

COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE

PROGETTO di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “ P 2.3 ”

area P2.3 – Corso Piemonte

(ai sensi artt. 39, 43 L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROPONENTE :

. GEOMETAL SRL A SOCIO UNICO con sede legale a Caramagna Piemonte in Strada Racconigi n. 3, c.f. e P.IVA 03457760043, nella persona dell'Amministratore Unico Sig. RAMONDA Silvano Giacomo

Cavallermaggiore, li Dicembre 2020 (revisione).

- ALLEGATO B : RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA -

PROGETTISTI ognuno per le proprie competenze professionali:

Dott.ssa Arch. Alessandra GIRAUDO

Geom. Gian Luca MILANO

SOMMARIO

1) INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

2) ANALISI DELLO STATO DI FATTO

- 2.1 CARATTERISTICHE AMBIENTALI ESISTENTI.
- 2.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI.

3) DEFINIZIONE PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

- 3.1 OBIETTIVI DELL'INTERVENTO
- 3.2 ELABORATI TECNICI DEL P.E.C.
- 3.3 DESTINAZIONI 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 VERIFICA 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
- 3.9 TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

1) INQUADRAMENTO URBANISTICO

1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO DELL'INTERVENTO.

Lo Strumento Urbanistico esecutivo in oggetto (P.E.C.) è ubicato su un'area posta in zona Nord rispetto al concentrico del territorio Comunale, e precisamente delimitato da : a Nord da dei terreni e fabbricati ad oggi condotti come rurali, ma già con capacità edificatoria secondo il vigente P.R.G.C (aree produttive), a Sud dall'area artigianale esistente siglata come P 1.1, ad est dalla Ferrovia da Cuneo a Torino ed infine ad ovest dalla Via Torino ex Strada Provinciale .

La superficie interessata secondo il Vigente P.R.G.C. ricade in "Area per insediamenti produttivi di nuovo impianto" soggetta a P.E.C., con la sigla P2.3.

La destinazione d'uso prevista è quella produttiva con tutte le specifiche descritte dall'art. 31 delle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Cavallermaggiore.

Le particelle catastali interessate dal perimetro urbanistico P2.3 in attuazione sono distinte a Catasto come segue:

- Foglio 34 Mappali 41-208-209-306-424-426, superficie 19847 mq, di proprietà della ditta GEOMETAL SrlaSU;

Sono inoltre soggette ad urbanizzazione, le particelle distinte a Catasto come segue :

- Foglio 34 Mappali 328 e 365/parte, superficie 1312 mq, di proprietà del COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE.

2) ANALISI DELLO STATO DI FATTO

2.1 CARATTERISTICHE AMBIENTALI ESISTENTI.

La zona interessata dal progetto esecutivo, si presenta completamente pianeggiante e libera da costruzioni. Da segnalare un canale ad uso irriguo situato in zona est rispetto all'intera area, nelle vicinanze della Ferrovia da Cuneo a Torino; tale fosso sarà da mantenere e riattare intubandolo al fine di poter permettere la regolare attività agricola dei terreni circostanti.

Nelle previsioni del Vigente P.R.G.C., l'area oggetto di questo S.U.E. si estende su una superficie territoriale di mq 19847 interamente inseriti in "Area per insediamenti produttivi di nuovo impianto" soggetta a P.E.C., con la sigla P2.3.

Il progetto prevede, oltre l'attuazione dell'intera superficie territoriale di 19847 mq prevista, anche l'urbanizzazione di un'area già in proprietà comunale ancora a conduzione agricola, da destinare a servizi (viabilità, parcheggio pubblico e verde pubblico) per 1312 mq, salvo migliore identificazione catastale. Tale area verrà interconnessa al tessuto urbanistico esistente ed in progetto tramite la realizzazione dei servizi necessari. La superficie territoriale, parziale e/o totale, interessata al P.E.C. suddetto potrà subire delle variazioni in sede di frazionamenti o di pratiche collaterali ai frazionamenti (inserimenti di atti di aggiornamento pregressi, etc ...) senza che ciò comporti variante alla presente documentazione, alla convenzione ed al Piano di Lottizzazione in generale.

