

CITTÀ DI FOSSANO
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DELL'AREA UBICATA A FOSSANO IN STRADA DEL SANTUARIO

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Il presente P.E.C. è disciplinato dalle Norme di Attuazione dei P.R.G.C. approvato con delibera G.R. n° 50 - 11538 in data 03.06.2009 e successive varianti, modifiche ed integrazioni e dal Regolamento Edilizio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 31/3/2004 e successive modifiche ed integrazioni di cui l'ultimo aggiornamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 in data 24 settembre 2013.

1) DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici in progetto sarà principalmente di tipo artigianale produttiva od industriale, per attività non nocive od inquinanti; sono ammesse, nei limiti stabiliti dalla strumentazione urbanistica generale così come previsto dall'art. 53 delle N.T.d'A. e dalla relativa Tabella di Zona (aree produttive di nuovo impianto) le seguenti destinazioni d'uso

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale

C2 = Commercio all'ingrosso

C3 = Merci ingombranti

C4 = Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

C5 = Distribuzione di carburanti per autoveicoli

D = Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa

S1 = Pubblica amministrazione

S2 = Istruzione

S3 = Sanità e altri servizi sociali

S4 = Organizzazioni associative

S5 = Organizzazione del culto religioso

S6 = Attività ricreative e culturali

S7 = Attività sportive

S8 = Difesa e protezione civile

S9 = servizi tecnici e tecnologici

T4 = Attività ludiche a carattere privato ad alta affluenza di pubblico^{CXIV}

N = Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Tali destinazioni in ossequio con la normativa di piano inerente la materia commerciale descritta dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. e dei “Criteri, parametri e modalità per gli insediamenti commerciali” stabiliti dall’articolo 102 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C..

E’ possibile la realizzazione di unità abitative per ogni attività insediata previa stipula di atto unilaterale concernente l’assoggettamento al vincolo pertinenziale all’attività stessa.

Il fabbricato rustico esistente di proprietà della MG. s.r.l. in mappa al fg. 49 n. 35, ormai fatiscente e parzialmente diroccato, comprendente vani d’abitazione e porzioni a destinazione rurale, è stato oggetto di demolizione virtù di ordinanza sindacale n. 6852 del 27 febbraio 2014, per la localizzazione in sito di parcheggi pubblici, viabilità pedonale, pista ciclabile ed aree verdi.

I fabbricati esistenti ed in particolare:

- a) posto sul mappale 379 del fg. 48 adibito a magazzino rurale potrà mantenere tale destinazione, potrà essere soggetto a mutamento d’uso o potrà essere soggetto a demolizione con rilocalizzazione dello stesso all’interno del lotto pertinenziale nel rispetto degli indici massimi di edificabilità del lotto stesso;
- b) posto sul mappale 383 del fg. 48 adibito a stalla con annesso impianto fotovoltaico posto in copertura, potrà essere soggetto a mutamento d’uso o potrà essere soggetto a demolizione con rilocalizzazione dello stesso all’interno del lotto pertinenziale nel rispetto degli indici massimi di edificabilità del lotto stesso.

2) DESTINAZIONE DELLE AREE

2.1 AREE PRIVATE

Le aree private sono quelle delimitate dalle recinzioni e dovranno rispettare gli standard urbanistici per i parcheggi privati, per il verde, e per le zone di manovra, di carico e scarico, deposito temporaneo merci. 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:

- a) con richiesta del Permesso di Costruire per la definizione degli interventi per i lotti “1”-“2”-“3”;
- b) con presentazione della Super-Dia per il lotto “4” secondo gli elaborati grafici annessi al P.E.C. nelle due soluzioni (progetto con altezza massima inferiore o uguale a 12 mt. O proposta progettuale con altezza inferiore o uguale a 18 mt. in relazione alla richiesta di

variante parziale al PRGC presentata in data 28 febbraio 2014).

2.2 AREE PUBBLICHE

Le aree pubbliche sono tutte quelle all'esterno delle recinzioni; per la loro sistemazione si fa riferimento ai disegni di progetto. I particolari tecnici e costruttivi, già indicati nella tav. 06-07-08 allegate al P.E.C., verranno meglio definiti nei progetti esecutivi presentati in fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le dette opere di urbanizzazione saranno soggette prima della sua realizzazione al rilascio di Permesso di Costruire con annessa tutta la valutazione da parte degli enti interessati e meglio precisati nella relazione tecnica annessa al presente P.E.C. In fase di tracciamento e frazionamento le suddette aree potranno subire modeste variazioni, senza peraltro derogare dagli standard prescritti.

