



COMUNE DI SCARNAFIGI

PROVINCIA DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO COMPARTO D2 DELLA ZONA P.1.8 DEL VIGENTE P.R.G.C.

proponente:

IMECO SRL Via C. Alberto n° 4/I - Pinerolo (TO)
P.I.: 08486470019

Tecnico incaricato:

Dario COSTAMAGNA architetto,
via santa croce 24 12036 Revello P.I.: 02251270043

Stamp: DUELLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI CUNEO - 408
DOTT. ARCHITETTO DARIO COSTAMAGNA

DOCUMENTO N° 4 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Data emissione :

10 Settembre 2021

Data aggiornamento :

21 ottobre 2021

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. SUPERFICIE TERRITORIALE ORIGINARIA COMPARTO D2.....	3
3. VARIAZIONI ALLA SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMPARTO D2	4
4. SUPERFICIE TERRITORIALE IN PROGETTO DEL COMPARTO D2	4
5. NORMATIVA DI P.R.G.C. DELL'AREA P1.8	5
6. CLASSE DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA.....	7
7. MODELLO GEOLOGICO PRELIMINARE	8
8. ZONIZZAZIONE ACUSTICA.....	9
9. ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO DI P.E.C.....	10
10. CALCOLO DELLE SUPERFICI ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO	13
11. CALCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA IN PROGETTO	13
12. STANDARD RICHIESTI DALLE PRESCRIZIONI DELLE N.T.A	13
13. VERIFICA FINALE SUPERFICIE TERRITORIALE	14
14. MONETIZZAZIONI AREE	14
15. SUPERFICIE COPRIBILE IN PROGETTO.....	15
16. SUPERFICIE TEORICA EDIFICABILE IN PROGETTO.....	15
17. LA FORMAZIONE DEI RILEVATI IN PROGETTO	15
18. LA RECINZIONE DELL'AREA IN PROGETTO	16
19. SUPERFICIE EDIFICATA IN PROGETTO.....	17
20. IMPIANTI.....	19
21. INFRASTRUTTURE	19
22. OO. UU. E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.....	19

1. PREMESSA

Come risulta dalle visure catastali riportate nel documento n° 1 del presente strumento urbanistico esecutivo, i terreni siti nel comune di Scarnafigi interessati dal nuovo PEC in progetto in area P18 - comparto D2 - sono di proprietà della società IMECO srl, P.I.: 08486470019, con sede in Pinerolo (TO) Via C. Alberto n° 4/i.

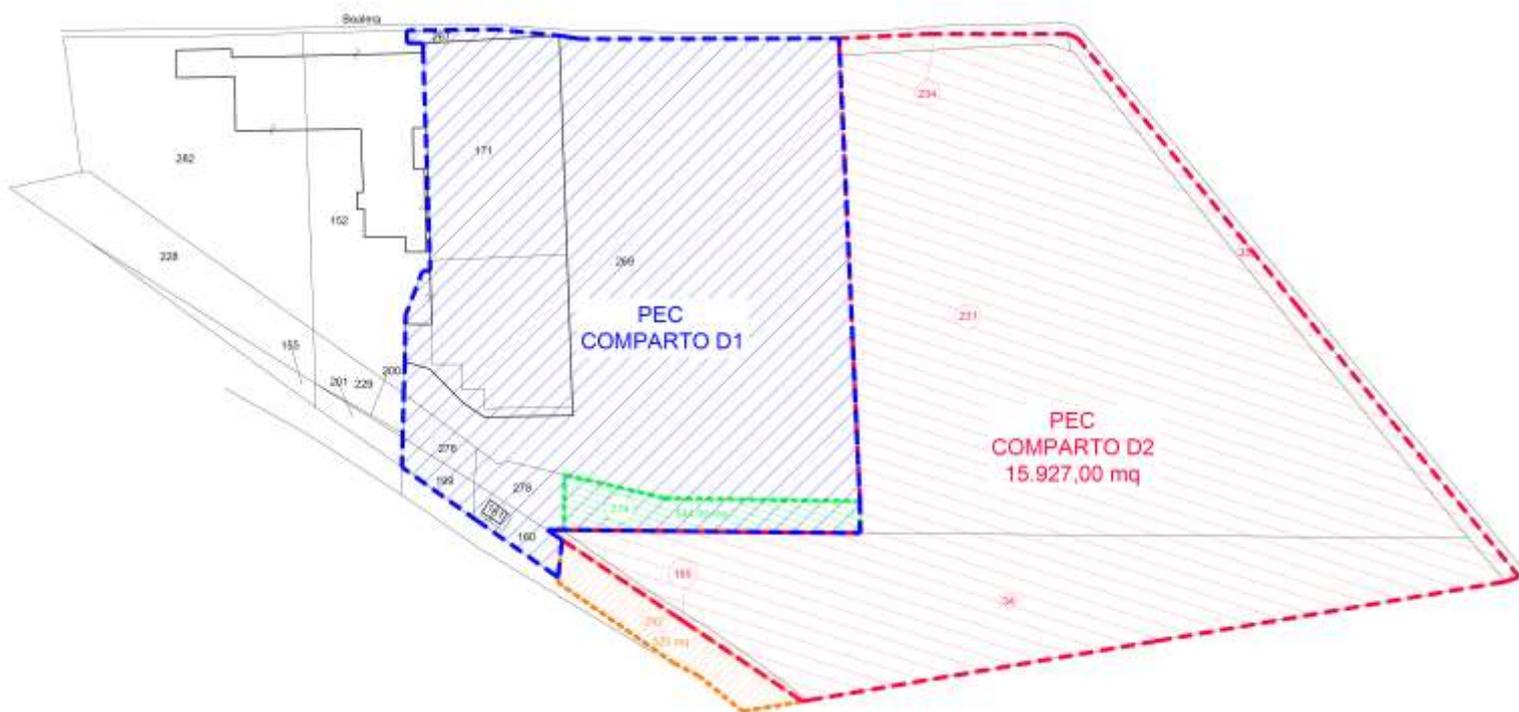
L'area oggetto di questo nuovo strumento urbanistico confina su due lati con il comparto D1 dell'area P18 ossia con il PEC precedentemente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 65 del 25 novembre 2011, sempre su terreni di proprietà della società IMECO.

