

COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE

PROGETTO di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

denominato

“PEC SOLAVAGGIONE”

Area P 1.2

Via Torino

Proponente: **SOLAVAGGIONE Dario**

Allegato “A”

- RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA -

PROGETTISTI:

Geom. Lingua Fabrizio

Dott. Arch. Bosco Lia

Ognuno per le proprie competenze professionali

COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DENOMINATO “PEC SOLAVAGGIONE”

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

SOMMARIO

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

- 1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO DELL'INTERVENTO
- 1.2 INQUADRAMENTO CATASTALE E DI PROPRIETA'

2. ANALISI STATO DI FATTO

- 2.1 CARATTERISTICHE AMBIENTALI ESISTENTI
- 2.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI

3. DEFINIZIONE PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

- 3.1 OBIETTIVO DELL'INTERVENTO
- 3.2 ELABORATI TECNICI DI P.E.C.
- 3.3 DESTINAZIONE D'USO IN PROGETTO
- 3.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE
 - 3.4.1 VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI
 - 3.4.2 VERDE PUBBLICO – AREA ECOLOGICA
 - 3.4.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- 3.5 VERIFICHE DEGLI STANDARD URBANISTICI
- 3.6 INDICI EDILIZI
- 3.7 CARATTERISTICHE EDILIZIE E NORMATIVE AMMESSE
 - 3.7.1 TIPOLOGIE EDILIZIE
 - 3.7.2 MATERIALI
 - 3.7.3 RECINZIONI
 - 3.7.4 CURA DEL VERDE PRIVATO
- 3.8 ONERI DI URBANIZZAZIONE
 - 3.8.1 PRIMARIA
 - 3.8.2 SECONDARIA
 - 3.8.3 COSTO DI COSTRUZIONE
- 3.9 TEMPI PREVISTI PER L'AUTORIZZAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di intervento nel vigente P.R.G.C. risulta classificata come: "Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento - P1.2" di cui all'art. 17 commi I e I bis nelle Norme Tecniche di Attuazione dei P.R.G.C. del Comune di Cavallermaggiore.

Il perimetro proposto ricalca quello previsto dal vigente P.R.G.C. per l'Area P 1.2, ma con il presente PEC viene rivista la conformazione dell'Area "P" destinata a parcheggi e servizi, al fine di proporre un allineamento di fabbricazione utile allo sfruttamento funzionale all'attività da insediare nel lotto in oggetto, oltre che per ricercare un allineamento con le recinzioni previste a progetto con il limitrofo PEC in Area P2.3, ora in fase di approvazione.

La rilocalizzazione dell'area "P" da assoggettare ad uso pubblico non varierà l'attuale estensione della stessa pari a 745 mq, come non verrà variata la superficie fondiaria del lotto di 4034 mq.

L'attività che si intende insediare è legata all'attività agricola svolta dal richiedente. I fabbricati avranno la funzione di magazzino derrate agricole, deposito mezzi, ufficio ed abitazione.

L'area oggetto dell'intervento ha una forma rettangolare, delimitata:

- a sud da area soggetta a SUE "P 2.3", in fase di progettazione di PEC.
- ad ovest da Via Torino
- a nord e ad est da area soggetta a SUE "P 2.4", attualmente utilizzata ai fini agricoli.

La tavola rappresentante lo stato di fatto (Tav. n° 2) evidenzia la presenza di una struttura prefabbricata esistente ad uso magazzino agricolo realizzata dallo stesso richiedente, ed una conformazione del terreno pressoché pianeggiante, frutto di un riporto di terreno eseguito in parte all'epoca della realizzazione del fabbricato esistente, ed in parte a seguito di pratiche edilizie presentate recentemente, più precisamente C.I.L.A. n. 6975 del 13/07/2020 per realizzazione di muri di recinzione e terrapieno e successiva CILA n. 10889 del 28/10/2020 per modifiche alle opere di terrapieno di cui alla C.I.L.A. 6975 del 13/07/2020. Risultano pertanto escluse da presente PEC le opere per realizzazione di terrapieno in materiale inerte riciclato e le recinzioni costituite dai soli muri in C.A. realizzate sui lati nord ed est del lotto.

