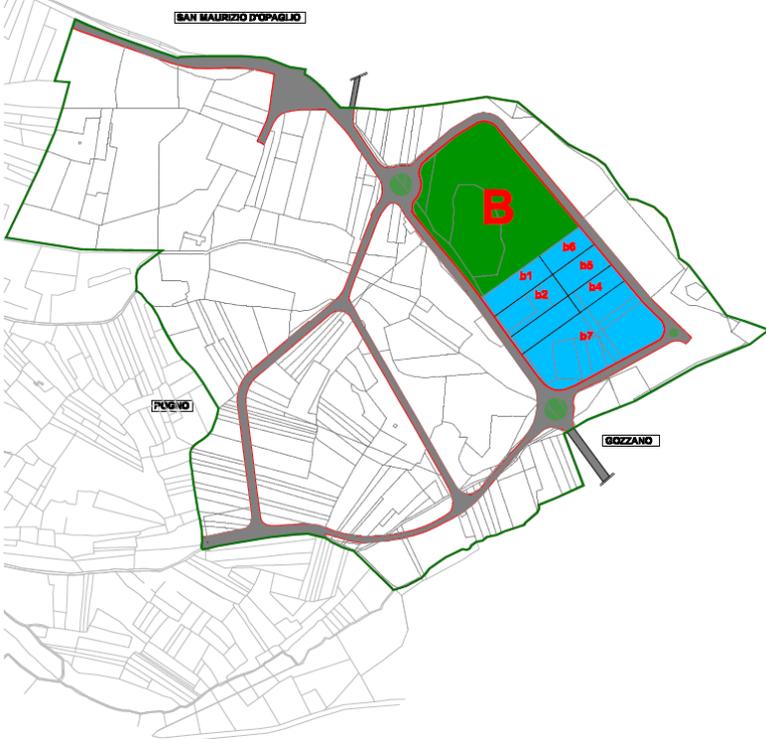
Superficie territoriale	59380	m ²
Superficie pista ciclabile		m ²
Superficie a parcheggio pubblico		
Superficie a verde pubblico		
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE		m ²
Superficie fondiaria	59380	m²

			
Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	
Lotto A1	59380	29690	m ²
TOTALE	59380	29690	m²

Superficie coperta in progetto **corrispondente esattamente al 50 %** della superficie fondiaria.

Comparto B

Superficie territoriale	70596	m ²
Superficie pista ciclabile	97	m ²
Superficie a parcheggio pubblico		
Superficie a verde pubblico	35384	m ²
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE	35481	m²
Superficie fondiaria	35115	m²

			
Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	
Lotto B1	3438	974	m ²
Lotto B2	3965	903	m ²
Lotto B3	3206	903	m ²
Lotto B4	2405	903	m ²
Lotto B5	2935	903	m ²
Lotto B6	2563	903	m ²
Lotto B7	16603	8300	m ²
TOTALE	35115	13789*	m²

* Superficie coperta “nuovo PIP” comparto B minore superficie coperta “vecchio PIP” comparto B, poiché la sommatoria delle superfici fondiaria di ogni lotto è inferiore alla superficie fondiaria del Lotto B1 vecchio PIP; ad ogni modo la superficie totale coperta in progetto è **inferiore al 50 %** della superficie fondiaria.

