



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° 4/1
P.I.: 08486470019

.....

Tecnico incaricato:

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

.....

**DOCUMENTO N° 5
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PEC**

Data emissione : 21 ottobre 2021

Data aggiornamento :

1) L'area denominata **Comparto D2** dell'area di **PEC P1.8** è regolata dalle norme fissate dagli artt. 21, 22, 23 e 24 delle N.T.A. del P.R.G.C. (come da 3° Variante Strutturale approvata con delibera G.R. n. 35-12226 del 28.09.2009 e Variante al PEC. per suddivisione del Comparto "D" in due sub. Comparti "**D1**" e "**D2**" approvata con Delibera C.C. n.° 8 del 04.04.2011) e seguente istanza di modifica del limite dell'area di **PEC P1.8** e del sopraccitato Comparto D2 per l'inclusione nell'area normativa del reliquato stradale contraddistinto a Catasto al foglio 26 – particella 292 (**Tavola 1**)

Il Comparto **D2** verrà sottoposto alle presenti norme specifiche di attuazione ed alle prescrizioni specificate di seguito nei seguenti elaborati:

documento n° 1:	VISURE CATASTALI DEI TERRENI OGGETTO DI PEC
documento n° 2:	RELAZIONE GEOLOGICA
documento n° 3:	VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' 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
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

2) Le presenti norme si applicano all'interno dell'area di **PEC P1.8** del vigente P.R.G.C. e pertanto si intendono integrative delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente; esse troveranno attuazione attraverso S.C.I.A. e/o Permessi di Costruire, in sede di allestimento dei quali verranno definite le tipologie costruttive ed i materiali con cui i Fabbricati saranno effettivamente realizzati.

3) I fabbricati saranno presumibilmente realizzati con strutture prefabbricate in cemento armato tradizionali e saranno rifiniti con materiali e colori che meglio consentiranno il loro inserimento nell'ambiente circostante e che verranno sottoposti alla valutazione dell'U.T.C. e/o della C.E.C.

Sarà posta particolare cura per i prospetti dei fabbricati lungo la strada provinciale, in quanto costituiscono l'ingresso sul territorio scarnafigese

4) Il progetto di PEC 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: al fine di mitigare l'impatto visivo dell'opera è prevista la realizzazione di una recinzione su muretto in CA di altezza massima 1,50 m con sovrastante rete metallica plastificata h 1,25 m e retrostante siepe o altre barriere naturali similari a basso impatto ambientale

- recinzione fronti sud e est - verso la bealera irrigua è prevista una recinzione su argine realizzato con scogliere in massi, cordolo in CA, altezza massima 0,30 m e soprastante rete metallica plastificata 1,80 m. La recinzione lungo il canale irriguo sarà arretrata dal ciglio della scogliera di almeno 1 m in modo da consentire l'accesso alle paratie di deviazione dell'acqua da parte del personale incaricato dal Consorzio San Quirico.

5) Per la realizzazione e l'approvvigionamento degli impianti al servizio dei Fabbricati in progetto, verranno preferibilmente adottate tecnologie privilegianti l'uso di fonti rinnovabili, anche se non si esclude di realizzare l'allacciamento dell'area alla rete del metano (pratica in corso di valutazione).

6) L'edificazione avverrà nel rispetto delle presenti Norme, della Convenzione, degli elaborati grafici del presente PEC e delle citate Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati anche in tempi diversi, ma sempre nel rispetto dei disposti di cui ai punti precedenti. Il rilascio dei singoli Permessi Edilizi sarà subordinato alla stipula preventiva di una convenzione tra il Proponente ed il Comune nella quale siano normate la cessione delle opere e la realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria e siano previste le necessarie garanzie finanziarie; il tutto ai sensi e per gli art. 45 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..

I parametri edificatori da rispettare sono :

- rapporto di copertura massimo pari ad $\frac{1}{2}$;

- limiti di confrontanza pari all'altezza con un minimo di metri 10; - distacco dai confini pari a metà dell'altezza con un minimo di metri 5;
- altezza massima degli edifici pari a metri 10 .

7) L'area è destinata all'insediamento di attività produttive tra quelle previste all'art.21 delle succitate N.T.A. del P.R.G.C. :

- attività artigianali / industriale;
- uffici, non superiore ad 1/5 della Superficie Utile ;
- residenza del proprietario, del custode nei limiti fino ad un massimo di 250 mq ;
- attività sociali (di ristoro, ecc...) .
- attività di commercio di cui all'art.42

8) Le aree scoperte dovranno essere sistemate in modo decoroso ed utilizzate pertinentemente all'attività principale.

Qualora richiesto dalla normativa in materia di trattamento delle acque meteoriche, in corrispondenza dei piazzali potrebbe essere realizzata una rete di scarico delle acque di prima pioggia. In tal caso sarà prevista una rete di raccolta, trattamento e depurazione e successiva immissione con troppo pieno nel corso d'acqua esistente lungo i confini sud e est della proprietà.

Qualora le attività insediate non richiedano l'obbligo dell'impermeabilizzazione dei piazzali, saranno impiegati cementi drenanti fonoassorbenti

Per ridurre l'impatto idrico delle nuove strutture insediate, sarà valutata la realizzazione di un impianto di riutilizzo delle acque meteoriche per l'alimentazione degli scarichi dei servizi igienici e per l'alimentazione dell'impianto di irrigazione delle aree verdi così come già realizzati nel comparto D1.

9) Aree per servizi pubblici: Tenuto conto della localizzazione dell'area e delle previsioni cartografiche del P.R.G.C., non è prevista la totale dismissione delle aree richieste per servizi, in quanto tale entità non è nella disponibilità del proponente.

Il Proponente si impegna quindi, ai sensi dell'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., alla relativa monetizzazione della quantità di aree per servizi mancanti (compresa la quota di attrezzaggio), per soddisfare il rapporto del 10% della superficie fondiaria agli insediamenti in progetto, corrispondente ai parametri fissati dal primo comma dell'art.21 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., riassumibile come segue:

AREA IN ASSOGGETTAMENTO IN PROGETTO:

parcheggi pubblici	mq 1.174,10
superficie a verde	mq 122,00
totale	mq 1.296,10

La planimetria nella Tavola 5 del presente PEC individua le aree destinate a servizi in particolare quelle destinate a parcheggio e verde che dovranno essere sistemate in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che verrà predisposto prima dell'inizio dei relativi lavori ed approvato dall'Amministratore.

L'assoggettamento di tali aree (per servizi) dovrà essere effettuata gratuitamente nei confronti del Comune dal proponente e dovrà avvenire, previa realizzazione delle opere di sistemazione e urbanizzazione, entro il termine di validità del PEC fissato in 10 anni dalla data di approvazione.

10) Le aree destinate alla viabilità saranno assoggettate ad uso pubblico entro il periodo di validità del PEC., nella consistenza indicata nella Tavola 5 del PEC, nella quantità riassumibile come segue:

AREA DA ADIBIRE A STRADA IN PROGETTO IN DISMISSIONE:

strade, spazi di manovra e sistemazione delle intersezioni stradali	mq 476,00
---	-----------

Tali aree dovranno essere sistemate in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che dovrà essere predisposto prima dell'inizio dei relativi lavori ed approvato dall'Amministratore.

11) Il presente piano esecutivo ha validità temporale di anni dieci dalla data di sottoscrizione della convenzione.