

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

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

PROGETTISTI ognuno per le proprie competenze professionali:

Dott.ssa Arch. Alessandra GIRAUDO

Geom. Gian Luca MILANO

ART. 1 - Estensione del P.E.C.

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 fuori dal perimetro del SUE le particelle distinte a Catasto come segue :

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

ART. 2 – Documenti del P.E.C.

Il P.E.C. di cui all'art. 1 è formato dai seguenti elaborati :

a) descrittivi :

- . Bozza di Convenzione ;
- . relazione tecnica-illustrativa;
- . norme tecniche di attuazione;
- . computo metrico estimativo delle OO.UU;
- . 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 :

P.E.C. P2.3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

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;

ART. 3 – Contenuti del P.E.C.

Il P.E.C. di cui all'art. 1 definisce :

- a) la destinazione d'uso del suolo e dei fabbricati;
- b) gli indici edilizi ed urbanistici;
- c) la superficie copribile massima e l'altezza massima edificabile;
- d) i distacchi delle costruzioni dagli spazi pubblici;
- e) le superfici in cessione al Comune per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria;
- f) l'elenco delle opere d'urbanizzazione da realizzare a cura della proponente del S.U.E.

ART.4 – Modalità di intervento sui lotti .

L'edificazione prevista, potrà essere eseguita per singoli lotti edificatori.

La suddivisione dei lotti indicata nelle tavole è puramente indicativa, essendo ammissibili modifiche nella composizione dei lotti in sede di attuazione, sempre che non compromettano la capacità edificatoria complessiva e la maglia infrastrutturale prevista. Sono invece inalterabili i limiti di distacco, confrontanza ed allineamento previsti dagli spazi pubblici e dalle aree non edificabili, e la loro destinazione d'uso, fatto salvo quanto previsto nelle presenti NTA e nella Convenzione Edilizia del P.E.C.

ART. 5 - Opere d'urbanizzazione .

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. 56/77 e successive modificazioni, si impegnano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal progetto del P.E.C.

Gli impianti e le opere indicati nelle tavole allegate, saranno precisati in successivi progetti esecutivi sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali, da sottoporre agli organi competenti.

In ogni caso, la proponente si impegna a inoltrare Segnalazione Certificata di Inizio Attività, per le opere previste nel PEC, prima o contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi strutturali.

Il Piano esecutivo prevede una superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e viabilità per complessivi mq. 8.206 di cui :

- *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.*

Il tutto fatto salvo migliore identificazione tramite i frazionamenti catastali, senza che ciò provochi variante al P.E.C. e alla Convenzione.

ART. 6 –Aree a parcheggio privato e verde privato .

I lotti dislocati nel P.E.C. sono semplicemente indicativi e gli spazi destinati a “parcheggio privato e/o verde privato” saranno localizzati al loro interno in sede di richiesta di Permesso di Costruire dei singoli lotti.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici, potranno essere adeguatamente sistemate a corsie di manovra dei mezzi, aree di stoccaggio, 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. Nelle aree scoperte è ammesso, se debitamente schermato, l'accumulo ed il deposito di materiali.

Le aree da destinare a verde privato dovranno possedere una superficie minima pari al 30 % dell' area libera. Per area libera si intende lo spazio entro la recinzione di proprietà (o del lotto fondiario) al netto delle superfici occupate : *a.* dalla sagoma dei fabbricati esistenti e/o in progetto, *b.* dai marciapiedi, *c.* dai parcheggi privati, *d.* dagli eventuali parcheggi privati ad uso pubblico, *e.* dalle corsie di accesso, recesso e manovra di servizio ai parcheggi, *f.* dalle corsie di accesso, recesso e manovra funzionali all'attività, *g.* dagli spazi scoperti destinati agli impianti tecnologici, *h.* dalle aree espositive, *i.* dalle aree di stoccaggio. Le aree private da attrezzare a verde potranno essere sistemate a giardino o con grigliati carrabili inerbiti.

Le Aree a parcheggio privato (dentro e/o fuori l'eventuale recinzione) di uso pubblico dovranno essere dimensionate nella misura di 1 mq ogni 10 mq di superficie utile di calpestio a qualunque piano e comunque destinata.

ART.7 – Normativa di riferimento .

Il presente Piano Esecutivo è redatto in attuazione del disposto dell'art. 43 della legge regionale 56/77 e s.m.i., in conformità alle vigenti e adottate Norme di Attuazione di PRGC. Si richiamano, ove non ulteriormente specificati dalle presenti norme, anche i disposti stabiliti dal regolamento edilizio vigente nel Comune.

