



COMUNE DI ALESSANDRIA

Provincia di Alessandria



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
PEC Area urbana CRISTO
SECONDA VARIANTE PARZIALE

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E CALCOLI
PLANOVOLUMETRICI

| RIF. | ALLEGATO | TAVOLA N. | SCALA: | DATA |
|------|----------|-----------|--------|------|
| | | | | AGG. |
| | | | | |

LA PROPRIETA':

IL PROGETTISTA:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto : P.E.C. Area Urbana Cristo- Comune di ALESSANDRIA

Motivazioni della Variante

Il P.E.C. denominato “ P.E.C. Area Urbana Cristo, sito in Alessandria zona industriale D4, è stato parzialmente realizzato: secondo la precedente variante risultano ad oggi realizzati i lotti: A1, A3, 2,7 mentre sono da realizzare i lotti: A2 ,8, 1a,1b,1c (si veda Tav.4 AGG. 30/07/2018).

Le sottostrutture e le sovrastrutture risultano realizzate fino al confine del lotto 2 (mapp.200 F115) con i lotti 1a e 1b (si veda la tavola N1 del P.E.C. in data 12-01-2007 e TAV. n.7 AGG. 30/07/2018) che corrispondono all'intero mappale 204 e parzialmente al mapp.205 (si veda Tavola Catastale allegata).

L'area totale del PEC, resta immutata e pari a mq. 114.338,45 è pianeggiante ed al suo interno prevede un edificio commerciale in cui ha sede la società GLS realizzato con tipologia costruttiva prefabbricata, un palazzo ad uso direzionale, capannoni destinati ad attività compatibili con il presente PEC ad oggi non ancora occupati.

Si premette che il Comune di Alessandria è proprietario dei mappali 204-205-206 del F.115 siti nello stesso Comune; di questi i mappali 205 e 206 confinano con la ferrovia dello smistamento di Alessandria che, come noto, è stato uno dei poli di traduzione merci più importante d'Italia.

Considerato che l'adiacenza alla ferrovia dei lotti di proprietà comunale può garantire il trasporto delle merci su rotaia per le attività eventualmente ivi operanti, visto l'approccio comunitario che percorre gli obiettivi della riduzione delle emissioni dei gas ad effetto serra così come convenuto a Kyoto , una prima tappa contro il cambiamento climatico della terra dovuto all'attività antropica potrebbe essere individuata dalla promozione del trasporto via rotaia delle merci prodotte e smistate in diversi poli di smistamento merci italiani o esteri.

L'Amministrazione comunale, ritiene che questa iniziativa, anche se di ridotte dimensioni rispetto l'obiettivo comunitario e mondiale, possa **concretamente** caratterizzare una nuova cultura imprenditoriale per il trasporto delle merci che, senza una variazione di tendenza, aumenteranno del 35% ca. nei prossimi 10 anni.

Alessandria deve dimostrarsi particolarmente sensibile verso l'obiettivo di contenimento delle emissioni tanto più che, negli ultimi tempi, sempre più si parla di “polo logistico” di valenza interregionale .

La scelta operata dall'Amministrazione comunale rappresenta una significativa prima reazione alla sfida posta dagli obiettivi convenuti in materia di clima alla politica dei trasporti e da questo primo esempio dovrà essere sviluppata una strategia territoriale locale che trova una esaltante collocazione nella elaborazione di quella strategia comunitaria post-Kyoto volta all'obiettivo finale.

La scelta così formulata, rappresenta certamente un piccolo esempio di quella che dovrà essere una scelta globale per la quale saranno necessari considerevoli sforzi politici ed economici al fine di conseguire risultati utili in termini di emissioni di CO₂.

L'Amministrazione ritiene importante essersi impegnati in questa iniziativa che avendo una valenza quasi didattica, per le proprie ridotte dimensioni, nella reale esecuzione rappresenta un primo significativo insegnamento e sensibilizzazione sulle modalità operative dei trasporti su rotaia del prossimo futuro. L'approccio in corso dovrebbe comportare notevoli benefici pur nella consapevolezza che dovranno essere superati interessi di parte e rigidità; Alessandria per la propria posizione geografica strategica e per la presenza dello smistamento ferroviario assume già da oggi un rilevante ruolo nell'abbattimento delle emissioni di CO₂ nel settore dei trasporti via terra nell'ambito delle TEN-T; in questo ambito trova una giusta collocazione geografica ed in questo settore pone le speranze del proprio futuro di sviluppo.