Inoltre, in fase di richiesta dei Permessi di Costruire per la definizione degli interventi per i lotti "1"- "2"- "3" o di presentazione della Super-Dia per il lotto "4", ogni singolo lotto, se necessario quantificherà le aree di cessione giusto come previsto dal comma 3 art. 53 e art. 103 delle N.T.A. nel P.R.G.C..

3) NORME DI PROGETTAZIONE

L'articolo 53 delle N.T.D.A. non impone una specifica tipologia all'interno del comparto.

I vincoli ai quali dovranno sottostare i nuovi edifici saranno i seguenti:

1. Indice Utilizzazione Territoriale (Ut): 0,78 mq/mq. al netto della viabilità esistente già di proprietà comunale pertanto la superficie realizzabile sarà di mq. $40.252 \times 0,78$ mq./mq. = 31.396,56
2. Altezza massima (H. max): 12,00 mt.;
3. In relazione alla richiesta di variante parziale al PRGC presentata in data 28 febbraio 2014 e nel caso di sua approvazione, l'altezza massima potrà essere derogata fino a 18,00 mt. (solo per il lotto "4") per particolari esigenze produttive, tecnologiche e di stoccaggio, nel rispetto della eventuale volumetria massima realizzabile;
4. Rapporto massimo di copertura (R/C): 0,65 mq/mq di SF;
5. Numero massimo piani fuori terra (n° p.): 3 piani fuori terra;
6. Indice di visuale libera (VL): 1,00 derogabile fino a 0,50 come previsto dall'art. 9 comma 13 delle N.T.A. del P.R.G.C. in sede di S.U.E.;
6. Distanza dai confini: di proprietà (Dc): 5,00 m; è sempre ammessa la costruzione in aderenza previo l'assenso reciproco dei confinanti;
7. Distanza dai confini di zona (Dz): 10,00 mt.;
8. Distanza tra edifici (D): ml 10,00 tra pareti e pareti finestrate;
9. Distanza dai confini stradali (Ds): 5,00 m. dalle strade con larghezza inferiore a i 7,00 m. 7,50 m. dalle strade con larghezza compresa tra i 7,00 e 15,00 m. 10,00 m. dalle strade con larghezza superiore a 15,00 m. – le cabine di trasformazione dell'energia

- elettrica potranno essere edificate a confine con la proprietà pubbliche;
10. Distanza minima da aree residenziali: 10,00 m.;
 11. Distanza minima dal primo binario delle rete ferroviaria: 30,00 m.;
 12. Indice Utilizzazione fondiaria (Ut): $\text{mq. } 31.396,56 / \text{mq. } 31.748 = 0,9889$ arrotondato a 1,00 mq. /mq
pertanto sui singoli lotti viene assegnata la seguente S.U.L. massima:
Lotto "1": $\text{mq. } 7.575 \times 1,00 \text{ mq/mq} = \text{mq. } 7.575 - \text{S.U.L. esistente mq. } 1.050 = \text{mq. } 6.525$
Lotto "2": $\text{mq. } 3.846 \times 1,00 \text{ mq/mq} = \text{mq. } 3.846 - \text{S.U.L. esistente mq. } 400 = \text{mq. } 3.446$
Lotto "3": $\text{mq. } 2.134 \times 1,00 \text{ mq/mq} = \text{mq. } 2.134$
Lotto "4": $\text{mq. } 18.193 \times 1,00 \text{ mq/mq} = \text{mq. } 18.193$;
 13. Verde privato (Vp): min. 20% di SF, è considerato tale anche quello scoperto realizzato con pavimentazione permeabile ed almeno una essenza di alto fusto, preferibilmente autoctona, ogni 100 mq. – tale area può coincidere con la superficie destinata a parcheggio privato di pertinenza;
 14. Cessione e/o convenzionamento uso pubblico di aree per opere di urbanizzazione comprendenti strade e aree previste in P.R.G.C., comprese le aree di manovra interna alle aree per parcheggio pubblico per la quota maggiore tra il minimo di Legge pari al 20% di St e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento; ciò in riferimento all'art. 53 comma 3 delle Norme inserite nel P.R.G.C. vigente;
 15. Per ciascuna unità produttiva la S.U.L. max. residenziale non potrà superare il 50% della S.U.L. complessiva, con un max. di 180 mq. per unità abitativa ed un max. di 250 mq. per due unità abitative. Le suddette unità abitative dovranno formare un'unica unità architettonica con l'edificio principale e con essa armonizzare tipologicamente. La superficie fondiaria minima per la realizzazione della quota abitativa è pari a mq. 1000 per un'abitazione di 180 mq. e pari a mq. 1400 per n. 2 unità abitative di 250 mq; La realizzazione dell'alloggio di custodia o del titolare è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva.
 16. I muri di recinzione lungo i confini di proprietà non dovranno avere caratteristiche di contenimento del terreno ovvero non dovranno permettere di esercitare vedute dirette salvo accordo tra la parti da sottoscrivere attraverso semplice scrittura privata.