1.2 INQUADRAMENTO CATASTALE DI PROPRIETA'

Le particelle catastali interessate dal presente progetto risultano essere elencate al Catasto Terreni e Fabbricati nel seguente modo:

- Proprietà Solavaggione Dario per l'intera quota

CATASTO TERRENI

Foglio 34, mappale 610, ente urbano, superficie 5362 mq

CATASTO FABBRICATI

Foglio 34, mappale 610, sub. 1, categoria C/2, classe 2, Consistenza 660 mq, Sup. catastale 1142 m, Rendita 1158,93 €

2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

2.1 CARATTERISTICHE AMBIENTALI ESISTENTI

La zona interessata dal progetto esecutivo, si presenta pianeggiante e dotata al suo interno di un fabbricato ad uso magazzino. Nelle previsioni del vigente P.R.G.C., l'area oggetto del presente PEC si estende su una superficie territoriale di mq 5362 inserita in area destinata ad insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento – P.1.2. Il presente progetto prevederà lo sviluppo dell'intera area territoriale.

2.1.1 COMPATIBILITA' AMBIENTALE

In merito a quanto prescritto in materia di compatibilità ambientale si rimanda al contenuto dell'allegato rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS.

2.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTE

Il lotto in cui è inserito l'ambito di intervento, essendo ai margini settentrionali del capoluogo, ed in area prettamente rurale, non è dotato di opere di urbanizzazione primaria. Sarà totalmente a carico dei richiedenti del P.E.C. la realizzazione delle stesse, come più appresso specificato

3. DEFINIZIONE PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

3.1 OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

L'intera area sopra individuata ricade nel vigente P.R.G. in: "Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento - P1.2" di cui all'art 17 commi I e I bis nelle Norme Tecniche di Attuazione dei P.R.G.C. del Comune di Cavallermaggiore.

Su tale area è consentito l'intervento diretto, ma per necessità legate alla localizzazione di un nuovo allineamento di fabbricazione ed alla modifica di conformazione dell'area "P", si è scelto di proseguire con l'attuazione di un PEC.

3.2 ELABORATI TECNICI DEL P.E.C.

Il presente Piano Esecutivo è composto dei seguenti elaborati tecnici:

- Tav. 01: Estratti di mappa e PRGC
- Tav. 02: Stato di fatto
- Tav. 03: Progetto assetto urbanistico

- Tav. 04: Tipologie Edilizie
- Tav. 05: Viabilità e parcheggi
- Tav. 06: Reti di smaltimento acque reflue e sottoservizi
- Tav. 07: Verifiche P.G.R.A.
- Allegato "A": Relazione tecnico Illustrativa
- Allegato "B": Norme tecniche di attuazione
- Allegato "C": Relazione geologica
- Allegato "D": Valutazione impatto acustico ambientale
- Allegato "E": Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione ed elenco prezzi
- Allegato "F": Bozza di convenzione
- Allegato "G": Documento tecnico di verifica assoggettabilità a valutazione ambientale strategica
- Allegato "H": Progetto illuminazione pubblica

3.3 DESTINAZIONE D'USO IN PROGETTO

La destinazione d'uso degli immobili che si andranno a realizzare nel PEC dovrà essere conforme alle destinazioni consentite dall'Art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., per le aree destinate ad impianti produttivi, ed in particolare saranno consentite:

- 1) attività artigianali con caratteristiche di produzione e comunque non di servizio agli insediamenti residenziali;
- 2) attività industriali;
- 3) attività commerciali per la vendita di prodotti forniti dalle aziende insediate ovvero commercializzate dalla stessa come attività complementare; commercio al dettaglio con le limitazioni previste nell'art. 47; commercio all'ingrosso;
- 4) attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, rimessaggio derrate e macchine agricole.
- 5) residenza del o dei proprietari e/o del conduttore dell'attività produttiva e del custode e dipendenti nella misura massima di:
 - 240 mq. Per SLP utilizzata dall'attività da 250 a 500 mq.
 - 360 mq. Per SLP utilizzata dall'attività tra 501 a 1000 mq.
 - 480 mq. Per SLP utilizzata dall'attività oltre 1000 mqNon è consentito edificare la residenza se non è contestualmente o successivamente realizzato l'impianto produttivo cui la residenza stessa è funzionale.
- 6) uffici, locali di rappresentanza, locali per esposizione relativi alle aziende insediate;
- 7) attività di servizio alle attività produttive (ricreative, assistenziali, culturali, di ristoro, sportive gestionali);
- 8) attività ricettive di servizio alla circolazione (ristoranti, selfservice, birreria, bar, tavola calda)

9) attività direzionali e terziarie di interesse pubblico e/o privato e agenzie di distribuzione.