Facendo seguito a quanto è stato richiesto al Comune di Alessandria dall'amministratore delegato della Soc. Fer Rent s.r.l di Reggio Emilia Via Giuseppe Turri,51 Cap.42121, società operante nell'ambito della manutenzione e realizzazione delle reti ferroviarie e di attrezzature o automezzi necessari alla realizzazione di lavori in ambito ferroviario -armamento, opere civili, elettrificazione, trazione elettrica, comunicazione, opere di bonifica e protezione ambientale, manutenzione ordinaria e straordinaria delle macchine ferroviarie e verifiche periodiche su mezzi d'opera strada-rotai, gestione di opere tranviarie e metropolitane ecc, viene allegata alla presente relazione la seconda variante del PEC denominato " Area Urbana Cristo", piano che prevede la connessione della struttura di lavorazione con il sistema viario rotabile evitando così incrementi di flusso stradale e riducendo le immissioni di Co₂ in atmosfera. Si la Società richiedente c.f. 09309340967 è società controllata da "STRUKTON RAIL ITALY" srl con sede in Bologna Via della Cooperazione 34 cap.401129 c.f. 91391620373.

ZONA

Il P.E.C. previsto dal P.R.G.C. è localizzato all'interno della perimetrazione del centro abitato di Alessandria, su terreni per lo più già ad uso produttivo e residenziale. La destinazione d'uso prevalente è comunque quella produttivo-artigianale.

UBICAZIONE DELL'AREA

L'area, soggetta a piano esecutivo convenzionato per insediamenti di tipo produttivo, artigianale e di deposito, è localizzata in posizione decentrata rispetto all'abitato e risulta collegata funzionalmente con il P.E.C. (unità n.9), già in fase di realizzazione, nonché con la zona industriale-produttiva-artigianale "D4 scalo" già esistente e dotato di servizi e di urbanizzazioni efficienti, compresi i collegamenti viabilistici.

L'assetto planimetrico del quartiere evidenzia un contesto urbanistico in fase di avanzata evoluzione e gli interventi previsti in attuazione del P.E.C., rappresentano un ulteriore elemento di equilibrio di riqualificazione con le aree urbane già esistenti. L'area totale del P.E.C., pressoché pianeggiante e di superficie territoriale pari a mq. 114.338,45 presenta al suo interno un edificio di tipo commerciale in cui ha sede la società GLS, realizzato con il sistema dell'edilizia prefabbricata, un fabbricato ad uso direzionale e capannoni destinati ad uffici e industria oggi non ancora occupati. Tutti i lotti edificati hanno un ampio piazzale per la movimentazione dei materiali.

Sull'area del lotto identificato con il N.7 (nella Tav.n.1 dell'agg. 12-01-2007) sono stati conservati i fabbricati esistenti in parte di tipo residenziale ed in parte di tipo artigianale.

Lo scopo del progetto urbanistico *"è stato quello (come riportato nella relazione di proposta iniziale) di configurare un insediamento omogeneo di più corpi edilizi inseriti in un contesto urbano ove le urbanizzazioni e le infrastrutture necessarie diventino elemento di supporto dello schema distributivo dell'organizzazione dei vari spazi nonché rappresentino gestori di sviluppo della realtà economico- sociale"*

I mappali 204-205-206 del F.115, di proprietà comunale potranno essere ceduti a terzi ed essere collegati alla rete ferroviaria dello smistamento tramite binari atti ad agevolare i trasporti di materiale lavorato o semilavorato. Ovviamente la riprogettazione in variante attuale dovrà prevedere gli standards previsti dalle N.T.A del P.R.G.C. in funzione della superficie territoriale che resta invariata. La variante potrà ridistribuire secondo le necessità le strade principali, secondarie, i parcheggi alla condizione di dividerli con il competente Ufficio di Urbanistica comunale e di rispettare le quantità proporzionali minime previste dalle N.T.A.