Il presente strumento urbanistico esecutivo riguarda quindi l'urbanizzazione dell'area per la realizzazione di strutture produttive in ampliamento a quelle già insediate nel comparto D1.

La realizzazione di questo P.E.C. andrebbe ad esaurire l'area produttiva P1.8

2. SUPERFICIE TERRITORIALE ORIGINARIA COMPARTO D2

I terreni oggetto di P.E.C. risultano inseriti in mappa al catasto terreni come risulta dallo schema che segue:



La superficie territoriale dell'area interessata nel comparto D2 dell'area normativa P.1.8 risulta essere pari a 15.927,00 mq come risulta dalla tabella che segue:

foglio	particella	superficie
26	34	4.791,00 mq
26	35	524,00 mq
26	195	110,00 mq
26	231	10.314,00 mq
26	234	188,00 mq
totale superficie territoriale originaria comparto D2		15.927,00 mq

3. VARIAZIONI ALLA SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMPARTO D2

L'area interessata dal comparto in progetto includerebbe anche due porzioni di terreno non incluse originariamente nel comparto dell'area normativa.

Si tratta della porzione di reliquato stradale contraddistinto a catasto con la particella 292 e con la porzione di viabilità interpodereale originariamente inclusa nel comparto D1 ma che non era stata sfruttata per garantire ai proprietari dei terreni confinanti l'accesso ai loro terreni e identificata al catasto con la particella 274.

Il mappale 292, reliquato stradale di proprietà della provincia con delibera del consiglio Comunale n° 23 del 4 ottobre 2021 è stato inserito nella perimetrazione del comparto D2 dell'area P1.8.

Il mappale 274 pur essendo incluso originariamente nell'area di comparto D1, di fatto non è stato possibile includerlo nell'area del PEC per non impedire l'accesso ai terreni identificati al catasto terreni ai numeri 32, 234, 235.

La superficie delle due porzioni di terreno in variante alla superficie territoriale originaria risultano essere pari a 1.069,00 mq come risulta dalla tabella che segue:

foglio	particella	superficie
26	292	525,00 mq
26	274	544,00 mq
totale variazione superficie territoriale del comparto D2		1.069,00 mq

Tuttavia, rispetto alle dimensioni dell'area normativa originaria, sarà solo la superficie relativa al mappale 292 ad incrementarne la superficie e quindi anche gli obblighi in termini di dismissione.

La particella 274, già inserita nel precedente PEC, ha già contribuito, in termini di conteggi, all'individuazione delle superfici in dismissione e pertanto non verrà inclusa nella superficie fondiaria di progetto del comparto D2.

4. SUPERFICIE TERRITORIALE IN PROGETTO DEL COMPARTO D2

Con l'inserimento dei due mappali originariamente non inclusi nella perimetrazione del comparto D2, la superficie territoriale dell'area interessata dal nuovo P.E.C. risulta avere una superficie pari a 16.996,00 mq come risulta dalla tabella che segue:

foglio	particella	superficie	
26	34	4.791,00 mq	
26	35	524,00 mq	
26	195	110,00 mq	
26	231	10.314,00 mq	
26	234	188,00 mq	
<i>Sup. già inclusa nel precedente pec</i>	<i>26</i>	<i>274</i>	<i>[544,00] mq</i>
26	292	525,00 mq	
totale superficie territoriale in progetto comparto D2		[16.996,00 mq]	
Totale superficie territoriale al netto della part. 274		16.452,00 mq	

5. NORMATIVA DI P.R.G.C. DELL'AREA P1.8

L'attività edificatoria di questa area normativa è regolamentata all'interno delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C. ed è riassunta nella scheda di zona riportata di seguito:

<i>AREA ED IMPLANTI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI</i>	<i>ART. 22 N.T.A.</i>	P1.8
<p>A) <u>Caratteristiche dell'Area</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - abitanti previsti : n° 4 - superficie coperta prevista : mq 26.555 - superficie territoriale : mq 50.783 - destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizi e di produzione immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti. Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile. Alloggi del proprietario e del custode con superficie utile massima di 250 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A. 		
<p>B) <u>Caratteristiche edificatorie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - rapporto fondiario di copertura : 50 % - indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 1,00 - altezza massima : m 10,00 - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A. <p>Per quanto attiene la viabilità di rango sovracomunale si richiamano i maggiori arretramenti individuati cartograficamente sulle tavole di piano a fronte della strada provinciale che costituiscono previsione strutturale di P.R.G.C.</p>		
<p>C) <u>Condizioni di intervento</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi diretti con Permesso di Costruire - Interventi con S.U.E. – Superficie minima interessata mq 5.000 - Vincolo ad un unico accesso 		
<p style="text-align: center;"><u>Prescrizioni:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, servizi sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nel 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi. - in presenza di recettori sensibili in prossimità di tutte le aree produttive, per la realizzazione degli interventi è d'obbligo la presentazione della valutazione previsionale di impatto acustico. 		

Le norme tecniche di attuazione del comune di Scarnafigi prevedono che per gli insediamenti produttivi in area P1.8, nel caso di nuova costruzione, ampliamento e/o sopraelevazione, sia obbligatorio lo strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area del comparto.

Di seguito si riporta un estratto delle NTA con particolare riferimento agli articoli 21, 22, 41:

Art. 21: *Aree destinate ad Impianti produttivi – generalità “P” Il P.R.G.C. individua aree ed impianti produttivi (artigianali, industriali esistenti) ed aree per nuovi impianti: Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi sono ammessi i seguenti usi:*

- produttivi artigianali
- produttivi industriali
- uffici, in misura non superiore per ogni unità produttiva, ad 1/5 della superficie utile
- residenza del proprietario e del custode, con superficie utile lorda massima non superiore a mq. 250
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione
- attività di commercio di cui all'art. 42 delle N.T.A.

Nell'area P1.8 l'attività commerciale al dettaglio dovrà essere limitata all'esigenza di vendita dei prodotti delle aziende insediate.

... in presenza di recettori sensibili in prossimità di tutte le aree produttive, per la realizzazione degli interventi è d'obbligo la presentazione della valutazione previsionale di impatto acustico.