Resta inteso che la richiedente la convenzione, o suoi aventi causa, sarà responsabile dell'attuazione del presente piano, compresa la cessione delle aree urbanizzate ad uso pubblico dopo il collaudo delle opere.

Gli stessi, inoltre, dovranno presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei tempi e nei modi meglio specificati nelle altre tavole.

2.1.1 COMPATIBILITA' AMBIENTALE

In merito a quanto prescritto dalla Circolare del Presidente della giunta Regionale 13 gennaio 2003, n. 1/PET e della relativa Legge Regionale del 14 gennaio 1998, n. 40 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione" si rileva quanto segue :

- l'intervento progettato è di modesta entità, si trova in un'area definita dal P.R.G.C. "di NUOVO IMPIANTO" ;

- sono previsti interventi edificatori per lotti con destinazione di cui ai sensi dell'art.31 della N.T.A. del P.R.G.C. vigente, il carico urbanistico da P.R.G.C. è esiguo; la quantità di abitanti insediabili è limitata ;
- le proprietà a confine non presentano caratteristiche ambientali diverse da quella in oggetto; non si rilevano aree significativamente sensibili sotto l'aspetto ambientale.

Considerato quanto rilevato si ritiene che l'intervento in progetto non possa generare significativi problemi ambientali; non si riscontrano altresì carichi urbanistici tali da ingenerare problemi di viabilità e/o inquadramento ambientale.

Il presente Piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità in quanto attuativo di P.R.G. che ha svolto la procedura di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/98, ma che non contiene con riferimento all'area oggetto di S.U.E. gli elementi di cui all'Art. 40, comma 7 della L.R. 56/77 ;

2.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI.

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

3) DEFINIZIONE PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

3.1 OBIETTIVI DELL'INTERVENTO.

L'intervento prevede la realizzazione di un Piano Edilizio Convenzionato al fine di poter utilizzare a scopo edificatorio per attività produttive le aree in oggetto. L'insieme delle opere da realizzare, che si configura come nuovo impianto, così come definito al punto 13 dell'art. 11 del vigente P.R.G.C. del Comune di Cavallermaggiore, comprende:

- interventi edilizi volti all'utilizzazione di aree inedificate con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e infrastrutture, atti a consentire l'insediamento permanente o, saltuario di abitanti, ovvero l'installazione ed il funzionamento di attività produttive (industriali, artigianali, rurali) e commerciali.

Sono escluse dagli interventi di nuovo impianto tutte quelle realizzazioni volumetriche di sostituzione ovvero di nuova concezione come, gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e la costruzione di nuovi edifici e manufatti su aree urbanizzate.

Gli interventi di nuovo impianto debbono essere inclusi in strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di pubblica o privata iniziativa.

In seguito all'attuazione del S.U.E. saranno previsti tutti gli interventi assentiti dalle vigenti N.T.A del P.R.G.C. di Cavallermaggiore .

3.2 ELABORATI TECNICI DEL P.E.C.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato è composto dei seguenti elaborati tecnici (ex artt. 39,43 della Legge Regionale n. 56/77) :

a) descrittivi :

- . Bozza di Convenzione ;
- . relazione tecnica-illustrativa;
- . norme tecniche di attuazione;
- . computo metrico estimativo delle OO.UU primaria;
- . elenco prezzi unitari;

b) Serie di n° 11 tavole di disegni, e specificatamente:

. Tavola 0, "estratti di mappa e P.R.G.C.", contenente:

- a) la planimetria delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale relative al territorio oggetto di S.U.E., estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

- b) la planimetria catastale delle particelle soggette a P.E.C., estesa anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso.
- c) la planimetria del P.E.C. ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale Comunale;
- d) la planimetria del P.E.C. disegnata sulla mappa catastale aggiornata;

. Tavola 1 , “planimetria generale”, contenente :
progetto generale dell’area soggetta a P.E.C. con indicazione delle destinazioni d’uso.