Non saranno computati nella U.T. massima i parcheggi privati, coperti e/o pensili inseriti nei fabbricati, siano essi fuori od entroterra.

Per ogni singolo lotto, all'esaurimento degli indici edificatori si applicheranno le norme di cui

all'art. 53 delle N.T.D.A.

Saranno assentibili aree convenzionate ad uso pubblico all'interno dei lotti privati per il soddisfacimento di eventuali maggiori dotazioni di parcheggi e di maggiori standard urbanistici afferenti le attività insedianti.

La progettazione degli edifici dovrà ispirarsi alle indicazioni tipologiche e costruttive desumibili dalle presenti norme e dagli elaborati di progetto.

La suddivisione dei lotti privati è da considerarsi significativa dell'assegnazione in quote spettanti ai singoli proprietari dei terreni interessati dal P.E.C. ma puramente indicativa ai fini urbanistici. Nel rispetto della viabilità di progetto, potranno essere frazionati più lotti di diversa superficie senza che ciò comporti variante al P.E.C. purché con una S.f. non inferiore a mq 1.000,00 pertanto sarà possibile la ridefinizione degli accessi carrai nel rispetto formale delle previsioni del P.E.C. e nel rispetto dei paramenti riguardanti i parcheggi pubblici lungo le strade interne.

4) TIPOLOGIE E ASPETTO VOLUMETRICO

La volumetria, sarà dettata da forme semplici quali parallelepipedi regolari o irregolari e cilindri, con materiali a pannelli in quadretti in c.l.s., laminato plastico e/o metallico, ceramico e facciate strutturali continue con cristalli trasparenti, a specchio o colorate creando un aspetto volumetrico movimentato. 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 formare un'unica unità architettonica con l'edificio principale e con essa armonizzarle. Dovranno essere utilizzate misure attive e passive di risparmio energetico al fine di garantire un risparmio energetico nonché misure di contenimento sia gestionale che impiantistico – strutturale.

5) COPERTURE E TETTI

Gli edifici saranno caratterizzati da coperture piane, curve o a bassa inclinazione con l'inserimento di lucernari. Il manto di copertura sarà formato da guaine impermeabili, da coperture in lamiera preverniciata e/o alluminio o da "tetto verde". 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 per sfiati, canne fumarie, canne ventilazione impianti di verniciatura e a servizio di qualsiasi altro impianto tecnologico.

6) PARAMENTI ESTERNI

I tamponamenti esterni saranno costituiti da pannelli prefabbricati in c.l.s. con finiture colorate o in ghiaietto lavato e/o levigato, o da pannelli in metallo verniciato o in laminato plastico e da facciate ventilate.

Le tinteggiature dovranno per quanto possibile utilizzare colori pastello che si armonizzano con

l'ambiente.

7) SERRAMENTI

Sulle facciate principali saranno del tipo strutturale a facciata continua orizzontale e/o verticale con cristalli trasparenti o a specchio con vetri ad alto potere isolante, con eventuali profili di alluminio a vista colorato, per esigenze legate al funzionalità interna dei locali sono ammesse aperture con stesso materiale di forma quadrata o multipla del quadrato. Le suddette facciate saranno eventualmente alternate dalle pannellature precedentemente descritte e potranno proporre geometrie curvilinee.