... l'altezza massima è indicata in ogni singola scheda di zona; altezze superiori potranno essere edificate per strutture tecniche particolari indispensabili per lavorazioni con macchinari speciali, in tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari all'altezza del fabbricato oggetto di intervento diminuita di m. 5.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita dall'art. 21 L.R. 56/77.

Art. 22 *... In tutte le aree P1 valgono le disposizioni di cui all'art. 41 delle N.T.A.*

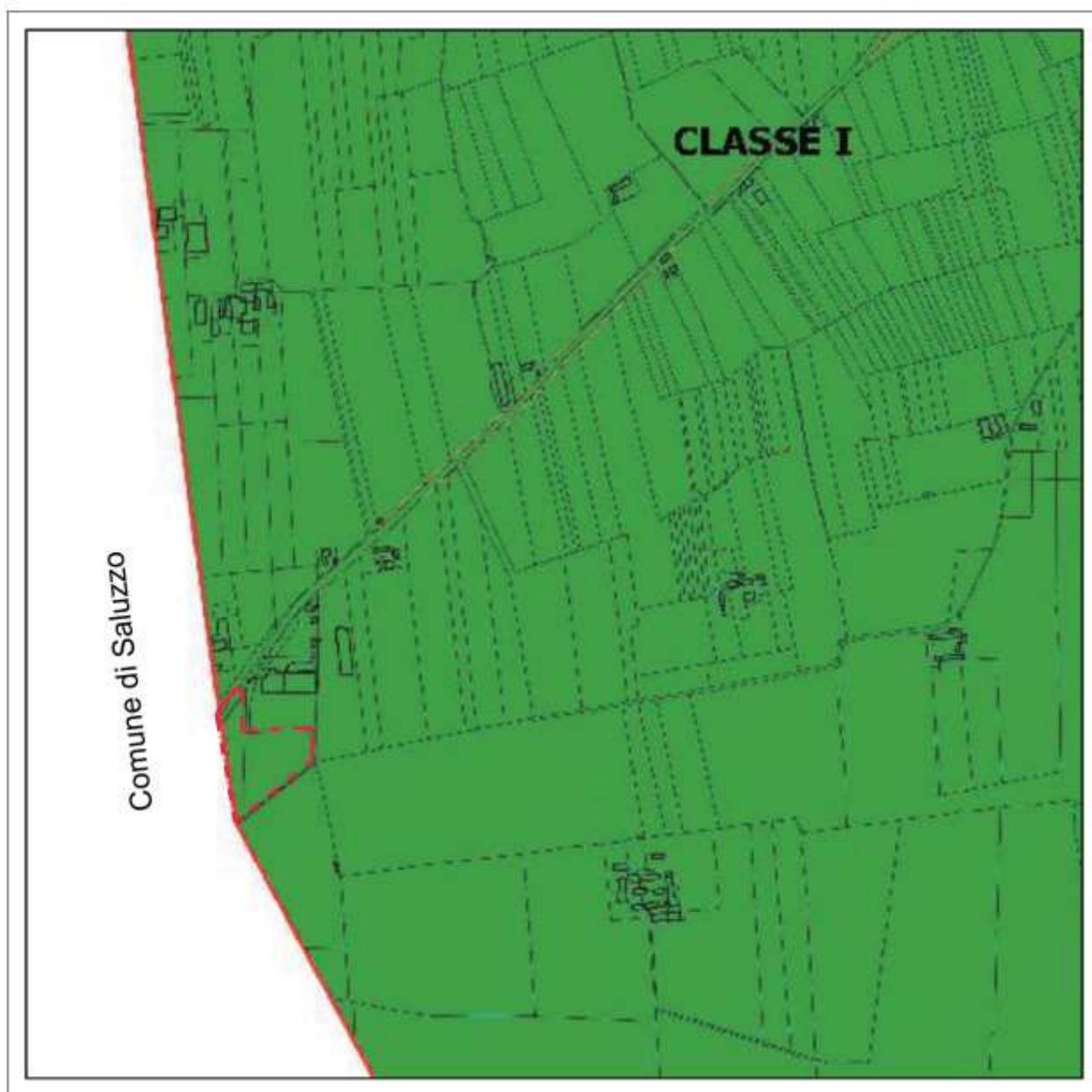
Art. 41 *Sulla base della classificazione dell'azonamento del territorio comunale riportata nella Tav. 15 del vigente P.R.G.C., risulta che l'area interessata dal PEC in progetto è inserita nella **classe geologica I** che prevede le seguenti prescrizioni normative per la trasformazione urbanistica e edilizia dell'area:*

CLASSE I: Aree del territorio comunale esterne alla Fascia C del PAI (fatte salve le variazioni dovute a diverse delimitazioni indicate dall'Autorità di Bacino)

1 - Porzione di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto dei D.M. 11/03/1988 e 14/09/2005 e loro s.m.i., verificando in particolare le interferenze con la falda idrica di fondazioni e locali interrati e la sicurezza delle scarpate di scavo.

6. CLASSE DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Di seguito si riporta un estratto della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica del territorio comunale dalla quale risulta che l'area oggetto di intervento ricade in CLASSI I



7. MODELLO GEOLOGICO PRELIMINARE

In base a quanto ricavato dalle indagini svolte (prove penetrometriche dinamiche), che sono meglio descritte nella relazione geologica allegata, il modello geologico preliminare in corrispondenza dell'area oggetto di studio può essere schematizzato come segue.

	Profondità (m da p.c.)	Stratigrafia
<i>Livello 1</i>	0,00 – 0,80/1,40	Terreno vegetale
<i>Livello 2</i>	0,80/1,40 – 2,20/2,40	Sabbia ghiaiosa
<i>Livello 3</i>	2,20/2,40 – 2,80/3,00	Sabbia limosa
<i>Livello 4</i>	2,80/3,00 fino a profondità non più significative per quanto in progetto	Ghiaia sabbiosa

Le prove penetrometriche dinamiche sono state interrotte alla profondità di 4,20 m da p.c. per raggiunto "rifiuto" ($N_{20} > 50$), verosimilmente legato alla presenza di depositi ghiaioso-sabbiosi molto addensati e/o ciottoli che hanno impedito l'avanzamento ulteriore della punta.