Comparto C

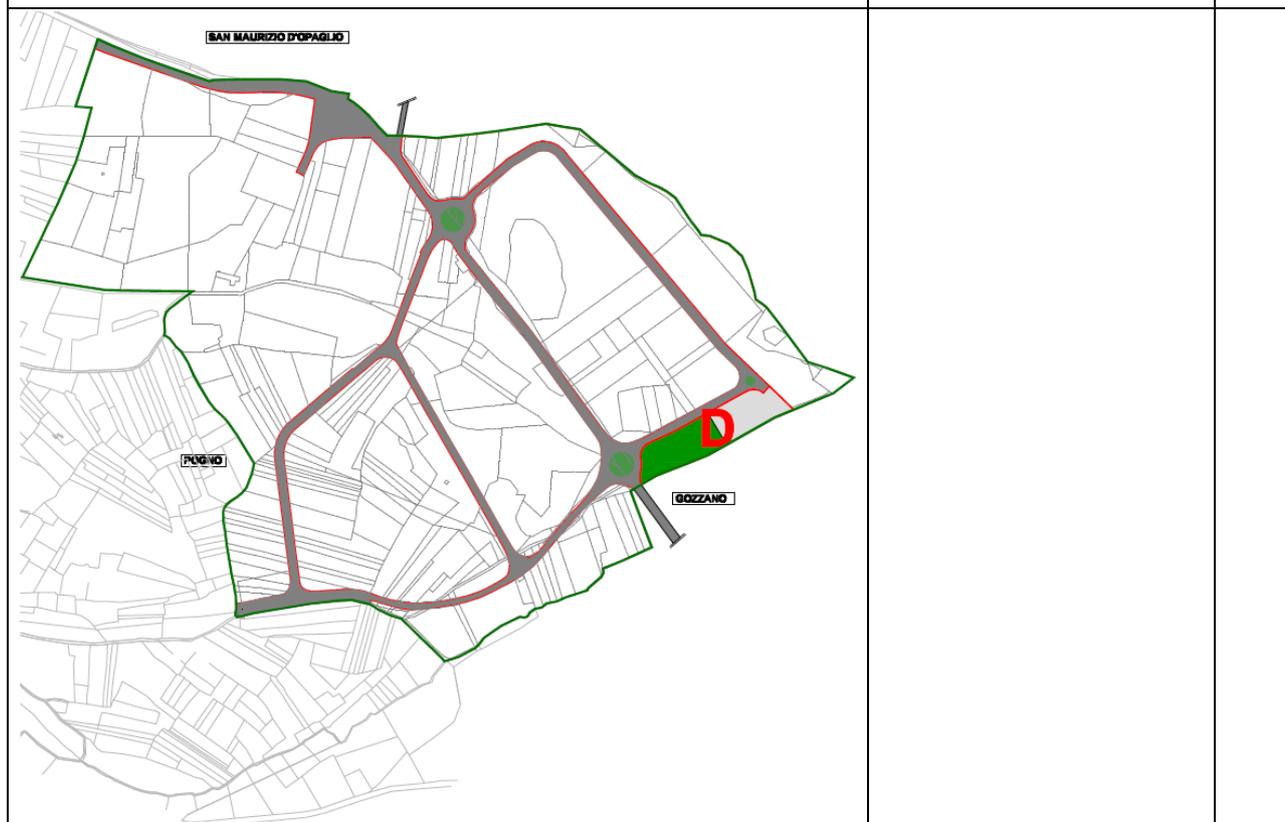
Superficie territoriale	46148	m ²
Superficie pista ciclabile	175	m ²
Superficie a parcheggio pubblico		
Superficie a verde pubblico		
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica	4668	m ²
TOTALE AREE PUBBLICHE	4843	m²
Superficie fondiaria	41305	m²

Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	
Lotto C1	11126	5562	m ²
Lotto C2	3544	899	m ²
Lotto C3	2060	1028	m ²
Lotto C4	2644	1167	m ²
Lotto C5	2921	995	m ²
Lotto C6	19010	6500	m ²
TOTALE	41305	16151*	m²

* Superficie coperta “nuovo PIP” comparto C uguale superficie coperta “vecchio PIP” comparto C, **inferiore al 50 %** della superficie fondiaria, come peraltro nel “vecchio PIP”.