8) RECINZIONI

Le recinzioni saranno eseguite su più modelli tipologici per tutto il comparto e saranno così costituite:

- lungo Strada del Santuario relativamente il lotto "4" con muretto in calcestruzzo e sovrastante cancellata in vetro strutturale sostenuto da piantoni in acciaio inox o in pannelli modulari tra montanti in acciaio zincato su muretto in calcestruzzo;
- lungo la viabilità interna al PEC con recinzione interamente a giorno con grigliato elettrosaldato costituita da pannelli modulari tra montanti in acciaio zincato su muretto in calcestruzzo;
- lungo la ferrovia non muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica plastificata sostenuta da piantoni in ferro verniciato.

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 in calcestruzzo.

Gli accessi e passi carrai saranno realizzati con materiali e tipologia della recinzione tra pilastrini e/o setti in calcestruzzo a vista o intonacato. Gli accessi pedonali potranno essere costituiti da semplici pilastrini o da portichetti a forma quadrata anche a filo della recinzione (proiezione del tetto) con copertura a quattro falde in lamiera preverniciata colorata.

Le recinzioni tra lotto e lotto dovranno essere realizzate a giorno con grigliati su muretti in calcestruzzo a vista.

9) VERDE E ALBERATURE PRIVATE

Tutte le porzioni di aree scoperte pubbliche non strettamente interessate all'edificazione ed alle attinenze di servizio o di parcheggio ed aree di manovra dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde privato a terreno erboso o dotato di altra copertura tipo ghiaietto o lapillo vulcanico, con obbligo di piantumazione di essenze locali a basso ed alto fusto in deroga alle distanze minime consentite dai regolamenti comunali vigenti a patto che non provochino danni a manufatti e fabbricati e che siano mantenute correttamente. Le essenze da piantumarsi, già

indicate negli elaborati grafici, dovranno essere concordate con gli Uffici Comunali preposti. Sono ammesse porzioni di aree pavimentate con materiale drenante. Si richiama il comma 12 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione dei P.R.G.C.. Tutte le aree verdi private dovranno essere mantenute nel corretto vivere civile con opportune potature e/o nuovi impianti, con possibilità di inserire elementi di pavimentazione appoggiati, in misura massima dell'8%. Tutte le aree a verde pubblico saranno provviste di idoneo sistema di irrigazione. Al fine di mitigare gli interventi edilizi si fa riferimento al successivo art. 10.

10) MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI E RETE ECOLOGICA

In relazione ai disposti dell'art. 83 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, in relazione alla mitigazione degli impatti generati dalle nuove urbanizzazioni si prevede che:

- lungo le strade di nuova realizzazione di penetrazione nel comparto edificatorio, sono previste condotte fognarie per acque grigie e nere, dimensionate nel rispetto delle necessità dei lotti che ad esse andranno ad interconnettersi, tali condotte saranno collegate all'esistente collettore fognario corrente lungo via Del Santuario in corrispondenza degli esistenti pozzetti. La fognatura esistente risulta attestata al depuratore comunale in zona Cussanio. Le condotte realizzate risulteranno poste superiormente al livello della falda freatica e in ogni caso dovranno essere realizzate stagne in modo tale da non subire influenze da parte della falda stessa;
- Sempre a servizio delle strade in progetto nonché delle aree pertinenziali agli stabili che si andranno a porre all'interno del P.E.C., è prevista la realizzazione di condotte fognarie bianche di opportune sezioni tenendo a riferimento una quantità di pioggia pari ad un tempo statistico di ritorno almeno decennale con curva di tipo Chicago e considerando la superficie scolante impermeabile. A tale scopo in sede progettuale, vista l'impossibilità di convogliare le acque meteoriche lungo la linea ferroviaria vista l'assenza su quel lato di fossi importanti, si è prevista la realizzazione di condotte diverse attestate su via Del Santuario, tali condotte sono interconnesse distintamente con fossi superficiali posti sui lati destro e sinistro della stessa via in modo tale da poter meglio far defluire le acque piovane verso nord. Con la relazione a firma dell'ing. Grosso Amedeo – tav. 12 – Mitigazione degli impatti generati dalle nuove urbanizzazioni - allegata al P.E.C., vengono giustificate le scelte progettuali e prescritte per i singoli lotti le misure da adottare per garantire il funzionamento anche in condizioni di particolare criticità (realizzazione di vasche di laminazione);