Si evidenzia inoltre che durante lo svolgimento delle prove penetrometriche dinamiche non è stata intercettata la falda idrica superficiale; in base alle indicazioni bibliografiche, essa si colloca ad una profondità di circa 6-8 m da p.c..

Definizione categoria di sottosuolo

Per il sito in esame, si è potuta determinare la $V_{s,30}$ sulla base dei risultati dell'indagine MASW effettuata.

Il valore di $V_{s,30}$ calcolato al piano campagna è pari a 435,41 m/s, corrispondente ad una categoria di sottosuolo "B" ai sensi delle NTC 2018.

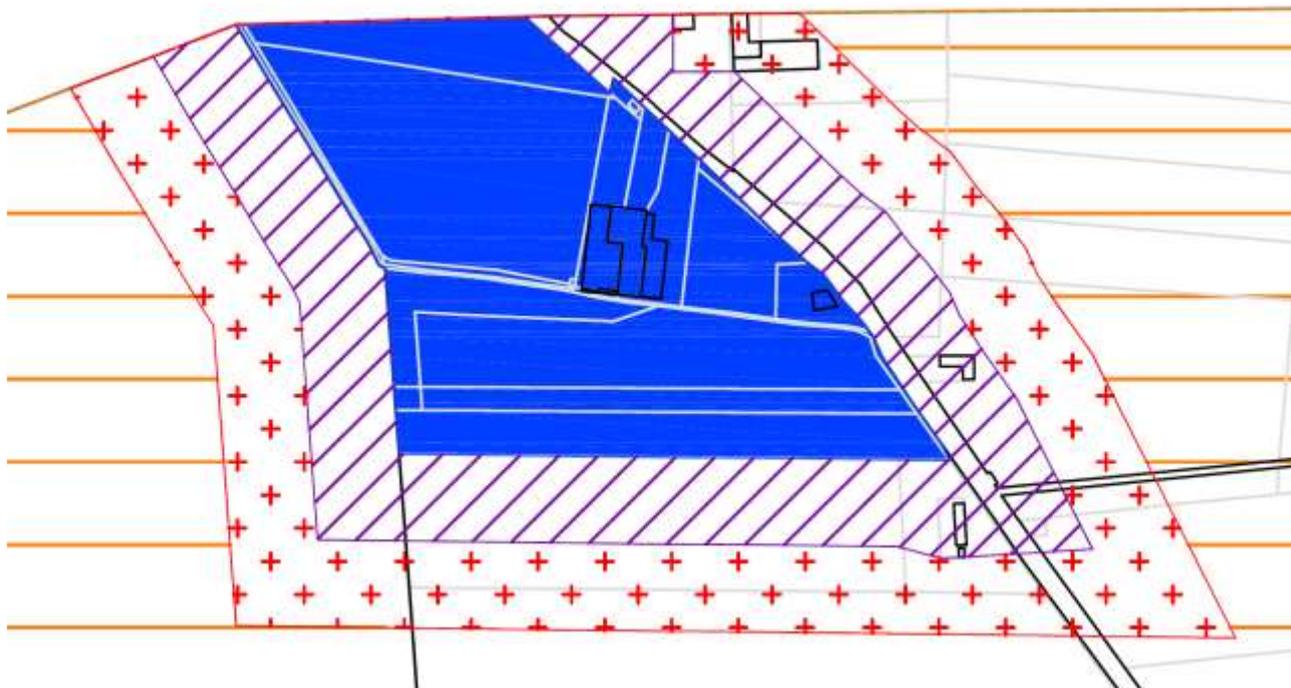
Tab. 3.2.II – *Categorie di sottosuolo che permettono l'utilizzo dell'approccio semplificato.*

Categoria	Caratteristiche della superficie topografica
A	Ammassi rocciosi affioranti o terreni molto rigidi caratterizzati da valori di velocità delle onde di taglio superiori a 800 m/s, eventualmente comprendenti in superficie terreni di caratteristiche meccaniche più scadenti con spessore massimo pari a 3 m.
 B	Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 360 m/s e 800 m/s.
C	Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti con profondità del substrato superiori a 30 m, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 180 m/s e 360 m/s.
D	Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina scarsamente consistenti, con profondità del substrato superiori a 30 m, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 100 e 180 m/s.
E	Terreni con caratteristiche e valori di velocità equivalente riconducibili a quelle definite per le categorie C o D, con profondità del substrato non superiore a 30 m.

Tab. 3.2.II NTC 2018

8. ZONIZZAZIONE ACUSTICA

L'area oggetti di PEC è inserita nella zonizzazione acustica in CLASSE VI – aree esclusivamente industriali



I valori fissati dalla zonizzazione acustica comunale sono riassunti nella tabella seguente:

Valori limite di emissione in Leq dB(A)		Valori limite di immissione in Leq dB(A)	
Diurno (6.00-22.00)	Notturno (22.00-6.00)	Diurno (6.00-22.00)	Notturno (22.00-6.00)
65	65	70	70

CLASSE VI
aree esclusivamente industriali

9. ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO DI P.E.C.

Il progetto di piano esecutivo convenzionato del comparto D2 dell'area P1.8 è composto dai seguenti elaborati:

ELENCO DOCUMENTI

documento n° 1:	VISURE CATASTALI DEI TERRENI OGGETTO DI PEC
documento n° 2:	RELAZIONE GEOLOGICA
documento n° 3:	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S. (VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA)
documento n° 4:	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
documento n° 5:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PEC
documento n° 6:	BOZZA DI CONVENZIONE
documento n° 7:	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
documento n° 8:	RELAZIONE FINANZIARIA
documento n° 9:	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ELENCO TAVOLE