L'elenco delle aree di P.E.C. sono individuate dai seguenti estremi catastali:

N.T.C di Alessandria -Comune di Alessandria_ Foglio di mappa n°. 115 Mappali: si veda elaborato *"relazione illustrativa e calcoli planivolumetrici agg. 30-07-2018 -Capo Estremi catastali dell'area oggetto di intervento E Titoli di Proprietà agg. 30-07-2018"* che si ritiene parte integrante della presente in cui la superficie totale di P.E.C risulta pari a mq. 114.338,45.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'area in questione è identificata dal P.R.G. vigente come "area per insediamenti artigianali e di deposito" soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) da attuarsi in conformità degli artt. 39 e 41 delle N.T.A.

La destinazione d'uso propria è quella di aree per attività produttive che comprendono parti di territorio ove sono ammesse specificatamente le attività industriali, artigianali e di deposito in sede propria; le aree per attività produttive comprendono:

- a) tutte le attività industriali, artigianali e per la logistica in sede propria;
- b) abitazioni per esigenze di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare il 30% delle superfici utili destinate ad attività produttiva e comunque con il rispetto dei seguenti limiti volumetrici:
 - fino a 5000 mq. di proprietà fondiaria: 0,2 mc./mq;
 - da 5.000 mq a 10.000 mq di proprietà fondiaria: 0,08 mc./mq. oltre la massima volumetria di cui al punto precedente;
 - oltre i 10.000 mq. di proprietà fondiaria: 1.600 mc. complessivi;a norma dell'art.26 comma1° lettera f bis della l.r. 56/1977 e s.m.i. sarà possibile edificare una unità abitativa a servizio di ogni insediamento artigianale o industriale vincolandola alla unità produttiva con atto notarile di pertinenzialità;
- c) Uffici connessi agli usi industriali, artigianali e di deposito: tali uffici non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili destinate ad attività produttiva;

Sono inoltre da considerarsi ammissibili le seguenti destinazioni:

- a) Attrezzature per servizi sociali nonché le attività complementari;
- b) impianti, attrezzature, depositi, piattaforme logistiche ed attività collegate;
- c) depositi di oli minerali e gas liquidi;
- d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a 250 mq., compresi quelli previsti all'art.5,commi 5e 6, D.C.R. 563-13414/99 di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa ,in attuazione della L.R. 28/99 e D.Lgs. 114/98;
- e) esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli indirizzi e disposizioni regionali vigenti attuative del D.Lgs. n.114/98 e L.R. n. 28/99 e s.m.i., a seguito di specifiche individuazioni di addensamenti o localizzazioni commerciali come definite dagli indirizzi e Criteri Comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio. Gli insediamenti ammessi potranno essere integrati con tutte le destinazioni di cui al precedente articolo e con l'aggiunta di uffici pubblici e privati nonché centri direzionali e di servizi;

- f) servizi di interesse comprensoriale, generale e locale, quali: centro congressi e strutture ricettive collegate, fiere e strutture ricettive collegate, istituti di ricerca, università strutture ricettive collegate, strutture per lo svago ed il divertimento;
- g) edifici ed impianti di qualunque attività connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse;
- h) deposito di relitti e rottami, autodemolizioni, recuperi industriali.

In relazione alle esigenze di riordino degli insediamenti esistenti, alle previsioni di sviluppo delle attività produttive industriali, artigianali e di deposito, il P.R.G.C. individua le classi di aree ed edifici di cui ai seguenti articoli 40,41,42.

Le N.T.A. del P.R.G.C. vigente (art.41) prevedono nell'ambito del P.E.C. una dotazione minima di standards:

- a) per i punti a,b,c, dell'art.39 una quantità minima pari al 20% delle superfici territoriali interessate vengono così ripartite in :
 - 5% per servizi sociali;
 - 5% per aree verdi;
 - 10% per i parcheggi.

Lo stesso articolo 41 delle N.T.A. stabilisce:

- un indice di utilizzazione territoriale pari al 0,6 mq./mq.;
- un indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,8$ mq./mq.;
- un rapporto di copertura $R_c = 60\%$ delle superficie fondiaria;
- distanza minima dai confini circostanti:
 - mt.10,00 o in aderenza a confine previo accordo tra confinanti;
- distanza minima dalle strade interne: mt.5 salvo diverse disposizioni dello "Strumento

Urbanistico Esecutivo".