. Tavola 2 , “progetto della rete fognaria nera”, contenente :
planimetria generale dell’area soggetta a P.E.C. con le opere di urbanizzazione di fognatura nera, relativi profili longitudinali.

. Tavola 3 , “progetto della rete fognaria nera”, contenente :
particolari costruttivi

. Tavola 4 , “progetto della rete fognaria bianca”, contenente :
planimetria generale dell’area soggetta a P.E.C. con le opere di urbanizzazione di fognatura bianca, relativi profili longitudinali.

. Tavola 5 , “progetto della rete fognaria bianca”, contenente :
particolari costruttivi.

. Tavola 6 , “progetto rete acquedotto pubblico, linea elettrica pubblica e privata, linea telefonica”, contenente :
planimetria generale dell’area soggetta a P.E.C. con le opere di urbanizzazione acquedotto pubblico, linea elettrica pubblica e privata, linea telefonica”.

. Tavola 7 , “progetto rete acquedotto pubblico, linea elettrica pubblica e privata, linea telefonica”, contenente :
particolari costruttivi.

. Tavola 8 , “ sezioni e particolari stradali”, contenente :
sezioni significative delle sedi stradali e a parcheggio pubblico.

. Tavola 9 , “ipotesi tipologiche planovolumetriche”, contenente :
sezioni, prospetti e simulazioni planovolumetriche degli interventi da realizzare e dei fabbricati ipotizzati.

. Tavola 10 , “planimetria generale segnaletica stradale”, contenente :
rappresentazione della segnaletica stradale orizzontale e verticale;

3.3 DESTINAZIONI D’USO IN PROGETTO.

In seguito all’intervento di nuovo impianto si confermano “in toto” tutte le destinazioni d’uso previste dall’art. 31 paragrafo III delle N.T.d.A. del vigente P.R.G.C.

Descrizione delle aree e delle dismissioni:

_ Superficie Territoriale:	mq 19847
_ Superficie Fondiaria:	mq 12953
_ Superficie massima copribile:	mq 6476,50

SUPERFICI DA DISMETTERE AL COMUNE:

_ Superficie totale in dismissione al comune : . mq 8206 di cui mq 1312 al di fuori del perimetro del P.E.C.;

- *aree dismesse gratuitamente a viabilità veicolare mq 3905, di cui mq 425 attuate fuori P.E.C.;*
- *aree dismesse gratuitamente a verde pubblico mq 1502;*

- aree dismesse gratuitamente a parcheggio pubblico mq 2493, di cui mq 606 attuate fuori P.E.C. ;
- aree dismesse gratuitamente a destinazione ecologica mq 25;
- aree attuate gratuitamente a previsione del P.R.G.C. a verde pubblico, non conteggiate a standard mq 281.

La descrizione planimetrica di tali aree risulta dalla Tavola delle destinazioni d'uso urbanistiche (TAVV. 0 - 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10) allegata, salvo migliore identificazione catastale, al momento della stipula della convenzione. Si rammenta che eventuali difformità delle superfici risultanti dai Tipi di Frazionamento non comportano Varianti al P.E.C. e alla Convenzione, sempre rispettando gli standard urbanistici minimi previsti dal P.R.G.C.

3.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE

3.4.1 VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI.

La zona interessata dal progetto esecutivo, compresa tra Via Torino e la Ferrovia da Cuneo a Torino, si presenta pianeggiante con una leggera pendenza negativa verso nord, del tutto libera da costruzioni, per lo più ad indirizzo agricolo.

Gli accessi principali saranno due, in prosecuzione delle attuali Via Artigiani e Corso Piemonte corsia di controviale. Tutte le viabilità progettato sono consone a permettere una viabilità rotatoria alla nuova realizzazione senza strozzature o vicoli ciechi .

I parcheggi sono stati ideati in modo da poter garantire con facilità e sicurezza la sosta dei mezzi senza intralcio al traffico sia veicolare sia pedonale.

L'individuazione planimetrica dei singoli parcheggi è puramente indicativa, pur non modificando la superficie minima specifica, in modo da non compromettere con il loro posizionamento gli accessi carrai da prevedere.