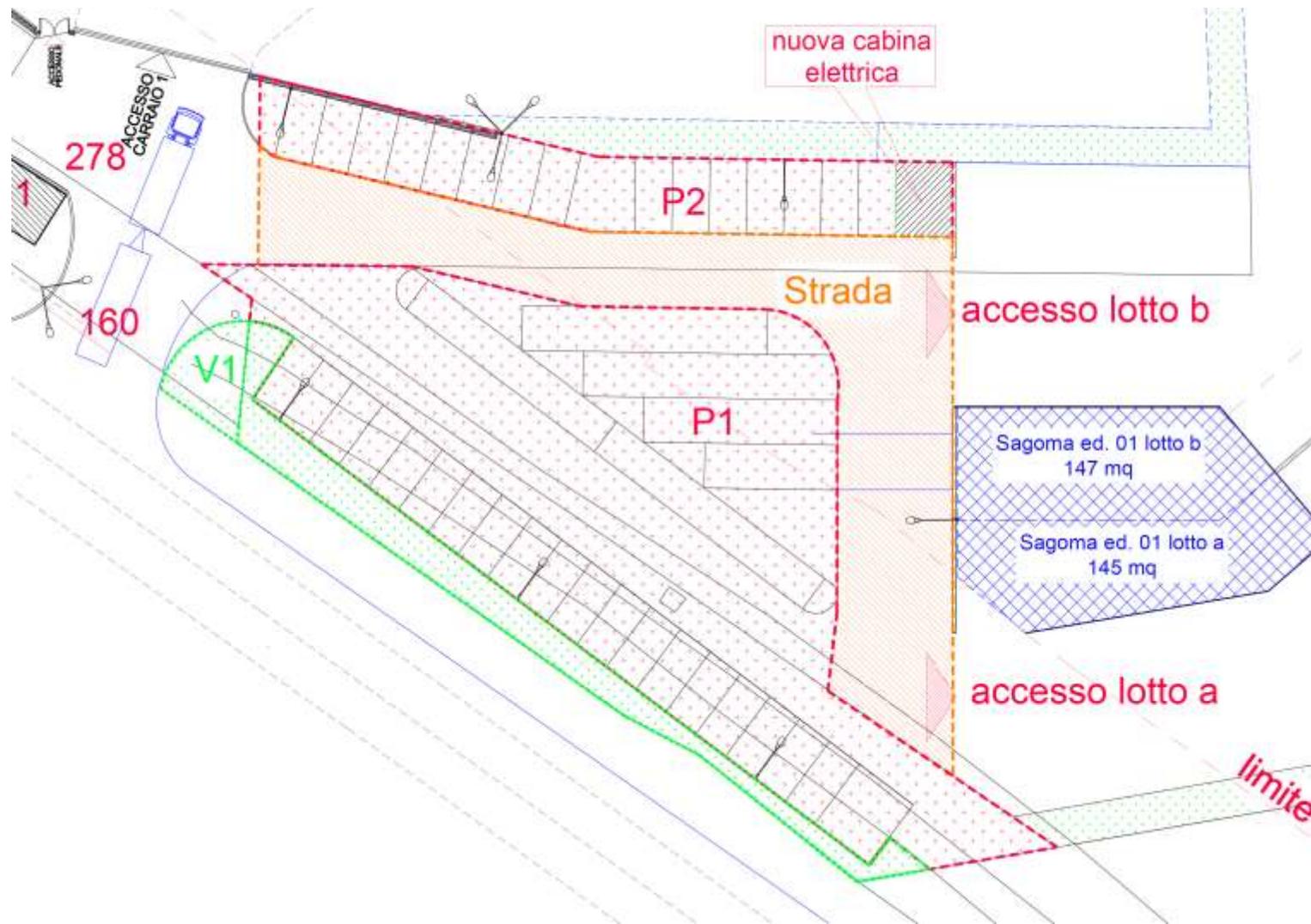
tavola n° 1:	ESTRATTI DI PRGC E CATASTALE INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI PEC IN PROGETTO
tavola n° 2a:	AREA NORMATIVA P1.8: COMPARTI URBANISTICI SU MAPPA CATASTALE – LIMITE PEC COMPARTO D2 IN PROGETTO
tavola n° 2b:	SUPERFICIE DEL COMPARTO D2 SU MAPPA CATASTALE AREE CHE MODIFICANO LA SUPERFICIE ORIGINARIA DEL COMPARTO
tavola n° 3:	RILIEVO FOTOGRAMMETRICO SU MAPPA CATASTALE
tavola n° 4:	RILIEVO DEL SITO OGGETTO DI PEC - SEZIONI
tavola n° 5:	PLANIMETRIA DEL PEC IN PROGETTO CON SCHEMA DISMISSIONI E CALCOLO DELLE AREE SCHEMA SAGOME EDIFICI IN PROGETTO
tavola n° 6:	PROGETTO DELL'AREA INTERESSATA DAL PEC - SEZIONI
tavola n° 7:	OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE A SCOMPUTO DEGLI ONERI. PIANTE – SEZIONI - DETTAGLI
tavola n. 8	PROGETTO PRELIMINARE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Il progetto di PEC prevede la creazione di due lotti distinti entrambi accessibili dalla strada provinciale Saluzzo Scarnafigi.

L'urbanizzazione del comparto D2 in progetto prevede quindi la realizzazione di un'area a parcheggio/viabilità interna in corrispondenza degli accessi ai due lotti in progetto.

La previsione del progetto prevede quindi di localizzare le aree da assoggettare ad uso pubblico in continuità con quelle già realizzate nelle precedenti fasi di attuazione urbanistica dell'area creando quindi una fascia a parcheggio/viabilità parallela alla strada provinciale e coincidente in buona parte con la fascia di rispetto stradale.

Di seguito si riporta un estratto delle previsioni di progetto relativamente alla porzione di superficie territoriale su cui si prevede di localizzare le aree a servizi da dismettere/assoggettare:



Il progetto prevede quindi la realizzazione opere di urbanizzazione che interesseranno le seguenti superfici:

10. CALCOLO DELLE SUPERFICI ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO

Superficie assoggettata a parcheggio	P1	938,25	mq		
	P1	235,85	mq		
Totale superficie a parcheggio				1.174,10	mq
Superficie a verde	V1	122,00	mq		
Totale superficie a verde				122,00	mq
Totale superficie a strada				476,00	mq
TOTALE SUPERFICIE AREE A SERVIZI ASSOGGETTATE O DISMESSE				1.772,10	mq

11. CALCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA IN PROGETTO

Per superficie fondiaria si intende la superficie di una porzione di territorio che è destinata ad un uso particolare, quello edificatorio. La superficie fondiaria è l'area residuale al netto delle superfici che fanno parte delle dotazioni pubbliche.