- Alcune di dette vasche di laminazione potranno contenere le acque meteoriche adatte ad essere riutilizzate per scopi irrigui – irrigazione delle aree verdi presenti all'interno di ogni singolo lotto e/o attraverso sistemi di filtraggio anche ai fini igienici;
- Dovrà essere verificata la compatibilità dell'allacciamento alla rete fognaria in virtù del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente attraverso autorizzazione allo scarico rilasciata dall'Ente Gestore del depuratore; in caso tale immissione non fosse giustificabile si dovrà individuare una soluzione depurativa alternativa;
- I fabbricati dovranno essere posizionati in modo tale da poter fruire il più possibile della luce solare sia per l'illuminazione (con illuminazione dei corpi di fabbrica dall'alto – lucernari) che per l'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici (coperture piane o con falde esposte a sud);
- Dovranno essere utilizzate misure attive e passive di risparmio energetico al fine di garantire un risparmio energetico nonché misure di contenimento sia gestionale che impiantistico-strutturale;
- I sistemi di illuminazione dovranno evitare fenomeni di inquinamento luminoso, localizzati in modo da minimizzarne il numero, utilizzando inoltre lampade a led a basso consumo con possibilità di temporizzazione; è da evitarsi la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto;
- Siano previsti adeguati spazi per ospitare la raccolta differenziata anche all'interno di ogni singolo lotto; i materiali di rifiuto derivanti dalla cantierizzazione edile potranno per quanto previsto dalle normative essere reimpiegati in "situ" previo idoneo trattamento come previsto dalla normativa;
- L'eventuale realizzazione di vasche interrate al di sotto del massimo livello di escursione della falda dovrà essere realizzata con materiali e prescrizioni atti a garantire l'impermeabilità delle costruzioni. Si dovrà prevedere un'accurata progettazione, un'adeguata messa in opera, con l'utilizzazione di calcestruzzi impermeabili con l'aggiunta di agenti cristallizzanti e l'uso di presidi specifici quali bentonite sodica, tappi e guarnizioni a tenuta ermetica e guaine impermeabilizzanti specifiche il tutto in sintonia con il Decreto Ministeriale 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le Costruzioni";
- Siano rispettate le prescrizioni contenute nelle "linee guida per la prevenzione al gas radon in ambienti indoor" di cui al Decreto n. 12.678 del 21-12-2011;
- Relativamente al trattamento di prima pioggia, in relazione ai carichi inquinanti

raccolti e trasportati, si dovranno prevedere soluzioni atte ad avviare alla depurazione i primi 5 millimetri di pioggia. Le vasche di laminazione di cui sopra potranno essere utilizzate a tale scopo attraverso la realizzazione di degrassatori posti a monte delle vasche stesse prima dell'immissione nella fognatura bianca interconnessa con i fossi superficiali. Relativamente alle aree pubbliche non si prevedono trattamenti di prima pioggia in relazione alla relazione a firma dell'ing. Grosso Amedeo sopra citata;

- Nell'ambito del comparto edificatorio come normato dall'art. 85 – La rete ecologica” delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, sono individuate due aree con sistema di filari (cortine arboree) le quali dovranno essere rimosse per il conseguimento degli obiettivi previsti dal piano nell'area in esame (realizzazione delle viabilità e dei parcheggi). Tale rimozione verrà compensata con la sostituzione in misura doppia dell'esistente e si prevede:
 - * la realizzazione di cortina arborea lungo la linea ferroviaria Fossano – Torino con siepe in carpino selvatico;
 - * alla formazione di alberature a pertinenza delle aree a parcheggio in pero da fiore con arbusti in crataegus,
 - * alla dotazione di cortine arboree perimetrali ad ogni singolo lotto in essenze autoctone (prunus, carpino, ciliegio da fiore, olmo, ecc.) come indicato nelle tavole di progetto annesse al P.E.C. al fine di mitigare l'impatto sull'ambiente delle nuove costruzioni.