E' fatta salva la possibilità per il proponente di richiedere il cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo del fabbricato ad oggi insistente sul lotto, previo il pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti.

3.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE

3.4.1 VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI

Con l'esecuzione dell'intervento, verrà messa a disposizione del comune una superficie di 745 mq ad uso parcheggi ed area manovra (individuabile come area P nella Tav.03), oltre ad una superficie di 200 mq (individuata come area PT nella Tav.03) la quale viene concessa in asservimento temporaneo in aggiunta alla zona parcheggi e area di manovra precedentemente descritta, fino alla data di cessione delle aree in progetto. (Fase 1- Tav.05). Tale area, con superficie complessiva di 945 mq, dovrà essere asfaltata con il solo strato di base, al fine di consentire il transito degli autoveicoli.

Successivamente al completamento lavori dell'Area limitrofa P.2.3, verranno rilocalizzati sul lato sud del PEC i 12 parcheggi previsti, in modo da renderli accessibili direttamente dalla futura viabilità in progetto nel PEC limitrofo. (Fase 2- Tav.05).

Una volta completati entrambi i PEC P2.3 e P2.4 limitrofi, con contestuale esecuzione della Viabilità prevista da P.R.G.C. parallelamente a Via Tornio, saranno cedute definitivamente al comune le aree esterne (individuabile come area P ed area V nella Tav.03) per consentire l'esecuzione della Viabilità a progetto. Contestualmente dovrà essere eliminato l'accesso carraio diretto su via Torino che ad oggi permette l'accesso al lotto in oggetto. (Fase 3 – Tav. 05)

Oltre alle opere di urbanizzazione previste nel presente progetto sulla futura area in cessione ed in appresso descritte, prima della cessione delle stesse, il proponente si farà carico della spesa relativa alla completa asfaltatura dell'area in cessione, esclusivamente per quanto riguarda il conglomerato bituminoso per lo strato di base. Tutte le spese inerenti il conglomerato bituminoso per lo strato di usura e la preventiva realizzazione dei sottoservizi o opere di urbanizzazione non comprese nel presente progetto, non saranno poste a carico della parte proponente il presente progetto.

3.4.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Proponente realizzerà direttamente le seguenti opere di urbanizzazione Primaria:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario, spazi di sosta e di parcheggio, sistemazioni stradali relative alla viabilità interna ,per le aree indicate nell' allegata Tavola n. 05 – viabilità e parcheggi, già contraddistinte con la lettera "P" e "PT" nella Tavola n. 03 – progetto assetto urbanistico.

- c) reti ed impianti per lo smaltimento dei rifiuti idrici per il sistema di raccolta delle acque nere, per il solo tratto indicato nella Tavola n. 06- reti di smaltimento acque reflue e sottoservizi (da realizzarsi in accordo con i tempi di attuazione del limitrofo PEC su area denominata P2.3)
- d) reti ed impianti per lo smaltimento delle acque meteoriche (acque bianche) derivanti dalle coperture dei fabbricati e dei piazzali in proprietà privata al proponente, secondo quanto indicato nella Tavola n. 06- reti di smaltimento acque reflue e sottoservizi (da realizzarsi in accordo con i tempi di attuazione del limitrofo PEC su area denominata P2.3). Si precisa che non saranno predisposte opere e tubazioni di raccolta delle acque meteoriche derivanti dalle aree in cessione o assoggettamento, in quanto le stesse verranno convogliate in fosso lato strada esistente (lato Via Torino) mediante la semplice pendenza delle aree asfaltate.
- e) Linea di allacciamento all'acquedotto comunale, per il solo tratto indicato nella Tavola n. 06- reti di smaltimento acque reflue e sottoservizi (da realizzarsi in accordo con i tempi di attuazione del limitrofo PEC su area denominata P2.3)
- f) segnaletica stradale verticale ed orizzontale, come indicata nella Tavola n. 05- viabilità e parcheggi.
- g) Rete per l'illuminazione pubblica, per come indicata nella Tavola n. 06- reti di smaltimento acque reflue e sottoservizi (da realizzarsi in accordo con i tempi di attuazione del limitrofo PEC su area denominata P2.3)
- h) Linea di allacciamento alla rete telefonica, per il solo tratto indicato nella Tavola n. 06- reti di smaltimento acque reflue e sottoservizi (da realizzarsi in accordo con i tempi di attuazione del limitrofo PEC su area denominata P2.3).