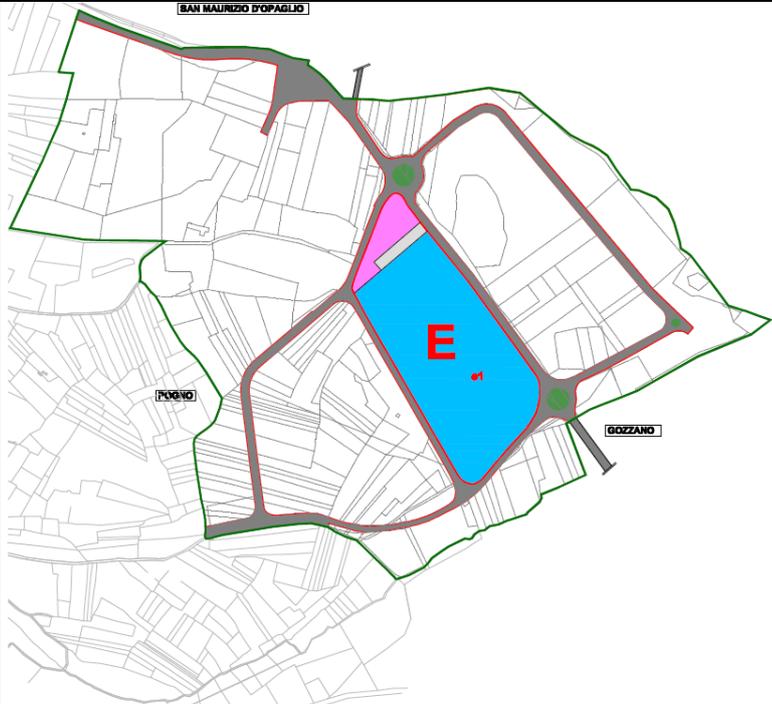
Comparto D

Superficie territoriale	8969	m ²
Superficie pista ciclabile		
Superficie a parcheggio pubblico	4107	m ²
Superficie a verde pubblico	4862	m ²
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE	8969	m²



Comparto E

Superficie territoriale	58092	m ²
Superficie pista ciclabile	412	m ²
Superficie a parcheggio pubblico	1461	m ²
Superficie a verde pubblico		
Superficie pubblica polifunzionale	4774	m ²
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE	6647	m²
Superficie fondiaria	51445	m²

					
Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta			
Lotto E1	51 445	25 722	m ²		
TOTALE	51 445	25 722	m²		

* Superficie coperta “nuovo PIP” comparto E uguale superficie coperta “vecchio PIP” comparto E; ad ogni modo la superficie coperta **corrispondente esattamente al 50 %** della superficie fondiaria.

Comparto F

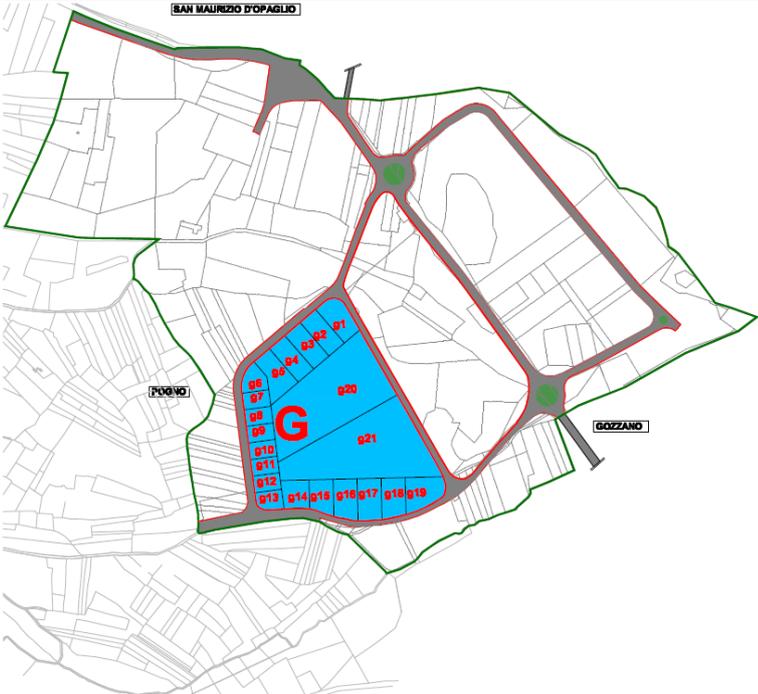
Superficie territoriale	41975	m ²
Superficie pista ciclabile	638	m ²
Superficie a parcheggio pubblico	5521	m ²
Superficie a verde pubblico		
Superficie pubblica polifunzionale	23742	m ²
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE	29901	m²
Superficie fondiaria	12074	m²

Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	
Lotto F1	1685	427	m ²
Lotto F2	2582	860	m ²
Lotto F3	2386	640	m ²
Lotto F4	2364	1150	m ²
Lotto F5	3057	1150	m ²
TOTALE	12074	4227	m²

* Superficie coperta “nuovo PIP” comparto F uguale superficie coperta “vecchio PIP” comparto F; ad ogni modo la superficie totale coperta in progetto è **inferiore al 50 %** della superficie fondiaria, come peraltro nel “vecchio PIP”.