Porzione dell'area adiacente la linea ferroviaria Fossano – Torino compresa tra il muretto a delimitazione della area urbanizzata e la scarpata della ferrovia rimarrà di proprietà privata da mantenersi puramente inerbita con mantenimento funzionale di fosso di scolo lungo la scarpata stessa a cura dei Proponenti.

11) OPERE DI URBANIZZAZIONE

I Proponenti realizzeranno direttamente le seguenti opere di urbanizzazione:

- realizzazione del primo tratto dell'arteria viaria di collegamento tra strada del Santuario fino alla Ferrovia Fossano costituente prolungamento di via Strella con la realizzazione di una rotonda nell'incrocio tra strada del Santuario e via Strella; tale strada realizzata in parte su sito già di proprietà pubblica verrà ceduta al Comune come peraltro i parcheggi organizzati in corrispondenza del sito della Cascina Commendariotta ora demolita, nonché quelli lungo via Del Santuario prospettanti il lotto “4” con annessi marciapiedi, aiuole e pista ciclabile;

- realizzazione di una strada privata da assoggettarsi ad uso pubblico collegante strada Del Santuario e la predetta nuova strada di prolungamento di via Stella corrente parallelamente alla Ferrovia Fossano-Torino;
- realizzazione dei parcheggi pubblici, al di fuori delle recinzioni con dotazione di verde di pertinenza come prescritto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C.;
- realizzazione opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- realizzazione del collettori fognari per le acque nere e grigie, che attraverseranno l'intero comparto per interconnettersi alla condotta esistente lungo Strada Del Santuario;
- realizzazione della rete di raccolta delle acque bianche; sarà realizzata su tutto il comparto, collegando tutte le canalizzazioni e le caditoie stradali, per essere convogliate infine nei canali esistenti lungo strada Del Santuario; tale fognatura verrà suddivisa in due rami che si collegheranno ai fossi esistenti lungo strada Del Santuario;
- realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica sulle nuove strade in progetto e a servizio delle aree a parcheggio; l'impianto realizzato lungo la nuova strada privata ma assoggettata ad uso pubblico non verrà allacciato alla rete comunale ma rimarrà privato con gestione e spese affidata ai proponenti il P.E.C. e loro aventi causa;
- realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, in particolare attraverso la formazione di due cabine di trasformazione elettrica, una posizionata in via preventiva in corrispondenza del parcheggio organizzato e l'altra lungo la strada interna privata assoggettata ad uso pubblico all'interno del lotto "4", che consentirà altresì di eliminare, tramite la formazione di cavidotto interrato, il tratto di linea aerea da 15.000 volt esistente gravante sui lotti 1-2-3;
- realizzazione della rete telefonica;
- realizzazione delle reti di distribuzione del gas.

Le opere di urbanizzazione ammesse a scomputo saranno solo quelle riguardanti le porzioni destinate alla cessione al Comune e non comprenderanno le condotte fognarie per acque nere/grigie, condotte per l'acquedotto, i cavidotti per linee telefoniche e dell'energia elettrica, le condotte per il gas e quant'altro non specificatamente di interesse pubblico.

Per le opere inerenti il servizio idrico integrato dovrà essere acquisito il parere della Alpi Acque; per il sistema di illuminazione pubblica verrà predisposto, in fase esecutiva, il relativo progetto esecutivo.

12) CESSIONE DELLE AREE

Saranno cedute gratuitamente al Comune (mq. 4.480) o assoggettate ad uso pubblico (mq. 3.675) le aree individuate in planimetria e consistenti nelle strade, nelle aree verdi e negli spazi al di fuori delle recinzioni.

Tali aree, di complessivi mq 8.155 circa che rappresentano più del 20% dell'area complessiva compresa nel P.E.C. (mq. 40.252), verranno trasferite al Comune o convenzionate a semplice Sua richiesta, fermo restando l'obbligo dei proponenti di completare le opere previste in dette aree con relativo collaudo. La strada privata tra strada del Santuario e il prolungamento di via Stella verrà assoggettata ad uso pubblico con atto notarile.

13) ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri dovuti sono determinati forfettariamente, applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consigliere vigente, relativamente alla massima edificabilità.