La sezione delle carreggiate sarà pari a mt. 7,50 affiancate da parcheggi pubblici con pertinenziale percorso pedonale di mt. 1,50 di sezione utile .

3.4.2 VERDE PUBBLICO – AREA ECOLOGICA

Data l'onerosità continua ed elevata della manutenzione del verde pubblico, si è cercato di ridurre all'indispensabile le superfici in progetto a tale destinazione, senza pregiudicare il corretto inserimento ambientale del complesso. Vi sarà pertanto una prosecuzione dei corridoi verdi esistenti, paralleli a Via Torino e alla Ferrovia da Cuneo a Torino, con l'aggiunta di "tasselli verdi" carrabili tra i parcheggi .

Tale scelta permetterà di mantenere una cura della città decisamente più agevole e parsimoniosa.

3.4.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Elenco delle opere di urbanizzazione primaria in progetto (entro e fuori P.E.C.) :

I.	Viabilità veicolare	mq 3905
II.	Spazi di manovra e parcheggio	mq 2493
III.	Verde pubblico "a standard".....	mq 1502
IV.	Verde pubblico	mq 281
V.	Area ecologica	mq 25
VI.	Rete di distribuzione idrica	ml 538
VII.	Rete per lo smaltimento acque nere	ml 436
VIII.	Rete smaltimento acque bianche	ml 888
IX.	Rete linea telefonica	ml 377
X.	Rete illuminazione pubblica	ml 454
XI.	Rete distribuzione E.N.E.L.	ml 854

PRECISAZIONI : le reti comunali di fognatura nera, presenti nell'area artigianale antistante a quella in progetto e denominata "P 1.1", sono state utilizzate come allaccio per le nuove reti di progetto, eseguendo semplicemente un taglio dell'asfalto e scavo a sezione obbligata. Le opere sopra indicate verranno eseguite secondo le modalità concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

3.4.3.1) RETE DI SMALTIMENTO ACQUE NERE:

Dopo i vari sopralluoghi e gli incontri con il gestore della rete si è appreso che l'esistente rete è situata parallelamente a Via Torino nell'area artigianale esistente P 1.1. Tale rete convoglia per caduta, (in contropendenza rispetto al manto stradale) tutti gli scarichi degli insediamenti esistenti in una fossa a tenuta (situata davanti alla ditta Mondino), dalla quale un'elettropompa trasferisce i liquami nella rete in corrispondenza dell'inizio di Via Torino/fine Via Roma. La canalizzazione esistente di raccolta è stata realizzata in PVC di diverso diametro. Dopo i dovuti colloqui con l'ente gestore della rete, la ditta "Alpi Acque", si è adottato un sistema di immissione della fognatura "nera" nella vasca di pompaggio tramite la rete già esistente, in quanto idonea a supportare un nuovo carico insediativo.

3.4.3.2.) RETE DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE:

La realizzazione dello smaltimento delle acque meteoriche ricadenti sulle strade di nuova costruzione avverrà tramite tubazione in parte in PEAD ed in parte in cls di diametro differente che convoglieranno gli scarichi in un fosso a cielo aperte di buone dimensioni che disperderà lungo il suo tragitto.

3.4.3.3.) REALIZZAZIONE RETE IDRICA POTABILE:

Il nuovo anello dell'acquedotto in progetto avrà partenza da Corso Italia, attraverserà Via Torino per poi servire i lotti e l'impianto antincendio pubblico come da elaborati grafici di progetto.

3.4.3.4.) REALIZZAZIONE RETE ENERGIA ELETTRICA:

Le esistenti nell'aree artigianali limitrofe sono dotate entrambe di cabina di trasformazione atte a soddisfare le ordinarie utenze in progetto .

La rete di distribuzione dell'energia elettrica è composta da distinte linee di alimentazione in cavo sotterraneo per le seguenti destinazioni: a) attività singole; b) illuminazione stradale e della viabilità pedonale .