Comparto G

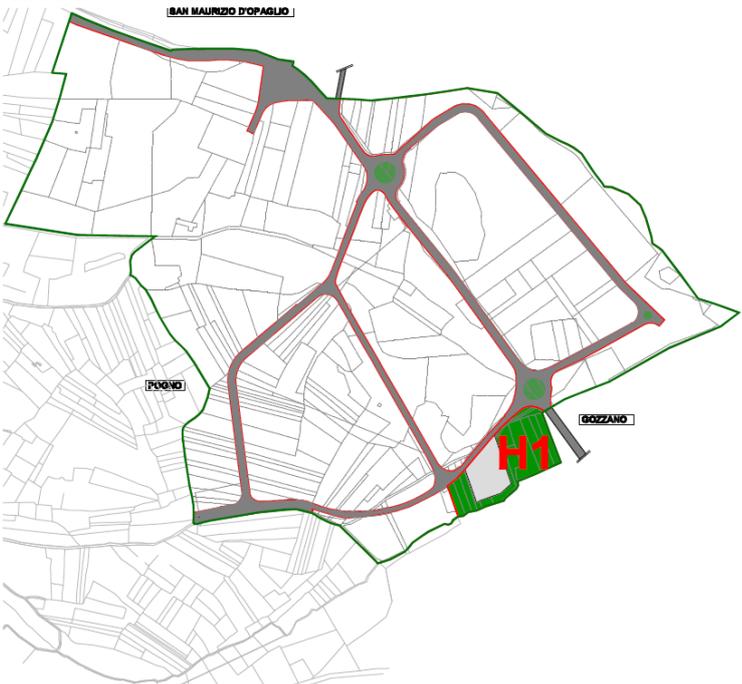
Superficie territoriale	66708	m ²
Superficie pista ciclabile		
Superficie a parcheggio pubblico		
Superficie a verde pubblico		
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE		m²
Superficie fondiaria	66708	m²

			
Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	
Lotto G1	2240	565	m ²
Lotto G2	1960	920	m ²
Lotto G3	1960	920	m ²
Lotto G4	1960	920	m ²
Lotto G5	2280	1030	m ²
Lotto G6	1325	450	m ²
Lotto G7	980	445	m ²
Lotto G8	980	450	m ²
Lotto G9	980	445	m ²
Lotto G10	980	450	m ²
Lotto G11	980	445	m ²

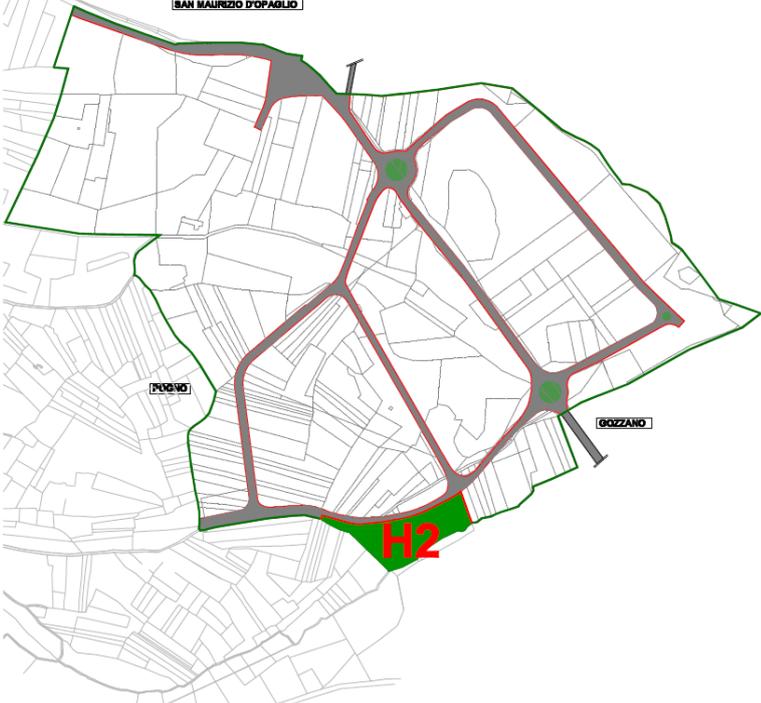
Lotto G12	980	445	m ²
Lotto G13	1093	425	m ²
Lotto G14	1740	870	m ²
Lotto G15	1740	870	m ²
Lotto G16	2100	890	m ²
Lotto G17	2220	890	m ²
Lotto G18	2030	880	m ²
Lotto G19	2520	880	m ²
Lotto G20	17760	8450	m ²
Lotto G21	17900	7200	m ²
TOTALE	66708	28840	m²