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso propria è quella artigianale, dove sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Insediamenti di strutture e impianti industriali, per la logistica e artigianali di nuovo impianto;
- b) abitazioni per esigenze di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare il 30% delle superfici utili destinate ad attività produttiva e comunque con il rispetto dei seguenti limiti volumetrici:
 - fino a 5.000mq. di proprietà fondiaria: 0,2 mc./mq;
 - da 5.000 mq. a 10.000 mq. di proprietà fondiaria: 0,08 mc./mq. oltre la massima volumetria di cui al punto precedente;

- oltre i 10.000 mq. di proprietà fondiaria:
1.600 mc. complessivi; a norma dell'art.26 c.1 lettera f bis della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.
Sarà possibile edificare una attività abitativa a servizio di ogni insediamento artigianale o industriale vincolandola all'unità produttiva con atto notarile di pertinenzialità;
- c) uffici connessi agli usi industriali, artigianali e di deposito: tali uffici non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili destinate ad attività produttiva;

Sono inoltre da considerare ammissibili le seguenti destinazioni:

- a) attrezzature per servizi sociali nonché le attività complementari;
- b) impianti, attrezzature, depositi, piattaforme logistiche ed attività collegate;
- c) depositi di oli minerali e gas liquidi;
- d) esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq., compresi quelli previsti dall'art.5, commi 5 e 6, D.C.R. 563-1341/99 di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della L.R. N. 28/99 e D.Lgs. N.144/98;
- e) esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli indirizzi e disposizioni regionali vigenti attuative del D.Lgs.n.114/98 e L.R. n.28/99 e s.m.i., a seguito di specifiche individuazioni di addensamenti o localizzazioni commerciali come definite dagli Indirizzi e Criteri Comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio: Gli insediamenti ammessi potranno essere integrati con tutte le destinazioni di cui al presente articolo e con l'aggiunta di uffici pubblici e privati nonché centri direzionali e servizi;
- f) servizi di interesse comprensoriale, generale e locale, quali: centro congressi e strutture ricettive collegate, fiere e strutture ricettive collegate, istituti di ricerca, università e strutture ricettive collegate, strutture per lo svago ed il divertimento;
- g) edifici ed impianti di qualunque attività connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse;
- h) deposito di relitti e rottami, autodemolizioni, recuperi industriali.

In relazione alle esigenze di riordino degli insediamenti esistenti, alle previsioni di sviluppo delle attività produttive industriali, artigianali e di deposito, il P.R.G.C. individua le classi di aree ed edifici di cui ai seguenti articoli 40,41,42.

Le N.T.A. del P.R.G.C. vigente (art.41) prevedono infine nell'ambito del P.E.C. una dotazione minima di standard indicativamente così ripartita:

-5% della superficie Territoriale per servizi sociali;

-5% della superficie territoriale per aree verdi;

-10% della superficie territoriale per parcheggi;

Lo stesso art.41 delle N.T.A. stabilisce un indice di utilizzazione territoriale pari allo 0,6 m² / m²,

un indice di utilizzazione fondiaria di 0,8 m²/m² ed un rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria.

ESTREMI CATASTALI DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

I dati catastali già esposti a pagh.4/5 della Relazione Illustrativa e Calcolo Planivolumetrici All.C Della variante AGG.30/07/2018 non hanno subito cambiamenti.

INTERVENTO PROPOSTO

Il progetto del Piano Esecutivo Convenzionato propone la realizzazione di spazi ed immobili a destinazione artigianale, produttiva e commerciale e relative attività complementari, nel rispetto delle previsioni normative di destinazione d'uso derivanti dal combinato disposto dell'art. 29,39,41 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Nell'ambito della destinazione residenziale saranno ammessi gli interventi di integrazione delle preesistenze in ottemperanza a quanto previsto all'art.39 punto 3 lett. b).

La finalità del progetto del P.E.C. è quella di incentivare uno sviluppo concentrato nel settore dell'attività produttiva e servizi complementari anche legati al commercio in genere, con riqualificazione e potenziamento dell'assetto economico e sociale (incremento dei posti di lavoro e delle attività indotte).

Inoltre l'area è particolarmente importante perché costituisce l'ampliamento ed il completamento funzionale della zona produttivo-industriale già esistente "D4 Scalo".

L'area del P.E.C. è costituita da n. 9 lotti di intervento e da relative opere di urbanizzazione comprendenti strade da viabilità primaria e secondaria, parcheggi, rete fognaria mista, rete di acquedotto, rete gas, rete di pubblica illuminazione, rete elettrica.