Per quanto riguarda la modifica dei cavidotti della rete elettrica per l'alimentazione dei fabbricati in progetto, oltre alla rete di raccolta acque bianche prevista all'interno della porzione recintata del lotto oggetto della presente, in considerazione che trattasi principalmente di opere a stretto servizio dei fabbricati previsti in P.E.C. , non vengono considerati come opere di urbanizzazione e pertanto non soggette a scomputo degli oneri.

In riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per lo scarico delle acque nere ed adduzione acquedotto, oltre che per la rete interna di smaltimento acque bianche non facente parte delle opere di urbanizzazione, vista la mancanza delle reti di scarico ed adduzione previste quali opere di urbanizzazione nel PEC limitrofo da realizzarsi su area denominata P2.3 ; il presente progetto di PEC (tavola grafica n. 6 "reti di smaltimento acque reflue e sottoservizi") riporta una soluzione progettuale alternativa per la realizzazione delle suddette utenze, la quale potrà essere realizzata , non realizzata o variata, a seconda dello stato di avanzamento lavori delle opere di urbanizzazione del PEC limitrofo suddetto.

Le opere elencate dai punti da "A" a "H" verranno eseguite a spese del Proponente ed ultimate nei termini di validità del P.E.C..

Nello specifico, le opere elencate dai punti da "C" ad "H" potranno essere realizzate solo nel momento in cui tali opere siano già state realizzate nel PEC limitrofo P2.3.

I relativi progetti esecutivi dovranno essere presentati a parte, a firma di tecnici specializzati, per l'esame ed approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i Proponenti dovranno sottostare. Non sono previste opere di Urbanizzazione secondaria.

3.4.3.1 RETE DI SMALTIMENTO ACQUE NERE E GRIGIE

La rete di smaltimento acque nere e grigie sarà realizzata mediante interrimento di una tubazione in PVC Ø 200 con relativo tombino di ispezione e tombino sifonato, la quale si diramerà dal confine sud con il PEC limitrofo P2.3 per una lunghezza di circa 26 m verso nord, al fine di collegare la futura palazzina uffici/abitazione prevista a progetto. Non è prevista a progetto la realizzazione della restante parte di tubazione verso nord per il collegamento dell'area soggetta PEC P2.4. Tale collegamento resterà a carico dei proponenti del PEC P2.4.

Siccome la realizzazione della fognatura prevista a progetto è subordinata alla preventiva realizzazione della fognatura del limitrofo PEC P2.3, (ora in fase di approvazione), verrà provvisoriamente attivato un sistema di trattamento delle acque reflue interno al lotto privato mediante fossa Imhoff e fossa di decantazione, con smaltimento in subirrigazione da posizionarsi con tubazione interrata sul lato nord del lotto, il tutto in proprietà privata.

A tale scopo si precisa che l'area privata posta a nord ed a est del lotto, tra i fabbricati in progetto e la recinzione sugli stessi lati, non verrà asfaltata o pavimentata, ma verrà rifinita con la posa di ghiaia.

3.4.3.2 RETE DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE

La rete di smaltimento delle acque bianche provenienti dai piazzali e dalle coperture dei fabbricati in progetto, prevede la realizzazione di una tubazione di allontanamento in PVC Ø 400 ubicata sull'angolo sud/est del PEC, da collegarsi con la rete di smaltimento acque bianche del limitrofo PEC P2.3. Siccome la realizzazione della presente rete di smaltimento acque meteoriche è subordinata alla preventiva realizzazione delle opere nel limitrofo PEC P2.3, (ora in fase di approvazione), verrà provvisoriamente previsto un punto di scarico alternativo delle acque bianche, che verranno convogliate nel fosso esistente sul lato nord/est del lotto.

Non è prevista a progetto la realizzazione di una rete di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle aree in asservimento ad uso pubblico soggette a successiva cessione a titolo gratuito, in quanto le stesse verranno convogliate in fosso lato strada esistente (lato via Torino) mediante la semplice pendenza delle aree asfaltate.