Al fine di determinare la massima potenzialità contributiva del presente insediamento si determinano gli OO.UU. ipotizzando la destinazione d'uso più gravosa ossia quella di insediamento di attività produttive industriali con densità inferiore a 40 mq. per addetto e pertanto, alla luce di quanto sinora esposto si otterrà quanto segue:

- intervento produttivo industriale massimo ipotizzato sui lotti "1"- "2"- "3" – funzioni P1-P2 :

- S.U.L. massima realizzabile mq. 7.575 + 3.846 + 2.134 = mq. 13.555

x € 6,88 / mq.	=	€	93.258,40
----------------	---	---	-----------

- Intervento produttivo ipotizzato sul lotto "4" – funzione P3:

mq. 18.193 x € 8,27 / mq	=	€	150.456,11
--------------------------	---	---	------------

per complessivi	=	€	243.714,51
-----------------	---	---	------------

L'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, considerando la massima edificabilità, ammonta quindi ad € 243.714,51; importo inferiore al costo effettivo delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui al punto successivo.

Per quanto riguarda i diritti legati alla realizzazione delle opere ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione, al fine di una loro agevole determinazione, essi saranno ripartiti in funzione della superficie fondiaria, con l'eventuale successivo versamento, prima dello svincolo della fideiussione, del conguaglio da parte dei proponenti che si sono avvalsi di detta facoltà qualora l'importo delle opere realizzate risulti inferiore a quanto previsto.

L'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere sarà quello determinato al momento

dell'efficacia del titolo abilitativo; il singolo proprietario potrà richiedere il temporaneo esonero dal versamento degli oneri di urbanizzazione in funzione della quota determinata dal rapporto fra l'importo delle opere realizzate a scomputo e la superficie fondiaria, fatte salve eventuali contenute modifiche nella determinazione delle superfici in fase di frazionamento e/o dell'importo delle opere di cui al successivo punto, accettate a scomputo dagli uffici comunali competenti.

Nel caso di insediamento di tipologie di destinazioni d'uso compatibili con quanto previsto all'art. 53 della N.D.A. del P.R.G.C. ma diverse da quelle sopra previste (P1-P2-P3), si determinassero oneri di urbanizzazioni primari maggiori di quanto previsto precedentemente, non si andranno a versare al Comune oneri primari fino alla concorrenza di quanto previsto a scomputo pertanto fino alla somma di € 551.747,15 al paragrafo successivo meglio specificati. Per somme eccedenti tale somma di dovrà effettuare il versamento al Comune stesso.

14) COSTO EFFETTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primarie ammesse a scomputo secondo i dettami della Delibera c.c. n° 3 del 25 marzo 2003, ammonta a complessivi € 1.082.403,62 ripartito come segue:

Opere da realizzarsi su aree in cessione al Comune

Opere stradali, parcheggi e aree verdi	€ 395.475,03
Fognatura bianca	€ 64.622,96
Illuminazione pubblica	€ 76.281,24
Impianto antincendio – solo idranti	€ 1.525,48
Segnaletica stradale	€ 8.131,52
Cabina Enel	€ 5.710,91
<u>Totale imponibile</u>	€ 551.747,15

Per un importo complessivo delle opere da realizzarsi

<u>a scomputo degli oneri primari pari ad</u>	<u>€ 551.747,15</u>
<u>oltre a spese per oneri di progettazione pari a circa l'8%</u>	<u>€ 43.252,85</u>
<u>per un totale complessivo</u>	<u>€ 595.000,00</u>

Pur essendo tale importo superiore a quello determinato per gli oneri di urbanizzazione primaria, i Proponenti nulla richiederanno al Comune per dette opere fino alla dettagliata concorrenza ammessa a scomputo pari cioè ad € 551.747,15 per le destinazioni d'uso di cui sopra.

15) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARI E COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui al terzo comma dell'art. 16 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Resta inteso che gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo del costo di costruzione (ove dovuto) è a carico del richiedente il Permesso di Costruire o del proponente la Super-DIA per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda di autorizzazione stessa o di presentazione della Super-DIA; le disposizioni di cui sopra devono quindi intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio Comunale.

La realizzazione dell'alloggio di custodia o del titolare è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva; la conseguente superficie utile lorda sarà da considerarsi alla stregua della superficie produttiva con relativo trattamento ai fini degli oneri di urbanizzazione secondari e del costo di costruzione.