La proponente e i suoi aventi diritto si impegnano alla fornitura e posa in opera, nonché al mantenimento fino a collaudo, di tutto quanto costituisce rete elettrica, nella quantità e posizionamento indicate nelle tavole tecniche allegate, salvo ovviamente eventuali varianti in sede di redazione ed approvazione del progetto esecutivo delle opere d'urbanizzazione.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica e l'impianto di illuminazione pubblica saranno realizzati conformemente a quanto richiesto dalle norme UNI e CEI; a tale riguardo sarà predisposto, a firma di tecnico abilitato, uno specifico progetto da presentare all'Amministrazione Comunale in fase di rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere d'urbanizzazione primarie.

3.4.3.5.) RETE TELECOM:

Per quanto riguarda la rete telefonica non si rileva alcuna particolare nota, semplicemente l'allacciamento è collegato alla rete comunale.

3.4.3.6.) RETE GAS METANO:

Non verrà realizzata la rete del gas metano in quanto da sopralluoghi e corrispondenza intercorsa tra la Proponente il P.E.C. e l'ente proprietario della rete di distribuzione l'onere della metanizzazione risulta spropositato in funzione delle potenzialità fornibili alle nuove utenze. Si rammenta inoltre come la normativa vigente classifichi il gas metano come energia non rinnovabile, con coefficiente di conversione in Energia Primaria rinnovabile pari a 0 (zero). L'utilizzo di detto combustibile non permetterebbe comunque la realizzazione di edifici con I.P.E. ridotti e conseguenti classi energetiche performanti (corrispondenti ad un basso impatto ambientale).

Rimane comunque definito tra le parti che, nel caso in cui la Proponente ritenesse di installare rete gas metano ad uso pubblico e i relativi allacci ai lotti, lo potrà fare senza che ciò costituisca variante al P.E.C. Tale infrastruttura andrà progettata e approvata preventivamente dagli enti gestori e dall'Amministrazione Comunale che se ne prenderà carico a fine lavori.

Come già precedentemente menzionate le quantità suesposte potranno subire delle variazioni o in eccesso o in difetto, giusta indicazione dei frazionamenti catastali approvati e dal progetto esecutivo delle opere d'urbanizzazione .

3.5 VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Al fine di verificare la regolarità delle quantità in dismissione si verificano in appresso tutti gli standard dettati dall'art. 17 del Vigente P.R.G.C.

S.t. =	19847 mq
A.a.s.p. >=	20% (di cui almeno la metà da destinare a verde pubblico)
A.m.d. =	3969,40 mq
DISMISSIONI IN PROGETTO :	
V.V.	3905 mq
A.p.p. =	2493 mq
A.v.p. =	1502 mq
Ecol. =	25 mq
<hr/>	
A.a.s.p. =	7925 mq
Dove :	
S.t. è la superficie territoriale in attuazione	
A.a.s.p. è l'area per attrezzature e servizi pubblici	
V.V. è la superficie garantita per la viabilità veicolare	
V.P. è la superficie garantita per la viabilità pedonale	
A.m.d. è l'area minima in dismissione	
A.p.p. è l'area per parcheggi pubblici in progetto	
A.v.p è l'area a verde pubblico in progetto.	

Le quantità sopra riportate potranno sempre e comunque subire dei cambiamenti, giusta identificazione nei Tipi di Frazionamento catastali, senza costituire variante né al P.E.C. né alla Convenzione.

3.6 INDICI EDILIZI:

Con la predisposizione del presente Strumento Urbanistico Esecutivo è prevista la futura edificazione dei lotti al fine dell'insediamento di impianti produttivi, così come definito dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

La sagoma di massima edificazione e la dislocazione dei fabbricati in progetto nelle tavole di P.E.C. sono puramente indicativi e non vincolanti nella progettazione esecutiva da autorizzarsi con idonei Permessi di Costruire. Il rapporto di copertura, sulla superficie fondiaria, è lo standard che individua la capacità insediativa dell'area, ed è pari ad 1/2.