3.4.3.3 REALIZZAZIONE RETE IDRICA POTABILE

La rete idrica per allacciamento all'acquedotto prevede l'interrimento di una tubazione in PEAD Ø 90 la quale si diramerà dal confine sud con il PEC limitrofo P2.3 per una lunghezza di circa 25 m verso nord, al fine di collegare la futura palazzina uffici/abitazione prevista a progetto. Non è prevista a progetto la realizzazione

della restante parte di tubazione verso nord per il collegamento dell'area soggetta PEC P2.4. Tale collegamento resterà a carico dei proponenti del PEC P2.4.

Siccome la realizzazione della rete idrica potabile prevista a progetto è subordinata alla preventiva realizzazione della stessa nel limitrofo PEC P2.3, (ora in fase di approvazione), verrà provvisoriamente realizzato un pozzo ad uso domestico nel lotto privato al fine di garantire l'approvvigionamento idrico ai fabbricati.

3.4.3.4 REALIZZAZIONE RETE ENERGIA ELETTRICA

Non saranno previste opere per la realizzazione di una nuova rete elettrica, in quanto la stessa risulta già esistente. Pertanto si prevederà il solo spostamento dei contatori privati, dalla posizione attuale in nuova posizione sul lato ovest del lotto, a ridosso dei fabbricati in progetto.

3.4.3.5 REALIZZAZIONE RETE PER ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La rete per l'illuminazione pubblica sarà composta da numero 7 corpi illuminanti a servizio dell'area in asservimento ad uso pubblico sui lati sud ed ovest del PEC. Data l'attuale impossibilità di alimentare tale rete di illuminazione mediante rete elettrica pubblica, in quanto tale collegamento è subordinata alla preventiva realizzazione della stessa rete nel limitrofo PEC P2.3 (ora in fase di approvazione); data inoltre l'impossibilità di posizionare i corpi illuminanti ed i relativi pali in posizione adatta ad una futura viabilità sul lato ovest del PEC lungo via Torino, in quanto nell'immediato è prevista a progetto una viabilità in asservimento ad uso pubblico di dimensioni e caratteristiche ridotte (rif. Tav.05); si è optato per la seguente soluzione progettuale. Parte dei corpi illuminanti verranno posizionati direttamente sui fabbricati in progetto all'interno del PEC, mentre n. 3 corpi illuminanti verranno posizionati su due pali metallici sul lato sud del lotto. La rete di alimentazione verrà realizzata mediante l'interramento di corrugato Ø 110 con relativi pozzetti alla base dei corpi illuminanti, il tutto alimentato provvisoriamente dalla rete elettrica privata della parte proponente. Verrà inoltre predisposta la posa di una tubazione con corrugato fino al confine sud con il PEC limitrofo P2.3, per il futuro collegamento alla rete pubblica.

3.4.3.6 RETE TELEFONICA

La rete telefonica prevede l'interramento di una tubazione in corrugato Ø 110 la quale si diramerà dal confine sud con il PEC limitrofo P2.3 per una lunghezza di circa 28 m verso nord, al fine di collegare la futura palazzina uffici/abitazione prevista a progetto. Non è prevista a progetto la realizzazione della restante parte di tubazione verso nord per il collegamento dell'area soggetta PEC P2.4. Tale collegamento resterà a carico dei proponenti del PEC P2.4.

La realizzazione dell'allacciamento alla rete telefonica prevista a progetto è subordinata alla preventiva realizzazione della stessa nel limitrofo PEC P2.3, (ora in fase di approvazione).

Per le indicazioni grafiche si rimanda alla tavola grafica n. 6 “reti di smaltimento acque reflue e sottoservizi”.

3.5 VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Non si procede alla verifica degli standard urbanistici in quanto li stessi risultano invariati rispetto alle previsioni di piano, pertanto vengono confermati:

A - superficie territoriale: mq 5362

B - superficie fondiaria a servizio dei nuovi insediamenti produttivi : mq. 4034;

C - aree in cessione per opere di urbanizzazione cartograficamente individuate nelle tavole di P.R.G.C. come riportate negli elaborati di PEC, costituite da:

- Area di Viabilità in progetto (individuata con la lettera “V” nella Tavola 03 di progetto) con superficie di 583 mq. Tale area sarà oggetto di cessione solo nel momento in cui vengano completamente urbanizzate le aree limitrofe soggette a SUE denominate P2.3 e P2.4 e sarà ceduta a titolo gratuito, a semplice richiesta dell'amministrazione comunale, previa sua urbanizzazione (asfaltatura, realizzazione/adeguamento segnaletica verticale e orizzontale, I.P. ect) a carico del proponente, secondo le modalità indicate nell’ Art. 6 della presente convenzione.

