

COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE

PROGETTO di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

denominato

“PEC SOLAVAGGIONE”

Area P 1.2

Via Torino

Proponente: **SOLAVAGGIONE Dario**

Allegato “B”

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

PROGETTISTI:

Geom. **Lingua Fabrizio**

Dott. Arch. **Bosco Lia**

Ognuno per le proprie competenze professionali

COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DENOMINATO "PEC SOLAVAGGIONE"**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****1) AREA OGGETTO DEL PEC**

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.

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 particella 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) ELABORTI DI PROGETTO

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) DESTINAZIONE D’USO DEGLI EDIFICI

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 mq

Non 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.

4) DESTINAZIONE DELLE AREE

4.1 AREE PRIVATE

Le aree private sono quelle delimitate dalle recinzioni, corrispondente all'area edificabile P 1.2 con superficie fondiaria 4034 mq.

Potrà essere modificato l'andamento altimetrico del terreno per agevolare l'edificazione dei fabbricati, regimare lo scorrimento dell'acqua, raccordare i lotti alle strade ed aree pubbliche secondo le tavole di progetto del P.E.C.

Al fine di proporre gli interventi nei singoli lotti si potrà procedere con richiesta del Permesso di Costruire o con presentazione di SCIA

4.2 AREE PUBBLICHE

Le aree pubbliche sono tutte quelle all'esterno delle recinzioni, contraddistinte nella Tav. 03 con le lettere "P" e "V", aventi superficie rispettivamente di 745 mq e 583 mq.

Per la loro sistemazione si fa riferimento ai disegni di progetto.

La conformazione dell'area "P" sul lato ovest è dettata dalla ricerca di un allineamento di fabbricazione con l'area produttiva in progetto posta a sud.

In fase di tracciamento e frazionamento le suddette aree potranno subire modeste variazioni, senza peraltro derogare dagli standard prescritti.

5) NORME DI PROGETTAZIONE

Le norme di progettazione vengono riprese da 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.

Tenuto conto della previgente classificazione di area E4, si richiamano gli obblighi di cui all'art. 30 delle N.T.A del PRGC relativo alla necessità di interpellare la Soprintendenza archeologica.

6) DISTACCHI E CONFRONTANZE

Dovranno essere rispettati i distacchi minimi :

- m. 5 tra il filo di fabbricazione ed i confini di proprietà con le aree private;
- minimo m. 10 tra fabbricati, fatto salvo quanto appresso stabilito;
- sul lato Ovest del P.E.C. parallela a Via Torino è consentita l'edificazione a confine con la proprietà privata;

E' altresì ammessa l'edificazione ad una distanza inferiore a quella stabilita dal presente articolo, nel caso in cui all'interno del P.E.C. per documentate esigenze funzionali ed estetiche, sia necessario ridurre i distacchi tra fabbricati e tra i fabbricati ed i confini di proprietà. Saranno pertanto autorizzabili fili di fabbricazione a sé stanti ad una distanza inferiore a quelle sopra citate.

7) TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI COSTRUTTIVI

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.

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.

8) 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.

9) OPERE DI URBANIZZAZIONE

I Proponenti realizzeranno 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.

10) CESSIONE DELLE AREE

Verranno cedute gratuitamente e/o a scomputo degli oneri di urbanizzazione, o convenzionate ad uso pubblico a favore de Comune di Cavallermaggiore le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella Tavola n. 03 – progetto assetto urbanistico, con le seguenti modalità.

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.

11) TEMPI DI ATTUAZIONE

Il rilascio dei Permessi di Costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno da parte della Proponente della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessate ai lotti stessi.

Al fine del rilascio del primo certificato di agibilità (o presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità) è necessaria la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, il loro collaudo, la presa in carico e la cessione al Comune di Cavallermaggiore.

Per gli interventi edificatori e le opere d'urbanizzazione si convengono le seguenti scadenze:

- un anno dalla stipula della presente convenzione, per la presentazione dei progetti di almeno un lotto di intervento edilizio e delle opere d'urbanizzazione;
- tre anni per l'ultimazione dei lavori relativi ai singoli Permessi di Costruire dei lotti, salvo eventuali proroghe;

- i dieci anni di validità del P.E.C. per il rilascio del provvedimento autorizzativo, fatti salvi i termini previsti dal relativo procedimento amministrativo.

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