Schema riepilogativo (estratto dal P.R.G.C.):

- rapporto di copertura : ½ ;
- altezza massima : 10,50 mt. ;
- distanza dai confini: 5 m;
- distanza tra fabbricati: m. 10;
- procedura d'intervento generale SUE – singolo : Permesso di Costruire

3.7 CARATTERISTICHE EDILIZIE E NORMATIVE AMMESSE

Al fine di non creare difformità nel contesto e nelle normative urbanistiche ammesse dalle norme in cui verranno a trovarsi i fabbricati erigendi, si dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e costruttive di seguito riportate .

3.7.1 TIPOLOGIE EDILIZIE

La volumetria, sarà dettata da forme semplici quali solidi regolari o irregolari e cilindri, anche intersecati e/o estrusi tra loro, con materiali a pannelli in c.l.s., laminato plastico e/o metallico, doghe o rivestimenti metallici, pareti a giardino/prato verticale, ceramico e facciate strutturali continue con cristalli trasparenti, a specchio o colorate creando un aspetto volumetrico movimentato. Saranno ammessi di appendice alle costruzioni cornicioni, pensiline, tettoie, sbalzi, frangisole, in aderenza e non, adeguatamente inseriti nel progetto complessivo.

I fabbricati dovranno essere posizionati in modo tale da poter fruire il più possibile della luce solare sia per l'illuminazione che per l'installazione di impianti fotovoltaici. Le unità abitative dovranno essere armonizzate all'unità architettonica principale.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici, potranno essere adeguatamente sistemate a corsie di manovra dei mezzi, aree di stoccaggio, carico e scarico, sosta dei mezzi, aree espositive, a giardino, a verde attrezzato di arredo, con progetti da presentare in allegato all'Istanza di Permesso di Costruire per i singoli lotti edificatori o in allegato alla SCIA attuativa. Nelle aree scoperte è ammesso, se debitamente schermato, l'accumulo ed il deposito di materiali.

È consentita la formazione di piani soppalcati con tutte le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 31 comma III e art. 17 comma III delle Vigeni Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. di Cavallermaggiore, sotto il rispetto di quanto stabilito dall'art. 77 del Regolamento Edilizio Vigente. È consentita la formazione di piani seminterrati ed interrati secondo quanto dettato dall'art. 40bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

3.7.2 MATERIALI

I materiali costruttivi ammessi nell'edificazione sono i seguenti:

a) Paramenti esterni di tutti i corpi di fabbrica:

- in muratura di mattoni pieni con esclusione del paramano;
- tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata;
- tamponature in calcestruzzo tipo “lavorato a vista”;
- a pannelli fotovoltaici e/o solare/termico;
- pareti a giardino/prato verticale;
- pannelli di tamponamento in cemento, metallo, vetro, legno, ceramica, materie plastiche, pietre e marmi.

Sono escluse in ogni caso le murature in masselli di pietra ad “opus incertum”.

b) Coperture:

- in tegole di cotto rosso, e/o di cemento colorato tipo cotto;
- coppi di laterizio o cotto;
- coperture in cemento, materiale plastico, giardino pensile, tetto verde, vetro, metallo, lamiera preverniciata e legno.

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 in acciaio inox, o rame, o alluminio verniciato per sfiati, canne fumarie, canne ventilazione impianti di verniciatura e a servizio di qualsiasi altro impianto tecnologico.

c) Serramenti esterni:

- in legno, a tinta naturale o imbiaccato;
- alluminio;
- ferro preverniciato;
- materiale plastico;
- legno/alluminio.

Riguardo gli oscuramenti si ritiene che debbano essere compositivamente congruenti con la tipologia architettonica presentata.

d) Opere di finitura esterna:

Le coloriture esterne, qualora non si adottino materiali quali vetro, cemento faccia a vista, mattoni a vista, piastrelle o similari per i quali non occorre tinteggiatura, potranno essere in altri materiali secondo le tonalità approvate dalla Commissione Edilizia Comunale.

Sono esclusi alcuni elementi decorativi quali i rivestimenti a quadrotte irregolari o ad opus incertum.