D - aree da assoggettarsi ad uso pubblico costituite da :

- Area per attrezzature e servizi pubblici di Livello Comunale in progetto per parcheggi ed aree di manovra (individuata con lettera “P” nella tavola 03 di progetto) con superficie di 745 mq;

- Area in asservimento temporaneo per parcheggi ed aree di manovra (individuata con lettera “PT” nella tavola 03 di progetto) con superficie di 200 mq;

Tali aree saranno oggetto di futura cessione al Comune nel momento in cui vengano completamente urbanizzate le aree limitrofe soggette a SUE denominate P2.3 e P2.4 e sarà ceduta a titolo gratuito, a semplice richiesta dell'amministrazione comunale, previa sua urbanizzazione (asfaltatura dello strato di base oltre alle opere già previste a progetto) a totale carico del proponente, secondo le modalità indicate nell’Art. 6 della presente convenzione.

Fino al futuro completamento delle opere della suddetta viabilità, il lotto oggetto della presente potrà mantenere attivo l’accesso carraio esistente su Via Torino, in quanto unico accesso disponibile. Solo a completamento della futura viabilità parallela a Via Torino, con sbocco su rotatoria o su altra tipologia di accesso diretto su Via Torino (su entrambi i lati -nord e sud), l’accesso carraio ad ovest esistente al lotto, dovrà essere definitivamente chiuso.

3.6 INDICI EDILIZI

Per quanto concerne le verifiche di edificabilità per i futuri fabbricati in progetto, si rimanda a quelle dettate all’interno delle NTA del PRGC, ed in particolare quelle riportate nell’articolo 17 delle N.T.A.

I vincoli ai quali dovranno sottostare i nuovi edifici saranno i seguenti:

- rapporto di copertura: 1/2 salvo specifici diversi valori precisati da norma specifica
- altezza massima: m. 10,50
- distanza dai confini: m. 5, salvo riduzione previo accordo con il confinante
- distanza tra fabbricati: m. 10

Con le seguenti precisazioni specifiche per il presente PEC:

L'altezza massima potrà essere derogata per specifiche esigenze produttive, in merito alla realizzazione di fabbricati ed attrezzature specifiche.

Nel caso in cui tali manufatti non si configurino come fabbricati bensì come attrezzature o macchinari, gli stessi potranno non rispettare le distanze dai confini o dai fabbricati, comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Gli stessi manufatti non verranno conteggiati al fine della determinazione degli oneri, costo di costruzione o standard urbanistici.

3.7 CARATTERISTICHE EDILIZIE E NORMATIVE AMMESSE

3.7.1 TIPOLOGIE EDILIZIE

L'articolo 17 delle N.T.A. del PRGC non impone una specifica tipologia costruttiva, per la quale viene richiamata la Tavola n. 04 allegata alla presente. La tipologia costruttiva rappresentata negli elaborati di PEC risulta comunque indicativa, pertanto il progetto delle strutture dovrà essere definito in fase di presentazione della richiesta di PdC o SCIA.

Le tipologie edilizie ammesse per le residenze sono le seguenti:

- 1 . isolata;
2. contigua
3. in locali interni o appendici ai/al fabbricati/o desinati/o all'attività principale.

È possibile edificare la residenza del o dei proprietari e/o del conduttore dell'attività produttiva e del custode e dipendenti nella misura massima di:

240 mq. Per SLP utilizzata dall'attività da 250 a 500 mq.

360 mq. Per SLP utilizzata dall'attività tra 501 a 1000 mq.

480 mq. Per SLP utilizzata dall'attività oltre 1000 mq

Non è consentito edificare la residenza se non è contestualmente o successivamente realizzato l'impianto produttivo cui la residenza stessa è funzionale.

3.7.2 MATERIALI

I materiali costruttivi ammessi sono i seguenti:

a) PARAMENTI ESTERNI

I tamponamenti esterni potranno essere costituiti da murature in laterizio intonacate, pannelli prefabbricati in c.l.s. grezzi, con finiture colorate o in ghiaietto lavato e/o levigato, o da pannelli in metallo di qualsiasi natura o in laminato plastico e da facciate ventilate di qualsiasi natura. In linea generale è comunque ammessa qualsiasi natura di tipologia costruttiva e di finitura.

b) COPERTURE E TETTI

Il manto di copertura potrà essere costituito da guaine impermeabili, da coperture in lamiera di qualsiasi natura e colore, in tegole di qualsiasi tipologia e colore.