Ad oggi sono stati realizzati interventi e conseguentemente la capacità edificatoria si è ridotta come relazionato nell'allegato C dell'aggiornamento del 30/07/2018 pag6, approvato dal competente Ufficio del Comune di Alessandria che è più sotto riportato.

| PROPRIETA' | LOTTE | SUP.FONDIARIA | EDIFICABILITA' RESIDUA SUL MQ. |
|---------------|-------|---------------|-----------------------------------|
| D.IMMOBILIARE | A2 | 11.856,00 | 6.785,00 |
| | 8 | 12.606,00 | 7.215,00 |
| PICA SAS | 2 | 19.029,00 | 7.784,29 |
| TOTALI | - | 43.491,00 | 21.784,29 |

La ricerca dei titoli autorizzativi riguardanti i lotti 2, A1, A3, 7 ha portato ai seguenti risultati:

| LOTTO | P.E. | DATA |
|-------|------------------------------|------------|
| 2 | Concessione Edilizia n.552 | 12-12-1995 |
| 2 | DIA n. 106127 | 03-06-2010 |
| 2 | Permesso di Costruire n.69 | 16-03-2012 |
| 2 | SCIA n. 126138 | 25-06-2012 |
| 2 | Permesso di Costruire n.276 | 29-12-2017 |
| | | |
| A1 | Permesso di Costruire n.639 | 21-12-2007 |
| A1 | DIA n. D 86268 | 17-11-2008 |
| A1 | SCIA n. 126232 | 25-10-2012 |
| A1 | Permesso di Costruire n.274 | 31-12-2018 |
| | | |
| A3 | Permesso di Costruire n. 694 | 21-12-2007 |
| A3 | DIA n. 106031 | 11-02-2010 |
| A3 | SCIA n. 116195 | 20-07-2011 |
| | | |
| 7 | Concessione edilizia n.182 | 18-04-2001 |

Il comparto A individuato alla Tav.6 del progetto di P.E.C. -Seconda Variante risulta già completamente urbanizzato e rimane regolato dalla Convenzione atto a rogito dr. Carlo Conforti di Alessandria in data 11 luglio 2019, repertorio Nr. 3572/1160.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Nella presente variante, l'Amministrazione del Comune di Alessandria, intende promuovere il trasporto su rotaia secondo gli standards previsti nel protocollo di Kyoto; conseguentemente la citata variante del 2018 verrà modificata attraverso una redistribuzione degli standards a verde ed a parcheggio della parte dell'area situata a Nord. Considerato che R.F.I ha chiuso definitivamente l'accesso al passaggio a livello e quindi ha interrotto la preesistente strada sterrata, non ha più senso proseguire la strada -tratto S4 già prevista in variante 30-07-2018 tav. n.6- ma si prevede una rotonda per inversione di marcia in corrispondenza dell'ingresso del lotto in cessione. Tra l'altro l'attuale strada sterrata che conduce ai tre fabbricati rurali esistenti e gli stessi fabbricati hanno una quota di livello rispetto a quello di previsione del PEC più basso non consentendo di scaricare le acque in una ipotetica fognatura urbana a causa dei livelli già previsti e imposti nel PEC iniziale; infatti le acque di pioggia vengono immesse in un fosso con pendenza in direzione dell'ex passaggio a livello che, attraverso una tubazione in cemento di diametro $\Phi = 800$ mm. si ricollega

ad un secondo tratto di fosso che corre su di una stradina sterrata fino al fabbricato della Società SEAL (mapp. 1613-1614-1615-1616) dopo aver superato Via Parini.

Al fine di rendere utilizzabile l'area di proprietà comunale si sono "spalmati " sia il verde pubblico che i parcheggi pubblici in modo appropriato al fine di poter realizzare un lotto più funzionale al posto dei tre lotti 1a,1b,1c previsti. Questa scelta si è resa necessaria per gli ampi spazi che sono ordinariamente richiesti dai collegamenti ferroviari.