La superficie fondiaria risulta quindi dalla differenza tra la superficie territoriale e la superficie delle aree dismesse a soddisfacimento degli standard fissati dalla normativa urbanistica vigente.

Nella superficie a standard non saranno conteggiate le superfici aventi caratteristiche di viabilità di accesso ai lotti.

Nel caso specifico il calcolo della superficie in fondiaria (al solo fine della determinazione delle aree a standard) tiene conto che il mappale 274, già compreso nel comparto D1, ha già generato le dismissioni con la convenzione del PEC del 2011.

La superficie territoriale complessiva pari a mq 16.996,00, viene quindi ridotta a 16.452,00 (si sottrae il mappale 274 la cui superficie è di 544 mq).

Sulla base di quanto precedentemente esposto, la superficie fondiaria in progetto (per il calcolo delle dismissioni) risulta essere pari a 14.656,00 mq come dal calcolo che segue:

Superficie territoriale complessiva	16.996,00	mq
Totale superficie a parcheggio	1.174,10	mq
Totale superficie a verde	121,10	mq
Totale superficie a strada	476,00	mq
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA PER IL CALCOLO DELLE DISMISSIONI	15.223,90	mq

12. STANDARD RICHIESTI DALLE PRESCRIZIONI DELLE N.T.A

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nel 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi.

Dal momento che la superficie fondiaria determinata al precedente punto 10 dalla differenza tra la superficie territoriale e la superficie complessiva destinata ad aree a parcheggio, a verde e a strade risulta essere pari a 15.223,90 mq, ne consegue che la dotazione minima a standard dello strumento esecutivo in progetto dovrà di almeno **1.522,39 mq**.

Nel calcolo delle aree dismesse/assoggettate non si considera la superficie delle strade interne.

Sulla base dei calcoli riportati al punto 9, al netto delle strade il progetto di PEC prevede una dismissione di complessivi

Totale superficie a parcheggio	1.174,10	mq
Totale superficie a verde	121,10	mq

TOTALE SUPERFICIE AREE A SERVIZI ASSOGGETTATE O DISMESSE	1.295,20	mq
---	-----------------	-----------

13. VERIFICA FINALE SUPERFICIE TERRITORIALE

La somma delle aree dismesse e della superficie dei lotti edificabili deve risultare corrispondente alla superficie territoriale determinata dalla somma delle superfici catastali dei terreni interessati dallo strumento urbanistico esecutivo:

Superficie assoggettata a parcheggio	<i>P1,2,</i>	1.174,10	<i>mq</i>		
Superficie a verde	<i>V1</i>	122,00	<i>mq</i>		
Strada		476,00	<i>mq</i>		
Totale aree dismesse/assoggettate				1.772,10	mq
Superficie lotto 01	<i>Lotto a</i>	7.533,75	<i>mq</i>		
Superficie lotto 02	<i>Lotto b</i>	7.690,15	<i>mq</i>		
Totale superficie lotti edificabili				15.223,90	mq

TOTALE VERIFICA SUPERFICIE CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE	16.996,00	mq
---	------------------	-----------

14. MONETIZZAZIONI AREE

Dal momento che la superficie delle aree individuate risulta inferiore alla superficie minima degli standard, le previsioni del PEC comporteranno la monetizzazione di una porzione delle aree previste dalla dotazione degli standard da normativa vigente.

I proponenti si impegnano quindi alla monetizzazione delle superfici a standard non previste in progetto, al fine di soddisfare il rapporto del 10% tra la superficie fondiaria e la superficie delle aree dismesse/assoggettate.

La monetizzazione riguarderà complessivamente 227,19 mq come risulta dallo schema che segue:

Superficie a standard minima da normativa vigente	1.522,39	mq
Superficie a standard individuata nel PEC	1.295,20	mq

SUPERFICIE DA MONETIZZARE	227,19	mq
----------------------------------	---------------	-----------

L'importo della monetizzazione, sulla base di quanto fissato con delibera calcolato applicando alla superficie da monetizzare il costo unitario di € 20,00/mq, ammonta complessivamente a € 4.543,80

15. SUPERFICIE COPRIBILE IN PROGETTO

Come previsto dalle N.T.A del PRGC riportate in estratto al precedente punto 5, l'area oggetto di strumento urbanistico esecutivo ha un rapporto di copertura pari al 50% della superficie fondiaria.

La superficie copribile in progetto risulta quindi essere parti a mq

Lotto a	7.533,75	mq	*	0,50	3.766,88	mq
Lotto b	7.690,15	mq	*	0,50	3.845,08	mq

TOTALE SUPERFICIE COPRIBILE PEC COMPARTO D2	7.611,96	mq
--	-----------------	-----------

16. SUPERFICIE TEORICA EDIFICABILE IN PROGETTO

Come risulta dalla relazione e dalla convenzione del P.E.C. e dalla scheda P1.8 del vigente P.R.G.C., i dati dell'area interessata dalle opere in progetto risultano essere i seguenti:

a)	 SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO D2	16.996,00	mq
b)	 DISMISSIONI (standard)	1.296,10	mq
c)	 DISMISSIONI (strada)	476,00	mq
d)	 SUPERFICIE FONDIARIA [a)- b)-c)]	15.223,90	mq
e)	 SUPERFICIE COPERTA MAX [50% di d)]	7.611,95	mq
f)	 INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA 1 mq/mq	15.223,90	mq

Sulla base dei calcoli riportati alla tabella precedente, si deduce che la capacità edificatoria dei lotti in progetto è tale da consentire, per l'intera sagoma edificabile, la realizzazione di un edificio su due piani con altezza massima 10 m

17. LA FORMAZIONE DEI RILEVATI IN PROGETTO

Dal momento che i terreni agricoli interessati dal PEC in progetto si trovano ad una quota inferiore rispetto alla strada provinciale e ai piazzali dei lotti dei comparti edificati adiacenti, sia sulla porzione di terreno interessata dalle superfici a standard che su quella interessata dai nuovi lotti edificatori, è prevista la formazione di rilevati con materiale inerte da posare in opera dopo aver rimosso lo strato di scotico che, come risulta dalla relazione geologica allegata al PEC, ha uno spessore medio di circa 30-50 cm.