3.7.3 RECINZIONI

Le recinzioni verso gli spazi pubblici dovranno essere eseguite con basamento in calcestruzzo della altezza massima da piano marciapiede di cm. 50 sormontato da recinzioni metalliche, anche a pannelli dogati, od in muratura, o ancora con elementi prefabbricati, questi ultimi di altezza massima totale di cm. 200. Ciò detto tali recinzioni a giorno potranno avere un’altezza totale massima di cm. 250 dal piano marciapiede.

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

All'interno del comparto e tra le singole proprietà per motivate ragioni progettuali e/o di produzione, le recinzioni potranno avere altezza fino a m. 3,00 ed essere a parete piena ; è inoltre ammessa come recinzione tra i lotti rete a maglie metalliche di altezza massima di mt. 2,50 .

Il progetto per le recinzioni esterne verso spazi pubblici dovrà essere prodotto per tutto il fronte stradale interessato.

È ammesso l'uso di recinzioni di tipo "Orsogrill".

Nel caso in cui i proponenti decidessero di edificare a confine con il sedime pubblico non sarà necessaria recinzione di chiusura. Per documentate esigenze aziendali è ammessa quale protezione verso spazio pubblico il solo basamento in calcestruzzo o altro materiale, senza sovrastante inferriata.

I contatori delle reti tecnologiche saranno contenuti in apposite nicchie disposte sulle suddette recinzioni prospicienti le vie di transito realizzate a filo recinzione anche in appositi armadi. Gli accessi e passi carrai saranno realizzati con materiali e tipologia della recinzione tra pilastri e/o setti in calcestruzzo a vista o intonacato o in metallo. Gli accessi pedonali potranno essere costituiti da semplici pilastri o da portichetti anche a filo della recinzione (proiezione del tetto) in armonia al fabbricato a cui sono asservite .

Il numero ed il posizionamento degli accessi ai lotti rappresentati negli elaborati grafici di progetto allegati P.E.C. è puramente indicativo; la traslazione, la chiusura o l'apertura di nuovi passi carrai, rispetto a quelli segnalati nelle tavole di progetto, non comporterà variante al P.E.C. Potranno essere presenti più accessi alla viabilità da parte di una stessa proprietà in caso di documentate necessità organizzative o di produzione o di esposizione; le aperture potranno avere una larghezza massima di mt. 10,00 .

I muri di recinzione lungo i confini di proprietà, da erigersi sia verso i lotti ricompresi nel P.E.C. sia verso fondi esterni al P.E.C., anche con caratteristiche di contenimento del terreno, non necessiteranno di autorizzazione tra i confinanti fino ad un'altezza di metri tre dal piano cortile sistemato (in progetto).

3.7.4 CURA DEL VERDE PRIVATO

Le aree destinate a verde privato, saranno convenientemente sistemate e piantumate con idonee essenze arboree, e poste secondo le distanze previste dal Codice Civile, dal Codice Della Strada e dai regolamenti locali.

Sono ammesse porzioni di aree pavimentate con materiale drenante.

3.8 ONERI DI URBANIZZAZIONE

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 della 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 dei proponenti. A garanzia della regolare esecuzione delle opere suddette verrà costituita fidejussione assicurativa per l'importo pari al totale del computo metrico estimativo (€ 749.383,15) 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.

SECONDARIA

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

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

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata al rilascio dei rispettivi Permessi di Costruire, secondo le vigenti disposizioni normative.

Il periodo di validità del Piano Esecutivo Convenzionato è stabilito in anni 10.

Per gli interventi edificatori e delle opere d'urbanizzazione si conviene che siano stabilite le seguenti scadenze :

- entro un anno dalla stipula della convenzione, presentazione dei progetti di almeno un lotto di intervento edilizio e delle opere d'urbanizzazione;
- ultimazione delle opere di urbanizzazione prima del rilascio del certificato di agibilità relativo al primo lotto edificatorio attuato;
- dieci anni di validità del P.E.C. per il rilascio degli atti autorizzativi all'edificazione dei lotti.

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. modificaz.