La strada di viabilità principale S4 prevista nella variante del 30/07/2028 (Tav. n.6) verrà riproposta nel nuovo progetto, per un solo tratto che terminerà con una rotonda idonea all'inversione di marcia, a ridosso dell' esistente fossato a lato della strada sterrata; si elimineranno i parcheggi previsti nella variante del 30/07/2018, (si veda Tav.N.6), P1 e P3 che verranno sostituiti dai parcheggi P23-P24-P25 (si veda TAV n.6 della variante attuale). Sempre nella stessa Tavola anche l'area Verde V9 sarà ridistribuita nella nuova Tav6 di progetto attuale attraverso le aree verdi V7-V8-V9-V10-V11e V12.

Le citate aree verdi rivestono particolare importanza per il rispetto ambientale:

- isolano dall'attività esercitata nel lotto 9 sia le attività produttive adiacenti sia i fabbricati unifamiliari posizionati sul lato destro della carreggiata S4 percorrendola da Sud verso Nord;
- riducono i rumori provenienti dall'esterno verso il citato lotto 9;
- consentono di drenare le acque bianche di pioggia- escluse quelle denominate di "prima pioggia" che verranno, per norma ambientale, sversate nel condotto fognario- senza convogliarle nel collettore ed, in ultima analisi, senza inviarle alla depurazione con costi aggiuntivi gravanti sulla collettività.

L'altezza massima degli edifici che saranno progettati nell'ambito del lotto di proprietà comunale sarà di mt.10,00 conteggiati dalla quota del marciapiedi esterno fino all'intradosso dell'ultimo solaio; per i locali dotati di carroponte interno, al fine di tener conto delle dimensioni di tali macchine e del superiore spazio di sicurezza, l'altezza massima tra la quota di marciapiedi esterno e l'intradosso dell'ultimo solaio potrà essere elevata fino a mt. 13,00.

L'orientamento degli edifici sarà compatibile con il collegamento rotabile proposto da R.F.I.

DESCRIZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI

Tutte le unità edilizie sia a destinazione produttiva, artigianale e commerciale costituiscono unità specifiche a cui si accede attraverso la rete stradale interna prevista ed in parte già costruita nel corso dei precedenti interventi.

Come si è già fatto cenno le opere di urbanizzazione primaria eseguite e da eseguire sono:

- a. Costruzione della viabilità interna con aree di parcheggio distribuite uniformemente sulla

- area oltre a posti auto in fregio alle strade, realizzazione di marciapiedi ai lati delle strade;
- b. Realizzazione di verde pubblico attrezzato distribuito uniformemente sull'intero complesso;
 - c. Costruzione della rete fognaria mista, da collegare al tratto già realizzato che è convogliato alla rete esistente esterna al P.E.C.;
 - d. Costruzione della rete idrica che verrà ad essere accorpata all'acquedotto comunale;
 - e. Costruzione dell'ultimo tratto della rete gas- metano attraverso il naturale proseguimento di quella esistente;
 - f. Costruzione della rete telefonica in corrispondenza dell'ultimo tratto da realizzare;
 - g. Costruzione delle rete elettrica per l'allacciamento del futuro capannone;
 - h. Realizzazione dell'impianto di illuminazione stradale del tutto simile a quello già realizzato.

La presente variante prevede uno schema di strutture e sottostrutture del tutto simili a quelle già realizzate.

I corpi di fabbrica da realizzare rispetteranno le distanze minime dai confini e dai restanti fabbricati, le superfici massime di copertura e superfici massime utili previste dal P.E.C.

Questa variante prevede una altezza massima dei fabbricati, misurata dal livello del marciapiedi esterno ai fabbricati stessi e fino all'intradosso delle travi strutturali di copertura, pari a mt 13,00 nel solo caso in cui fossero realizzati carroponi per lo spostamento in sicurezza delle opere prodotte. Tale altezza massima vale per tutto il corpo di fabbrica comprendente sia le zone produttive, sia le zone di servizio, uffici ecc. . Qualora non venissero realizzati gli impianti di sollevamento sopra richiamati, resterà invariata l'altezza massima già prevista pari mt.10,00.

PROGETTO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione del presente progetto di variante (parte B del P.E.C. Tav. 6) consistono in:

-1 Completamento dell'asse viario di penetrazione interno all'area del P.E.C. per consentire un facile collegamento dell'area in oggetto con le infrastrutture già esistenti e/o previste dallo Strumento Urbanistico Generale.

Lateralmente all'asse viario principale è prevista la realizzazione di marciapiedi in mattonelle autobloccanti di larghezza pari a mt 1,50 sia a dx che a sx dell'asse stesso per una larghezza totale dell'asse viario pari a mt. 10,50.