ART. 8 – Caratteristiche edificatorie .

Le caratteristiche edificatorie delle costruzioni saranno il più possibile uniformi in ogni lotto, adottando soluzioni omogenee per quanto riguarda le medesime destinazioni d'uso, da valutare comunque di volta in volta dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalla Commissione Edilizia Comunale.

ART. 9 – Trasferimento di cubatura – di superficie coperta .

In sede di permesso di costruire saranno consentite traslazioni di cubatura (superficie coperta) tra i lotti edificandi anche di diversa proprietà ferma restando la capacità edificatoria complessiva .

ART. 10 – Distacchi e confrontanze.

Dovranno essere rispettati i distacchi minimi :

- . un mezzo dell'altezza (1/2) con minimo di 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 prolungamento in progetto di P.E.C. di Corso Piemonte è consentita l'edificazione a filo strada;
- . sulla nuova viabilità perpendicolare a Via Torino in senso est/ovest è consentita l'edificazione ad almeno due metri di arretramento dalla linea di confine della proprietà privata.

E' ammessa la costruzione a confine quando sia redatto un progetto unitario od atto di impegno, sottoscritto e presentato dai proprietari confinanti, per la costruzione - in aderenza o in appoggio - sul confine. Sarà obbligo dei contraenti rendere pubblica la servitù (attraverso la trascrizione ai Registri di Pubblicità Immobiliare) in caso di passaggio di proprietà.

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. (tra lotti della medesima proprietà o anche di diverse proprietà), 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, previo accordo scritto da risultare tra le parti, anche non registrato e trascritto. Detta deroga non avrà necessità di autorizzazione quando il fondo servente ed il fondo dominante sono riconducibili al medesimo concessionario.

A parziale deroga delle disposizioni del CC, ex art. 889, sarà possibile impiantare pozzi, cisterne, vasche di stoccaggio ad una distanza inferiore a metri due dal confine di proprietà, fatte salve le garanzie di staticità, salubrità e decoro nei confronti dei fondi finitimi. Altresì sarà possibile, a parziale deroga dell'art. 889 del CC, installare presso il confine di proprietà tubi d'acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni ad una distanza inferiore di metri uno (1 m) dallo stesso, fatte salve le garanzie di staticità, salubrità e decoro nei confronti dei fondi finitimi .

ART. 11 – Destinazioni d'uso.

Le costruzioni in progetto sono adibite ad uso produttivo , in conformità a tutte le destinazioni consentite dall'art. 31, paragrafo III delle Norme di Attuazione di PRGC e precisamente :

- 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 a scala industriale;
- 5) residenza del o dei proprietari e/o del conduttore dell'attività produttiva (e del custode se trattasi di industria con oltre 100 addetti) 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.

ART. 12 – Indici edilizi.

Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 10, i principali parametri di progettazione - stabiliti dal PRGC - e da verificare in sede di rilascio di Permesso di Costruire su ogni singolo lotto, sono:

- 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

Eventuali modifiche alla disposizione planimetrica ed al perimetro degli edifici saranno ammessi nell'ambito delle fasce di rispetto e della sagoma massima indicata alla tavola 1 senza che ciò costituisca Variante allo S.U.E. Altresì sono consentite eventuali compensazioni tra lotti fondiari confinanti, ovvero accorpamenti o suddivisioni di lotti fondiari così come individuati nelle tavole di progetto, senza la necessità di predisporre variante al PEC.

ART. 13 – Tipologie edilizie.

La volumetria, sarà dettata da forme semplici quali solidi regolari o irregolari e cilindri, anche intesecati 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. Nelle aree scoperte è ammesso, se debitamente schermato, l'accumulo ed il deposito di materiali.

ART. 14 – Materiali ammessi .

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 “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:

P.E.C. P2.3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

- 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 di 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 simili 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.

È consentita la formazione di piani soppalcati con tutte le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 31 comma III e art. 17 delle Vigenti 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.

ART. 15 – 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 P.E.C. 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).

ART. 16 – 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. Sono ammesse porzioni di aree pavimentate con materiale drenante.

ART. 17 – Tempi di attuazione

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 è stabilito in una durata minima di anni 10.

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;
- 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 anni dieci alla ultimazione lavori concesse ai sensi dell'art. 49 L.R. n. 56/77 e succ. modificaz.