E' ammessa la dotazione di impianti tecnologici sul tetto compreso impianti termici solari, vani tecnici per impianti, pompe di calore e impianti fotovoltaici anche in deroga alle altezze massime consentite. Sono ammesse tubazioni in facciata per sfiati, canne fumarie, canne ventilazione impianti di verniciatura e a servizio di qualsiasi altro impianto tecnologico.

c) SERRAMENTI

I serramenti potranno essere in Legno, alluminio, ferro, pvc o altri materiali specifici.

Viene consentito l'uso di oscuranti di varia natura, persiane o tapparelle, il cui utilizzo dovrà essere congruo con la tipologia costruttiva proposta.

I portoni di accesso ai fabbricati potranno essere di qualsiasi natura sia per tipologia che di finitura, ma in congruità con la tipologia costruttiva proposta e con la funzione d'uso.

d) RECINZIONI

Le recinzioni verso gli spazi pubblici dovranno essere eseguite su basamento in calcestruzzo dell'altezza massima di 50 cm da piano marciapiede e potranno essere sormontate da recinzioni metalliche di tipo "Orsogrill" o in muratura, o con elementi prefabbricati con altezza massima di 200 cm. Pertanto tali recinzioni a giorno potranno avere un'altezza massima totale di 250 cm dal piano marciapiede.

Viene ammessa la realizzazione di tratti di recinzione a parete piena in calcestruzzo o muratura, per i tratti necessari alla schermatura o protezione di macchinari o alla protezione delle persone in presenza di elementi in movimento (es. cancelli scorrevoli) a ridosso della recinzione.

Il tutto potrà essere completato da una siepe continua, retrostante la recinzione, in idonea essenza arbustiva sempreverde e di altezza tale da consentire la visibilità in prossimità degli incroci o angoli stradali.

All'interno del comparto, per motivate ragioni strutturali, le recinzioni potranno avere altezza fino a 3,00 m ed essere a parete piena. È inoltre ammessa come recinzione tra i lotti rete a maglia metallica con altezza massima di m 2,50 m.

3.8 ONERI DI URBANIZZAZIONE

3.8.1 PRIMARIA

In riferimento alla normativa vigente in materia, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione verrà calcolato al momento della presentazione dei progetti esecutivi da parte del proponente il P.E.C. o suoi aventi causa. Su tale importo verrà scomputata l'incidenza dei costi della realizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria di cui sopra, essendo previsto che queste ultime vengano realizzate a cura e spese del proponente. A garanzia della regolare esecuzione delle opere suddette verrà costituita fideiussione assicurativa per l'importo pari al totale del computo metrico estimativo (€ 38.482,16) da svincolarsi definitivamente a collaudo finale favorevole e cessione delle opere realizzate, in relazione all'avanzamento lavori delle opere stesse, accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

3.8.2 SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolveranno con l'acquisizione dei Permessi di Costruire da parte del richiedente, secondo le vigenti aliquote stabilite dal Comune e secondo la Convenzione Edilizia stipulata per l'attuazione del presente P.E.C.

3.8.3 COSTO DI COSTRUZIONE

A norma di quanto in vigore al momento dell'istanza del singolo Permesso di Costruire l'aliquota relativa al costo di costruzione sarà applicata esclusivamente sugli edifici o parte degli edifici ad uso residenziale e loro pertinenze od accessori, secondo le entità, modalità e le scadenze previste dalla delibera stessa e in base alla quantità effettiva di fabbricato previste nel Progetto Municipale.

3.9 TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Per i singoli interventi edilizi, si conviene che:

- si proceda con Richiesta di Permesso di Costruire o SCIA entro 10 anni dalla data di efficacia del P.E.C., per le date di inizio e fine lavori varranno i limiti temporali fissati dalle norme in vigore;
- inizio lavori entro e non oltre dodici mesi dal rilascio del titolo edilizio o presentazione della SCIA
- fine lavori entro tre anni dall'efficacia della SCIA ovvero dall'inizio lavori in ossequio.

Sono fatte salve eventuali proroghe della durata minima di dieci anni all' ultimazione lavori concesse ai sensi dell'art. 49 L.R. n. 56/77 e succ. modificazioni.