La nuova superficie relativa alla viabilità primaria, così come calcolato nella nuova Tav.n.6 del 2021 risulta pari a mq.9.275,59 ; la secondaria risulta invece pari a mq. 3.743,28 come indicato nella Tav.n.6.2 var 2a del 2021 allegata alla variante.

-2 Costruzione di impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque bianche e nere.

-3 Costruzione di impianto di illuminazione pubblica completa.

-4 Costruzione delle aree a verde di completamento contrassegnate dalle sigle V7-V8-V9-V10-

V11.V12 da realizzare, come indicato nella Tav.n.6 del 2021 e ciò a complemento delle 6 aree disposte a sud previste nella variante del 30.07.2018; il tutto per mq.10.687,29 di superficie a verde pubblico.

-5 Parcheggi P23,P24,P25 per una superficie complessiva di mq. 4.411,23 a complemento delle aree a parcheggio P2-P6-P7-P8-P9-P10-P11-P12-P13-P14-P15-P16-P17-P18-P19-P20-P21-P22, il tutto per complessivi mq.8.257,51.

-6 Costruzione di acquedotto sulle strade per l'allaccio dei realizzandi edifici.

-7 Costruzione di rete gas metano su strade per l'allaccio degli edifici costruendi.

-8 Costruzione di rete telefonica per allacciamento degli edifici costruendi.

| PARAMETRI ED INDICI PREVISTI DAL PIANO VIGENTE E DALLA VARIANTE | | | | | |
|--|------------------------|----------------------------|------------------------------------|--|--------------------------------------|
| Parametri ed indici | Unità di misura | Parametri di P.R.G. | Parametri di PEC principale | Parametri di variante del 30-7-2018 | Parametri di variante attuale |

| | | | | | |
|---|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Superficie territoriale St | m² | 114.338,45 | 114.338,45 | 114.338,45 | 114.338,45 |
| Area interna al PEC des. a grande viabilità (Ai) | m² | 10.004,33 | 6.678,45 | 10.477,16 | 9.275,59 |
| Indice utilizzazione territoriale Ut | m²/m² | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 |
| Indice utilizzazione fondiaria Uf | m²/m² | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 |
| Rapporto di copertura Rc | m²/m² | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 |
| Aree destinate a standad As =20%St | m² | 22.867,69 | 24.759,94 | 26.312,40 | 23.659,60 |
| Superficie parcheggi | m² | | 8.532,30 | 7.567,40 | 8.257,51 |
| Superficie viabilità secondaria | m² | | 3.312,55 | 3.841,63 | 3.743,28 |
| Superficie aree a verde + serv.soc. | m² | | 12.915,09 | 14.903,37 | 11.658,81 |
| Aree destinate a standards da | m² | | 15.889,00 | 15.889,00 | 15.902,43 |

| | | | | | |
|---|----------------------|------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| cedere di proprietà dei Proponenti il P.E.C.(vedi tab. allegata) | | | | | |
| Utilizzazione territoriale massima consentita Utc= 0,6. St | m² | 68.603,07 | 68.603,07 | 68.603,07 | 68.603,07 |
| Superficie fondiaria-Sf=St-Ai-As | m² | 81.466,43 | 77.418,54 | 77.548,89 | 81.403,26 |
| Utilizzazione fondiaria max consentita Ufc=0,8xSf=Sul | m² | 65.173,14 | 61.934,81 | 62.039,11 | 65.122,61 |
| Superficie utile esistente Sue | m² | 6.588,71 | 6.588,71 2.578,10 | 13.907,69 2.578,10 | 13.907,69 2.578,10 |
| Massima superficie utile realizzabile Sul-Sue | m² | 58.584,43 | 52.768,00 | 45.553,32 | 48.636,82* |
| Massima superficie coperta Msc=0,6xSf | m² | 48.879,86 | 46.451,11 | 46.529,33 | 48.841,96 |
| Superficie coperta esistente Sce | m² | 5.576,66 | 5.576,66 1.921,19 | 12.898,66 1.921,19 | 12.898,66 1.921,19 |
| Superficie coperta realizzabile Scr= Msc-Sce | m² | 43.303,20 | 38.953,26 | 31.709,48 | 34.022,11** |

* 65.122,61 - (13.907,69 lotti 2, A1, A3 + 2.578 lotto7)

** 48.841,96 -(12.898,66 lotti 2, A1, A3 + 1.921,19 lotto 7)

N.B. I valori di Sue pari a mq.13.907,69 e pari a mq. 2.578 sono stati presi dalla precedente variante approvata dall'Organo controllore; parimenti i valori di Sce pari a mq. 12.898,18 e a ma.1.921,19 sono stati approvati dall'Organo Controllore nella fase approvativa della precedente variante.