Dal momento che una parte dell'attività del proponente all'interno del comparto D1 consiste anche nel ritiro di materiali inerti, i nuovi rilevati in progetto saranno realizzati con materiali provenienti dall'impianto esistente con categorie di inerti classificati come segue:

- Terre e rocce da scavo (anche rifiuto CER 170504 in conformità al DM 05/02/1998)
- Aggregati riciclati (conformi alla Circolare Ministeriale n. 5205 del 15/07/2005)
- Pietrisco dalle massicciate rifiuto (CER 170508 in conformità al DM 05/02/1998)
- Granulato di conglomerato bituminoso (Eow conforme al DM 69/2018)

Dal momento che probabilmente, a causa delle attività insediate, i piazzali dovranno essere pavimentati con dei battuti di cemento per la realizzazione di impianti di trattamento della prima pioggia, considerato gli spessori dei riporti in progetto, sarebbe opportuno realizzare fin da subito i rilevati in modo da consentire agli stessi di assestarsi e compattarsi in modo da scongiurare i fenomeni di cavillatura che potrebbero pregiudicare le funzioni per cui sono richiesti.

18. LA RECINZIONE DELL'AREA IN PROGETTO

Il progetto prevede che l'intera superficie fondiaria sia recintata lungo tutto il perimetro con le seguenti tipologie di recinzione:

Recinzione fronte Ovest (verso la strada provinciale Saluzzo Scarnafigi):

Recinzione su muretto in CA h max 1,50 m con soprastante rete metallica plastificata h 1,50 e retrostante siepe h 4,00 m;

Recinzione fronti Sud e Est (verso la bealera irrigua che delimita l'area):

Recinzione su scogliera in massi verso l'argine della bealera, con cordolo in CA h max 0,30 m con soprastante rete metallica plastificata h 1,80;

La recinzione lungo il canale irriguo sarà arretrata dal ciglio della scogliera di almeno 1 metro in modo da consentire l'accesso alle paratie di deviazione dell'acqua del canale irriguo esistente

19. SUPERFICIE EDIFICATA IN PROGETTO

Al momento non sono ancora state definite nel dettaglio le caratteristiche dei fabbricati che saranno realizzati nei due lotti del PEC.

In linea di massima è intenzione del proponente realizzare 4 edifici come riportato nello schema riportato nelle planimetrie di PEC e che si riassume nella tabella che segue:

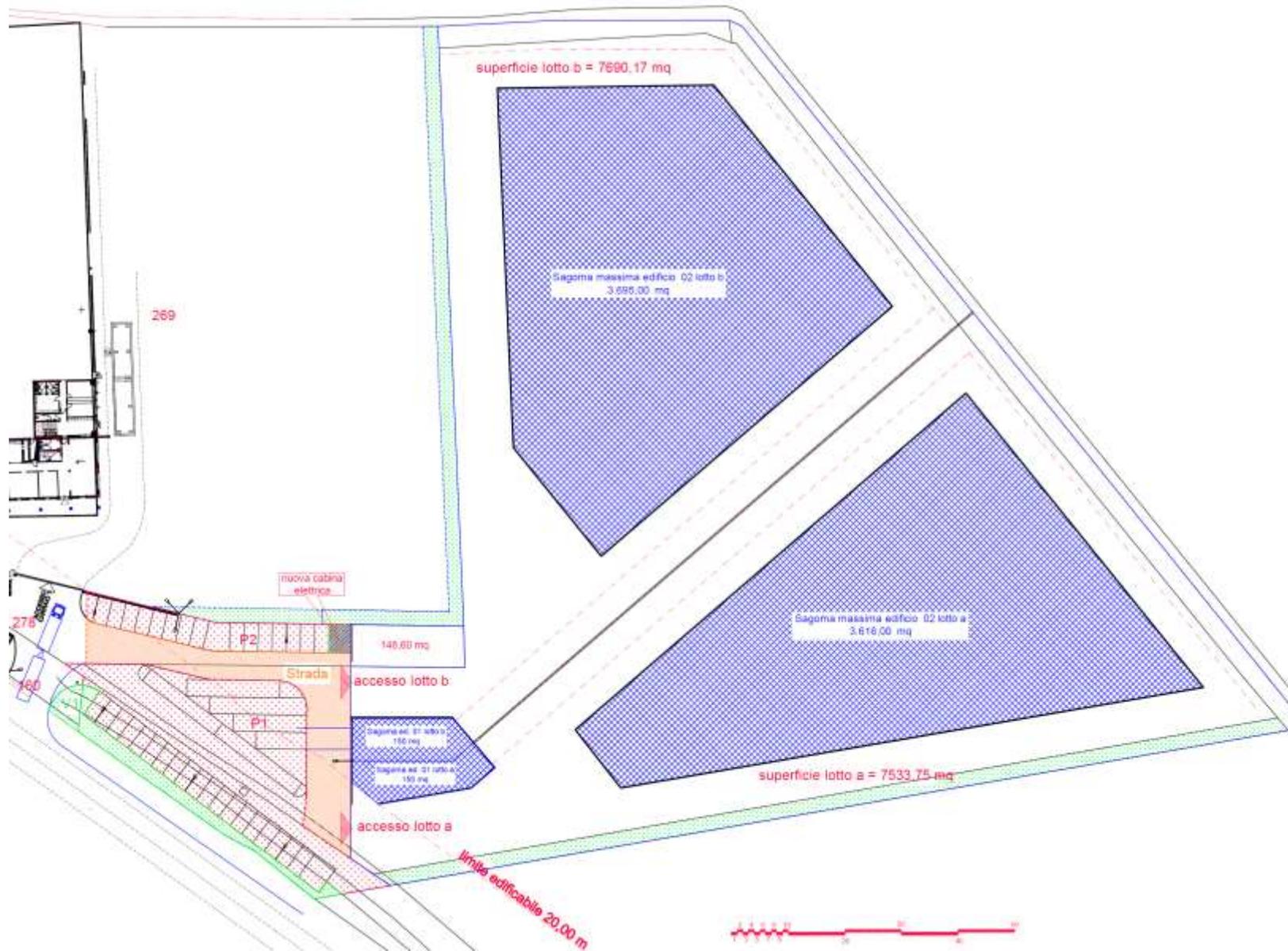
lotto	Edificio	Destinazione	Sup. coperta	Sup.edificabile
Lotto a	Edificio 01	Artigianale/uffici	mq 150,00	mq 300,04
	Edificio 02	artigianale	mq 3.616,00	mq 7.232,90
Lotto b	Edificio 01	Artigianale/uffici	mq 150,00	mq 300,04
	Edificio 02	artigianale	mq 3.695,00	mq 7.390,92