* Superficie coperta “nuovo PIP” comparto G minore superficie coperta “vecchio PIP” comparto G; ad ogni modo la superficie totale coperta in progetto è **inferiore al 50 %** della superficie fondiaria

Comparto H1

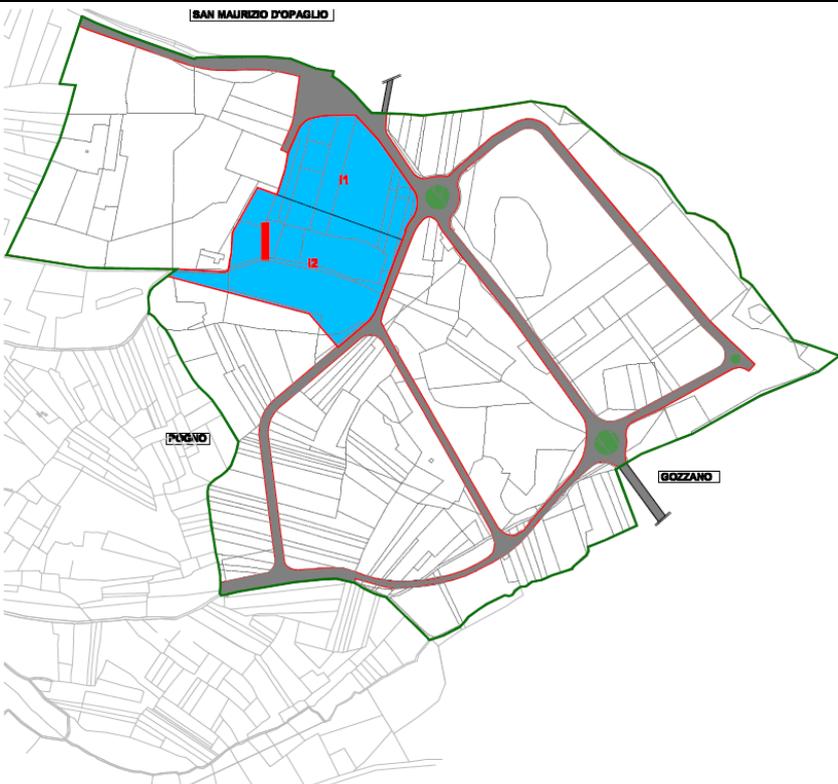
Superficie territoriale	13937	m ²
Superficie pista ciclabile		
Superficie a parcheggio pubblico	4049	m ²
Superficie a verde pubblico	9888	m ²
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE	13937	m²
		

Comparto H2

Superficie territoriale	9320	m ²
Superficie pista ciclabile		
Superficie a parcheggio pubblico		m ²
Superficie a verde pubblico	9320	m ²
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE	9320	m²
		

Comparto I

Superficie territoriale	53418	m ²
Superficie pista ciclabile	136	m ²
Superficie a parcheggio pubblico		
Superficie a verde pubblico		
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE	136	m²
Superficie fondiaria	53282	m²

			
Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	
Lotto I1	20745	6544	m ²
Lotto I2	32537	11645	m ²
TOTALE	53282	18189	m²

Superficie coperta in progetto **inferiore al 50 %** della superficie fondiaria.

Comparto L

Superficie territoriale	26360	m ²
Superficie pista ciclabile		m ²
Superficie a parcheggio pubblico		
Superficie a verde pubblico		
Superficie pubblica polifunzionale		
Superficie piattaforma tecnologica		
TOTALE AREE PUBBLICHE		m²
Superficie fondiaria	26360	m²

			
Lotto	Superficie fondiaria	Superficie coperta	
Lotto L1	7705	2688	m ²
Lotto L2	6575	2688	m ²
Lotto L3	5380	2688	m ²
Lotto L4	6700	2688	m ²
TOTALE	26360	10752	m²

Superficie coperta in progetto **inferiore al 50 %** della superficie fondiaria.