Le aree di proprietà dei soggetti proponenti da cedere all'Amministrazione Comunale non vengono mutate dalla presente variante -in quanto nella presente variante è l'Amministrazione Comunale a cedere la superficie fondiaria del lotto di Sua proprietà – Vale pertanto la Tab.di pag.12 dell'All.C dell'AGG. 30-07-2018

AREE PUBBLICHE DE P.E.C. e AREE DI PROPRIETA' DEI SOGGETTI PROPONENTI DA CEDERE ALL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE

| Tipologia | Unità di misura | Superfici |
|-----------|-----------------|-----------|
|-----------|-----------------|-----------|

PARCHEGGI

| | | |
|---------------|----------------|-----------------|
| P 2 | M ² | 1.558,25 |
| P 7 | M ² | 31,29 |
| P 8 | M ² | 79,19 |
| P 9 | M ² | 139,30 |
| P10 | M ² | 125,85 |
| P11 | M ² | 86,15 |
| P12 | M ² | 169,60 |
| P13 | M ² | 181,90 |
| P14 | M ² | 120,20 |
| P15 | M ² | 69,70 |
| P16 | M ² | 127,50 |
| P17 | M ² | 138,25 |
| P18 | M ² | 350,90 |
| P19 | M ² | 162,30 |
| P20 | M ² | 162,00 |
| P21 | M ² | 93,10 |
| P22 | M ² | 250,80 |
| P23* | M ² | 2.846,34* |
| P24* | M ² | 876,07* |
| P25* | M ² | 688,82* |
| TOTALE | M ² | 8.257,51 |

SUPERFICI DI VIABILITA' PRINCIPALE

| | | |
|---------------|----------------|-----------------|
| S 6 | M ² | 1.521,60 |
| S 7 | M ² | 1.534,25 |
| S 11 | M ² | 2.880,10 |
| S 4* | M ₂ | 3.339,64* |
| TOTALE | M ² | 9.275,59 |

VIABILITA' SECONDARIA

| | | |
|---------------|----------------------|-----------------|
| S 8 | M ² | 1.116,85 |
| S 9 | M ² | 1.132,10 |
| S 10 | M ² | 1.163,60 |
| S 12* | M ² | 330,73* |
| TOTALE | M² | 3.743,28 |

VERDE PUBBLICO

| | | |
|----------------------------------|----------------------|------------------|
| V 1 | M ² | 237,80 |
| V 2 | M ² | 96,70 |
| V 3 | M ² | 169,55 |
| V 4 | M ² | 170,00 |
| V 5 | M ² | 534,35 |
| V 6 | M ² | 1.499,25 |
| V 7* | M ² | 761,03* |
| V 8* | M ² | 1.276,17* |
| V. 9* | M ² | 3.413,64* |
| V. 10* | M ² | 445,50* |
| V. 11* | M ² | 238,62* |
| V.12* | M ² | 2.641,60* |
| V.13* | M ² | 25,95* |
| V.14* | M ² | 35,55* |
| V. 15* | M ² | 113,10* |
| TOTALE ARREA PUBBLICA PEC | M² | 11.658,81 |

- Area da dedurre in quanto già di proprietà comunale

TOTALE COMPLESSIVO AREA PUBBLICA DI PEC: Mq. 8257,51 + Mq. 9.275,59 + Mq. 3.743,28 + Mq. 11.658,81= Mq 32.935,19.

TOTALE AREA PUBBLICA DI PROPRIETA' DEI SOGG. PROPONENTI DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Mq. 32.935,19 – 2.846,34 - 876,07 - 688,82 - 3.339,64 - 330,73 – 761,03 – 1.276,17 – 3.413,64 – - 445,50 – 238,62 – 2.641,60 – 25,95 – 35,55 – 113,10 = 15.902,43.

IL TECNICO