I calcoli della superficie edificabile complessiva di riferiscono alla capacità edificatoria massima dei lotto tuttavia data l'esigenza di disporre di spazi aperti coperti a tutt'altezza, sarà assai difficile che si preveda di realizzare edifici a due o più piani se non in corrispondenza delle zone uffici di pertinenza delle attività insediate.

Il fabbricato previsto a ridosso dell'accesso ai lotti edificabili (edificio 01 lotti a e b) potrebbe essere previsto su pilotys in modo da ricavare a livello del piazzale il peso e nella parte sovrastante gli uffici di accettazione e certificazione in entrata e uscita dei materiali.

I fabbricati all'interno dei lotti avranno altezza massima 10 m, saranno distanziati dal confine almeno di 5 m (1/2 dell'altezza) e potranno avere dei volumi tecnici che superano queste altezze e che tuttavia dipenderanno dalla tipologia di impianto di trattamento che verrà installato.

Le pertinenze impiantistiche potrebbero comportare sia delle sopraelevazioni che la realizzazione di vani interrati o seminterrati.



20. IMPIANTI

I fabbricati in progetto saranno dotati di impianti collegati alle reti impiantistiche esistenti quali: acquedotto, energia elettrica, telefonia.

Per la realizzazione e l'approvvigionamento degli impianti al servizio dei nuovi fabbricati in progetto, verranno preferibilmente adottate tecnologie privilegianti l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Per quanto riguarda la rete di scarico delle acque meteoriche, data la peculiarità delle attività che potrebbero essere insediate e che richiedono il trattamento delle acque di prima pioggia sarà prevista una rete di raccolta, trattamento e depurazione e successiva immissione con troppo pieno nel corso d'acqua esistente lungo il confine nord della proprietà.

Per quanto riguarda la rete di raccolta dei reflui fognari, dal momento che l'area non risulta collegata al collettore fognario comunale, occorrerà prevedere la realizzazione di sistemi locali di smaltimento con apposite fosse imhoff. Per il dimensionamento di questi impianti occorrerà fare riferimento al numero degli addetti che il linea di massima sarà di circa 10 unità.

21. INFRASTRUTTURE

Nelle aree oggetto di dismissione/assoggettamento verranno realizzati i parcheggi, le corsie di manovra, le strade di accesso ai lotti e le aree verdi.

Il piazzale così ricavato, antistante l'ingresso ai nuovi lotti edificatori, consentirà di proseguire la fascia urbanizzata a lato della strada provinciale già realizzata nel precedente PEC.

Sia i parcheggi che la viabilità interna saranno pavimentati con conglomerato bituminoso e i parcheggi e le aree verdi saranno delimitati con cordolature in cemento.

Parcheggi, viabilità di accesso e corsie di manovra saranno dotati di una adeguata rete di scarico delle acque meteoriche.

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica del piazzale, si rimanda al progetto di massima allegato.

22. OO. UU. E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle aree a servizi dismesse/assoggettate, elaborato sulla base del prezzario della Regione Piemonte edizione 2020, ammonta complessivamente a € 104.300,26

Tale importo verrà scomputato dal contributo da versare per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria calcolato sulla base della presentazione delle richieste autorizzative dei singoli fabbricati.

Pur non avendo ancora le idee chiare circa il reale sfruttamento edilizio dei due lotti edificabili del nuovo PEC del comparto D2, si riporta di seguito il calcolo teorico degli oneri di urbanizzazione che si potrebbero prendere a riferimento per la realizzazione delle opere a scampo.

Nell'ipotesi di massimo sfruttamento dei lotti, trattandosi di insediamenti di attività artigianali produttive di nuovo impianto, i costi degli oneri di urbanizzazione attualmente in vigore sarebbero determinati sulla base degli importi della tabella che segue:

TAVOLA 2									
Incidenza oneri di urbanizzazione al metro quadrato									
Per insediamenti produttivi, rapportato al tipo di intervento e al parametro caratteristico									
destinazione d'uso	Classi d'intervento	Parametri		costo globale euro/mq		Totale OO.UU.	costo globale euro/mq in relazione alle colonne 3 e 4		Totale OO.UU.
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]=[5]+[6]	[8]=[3]*[5]	[9]=[4]*[6]	[10]=[8]+[9]
		primaria	secondaria	primaria	secondaria	I + II	primaria	secondaria	I + II
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	attività industriali in aree di nuovo impianto	1	1	€ 6,25	€ 5,00	€ 11,25	€ 6,25	€ 5,00	€ 11,25

Considerato che la realizzazione di opere "a standard" a scapito degli oneri di urbanizzazione può riguardare esclusivamente gli oneri di urbanizzazione primaria, qualora il proponente intendesse sfruttare al massimo i lotti del nuovo PEC, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria che dovrebbe versare al comune e che quindi potrebbero essere sostituiti da opere di urbanizzazione a scapito, ammonterebbe complessivamente a € 95.149,38 (15.223,90 mq x 6,25 €/mq)

L'eventuale conguaglio del contributo stesso verrà corrisposto al momento del rilascio della concessione edilizia per le opere in progetto in base alla tariffa vigente.

Il contributo corrispondente agli oneri di urbanizzazione secondaria verrà versato al momento del rilascio di ciascuna autorizzazione edilizia.

Per gli insediamenti industriali non è previsto il contributo relativo al costo di costruzione.