

COMUNE DI VIGONE

Area "AP2"

AREE ATTREZZATE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

DI LIBERA INIZIATIVA – art. 43 L.R. 56/77 e s.m. e i.

PROPRIETA' PROPONENTI				LIVELLO PROGETTO				
DELLACROCE Sergio nato a Villafranca P.te (TO) il 08/03/1954, residente in Pinerolo (TO) Via Pietro Ciochino n.ro 6 Codice fiscale : DLL SRG 54C08 L948U Proprietario dei mappali 136, 264 e 265 del foglio 26 <hr/> "GAMMA S.r.l. – Socio Unico" con sede legale in Pinerolo (TO) Corso Torino n. 50 Codice fiscale e Partita I.V.A. : 03738000011 Legale Rappresentante : Sig. DELLACROCE Sergio nato a Villafranca P.te (TO) il 08.03.1954, residente in Pinerolo (TO) in Via Pietro Ciochino n.ro 6 – Codice fiscale : DLL SRG 54C08 L948U Proprietaria dei mappali 137, 202 e 266 del foglio 26 <hr/>				PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA art. 43 della L.R. 56/77 e s.m. e i. per interventi edilizi sull'area libera e cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente sito in Comune di Vigone (TO) Via Pancalieri n.ro 55, individuati al catasto terreni del Comune medesimo al foglio 26 con i n.ri particellari 136-137-202-264-265-266				
PROGETTO ARCHITETTONICO								
dr. Arch. Michele PACE Via Cesare Pavese n.ro 6 10067 – Vigone (TO) Tel. : 3355416341 – Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con il n.ro 5712 e mail : architetto.michele.pace@gmail.com <hr/>								
EMISSIONE	DATA EMISSIONE	OGGETTO		ANNOTAZIONI				
00	21/05/2018	PRIMA_EMISSIONE		NOTE PRIMA EMISSIONE				
00	20/11/2021	AGGIORNAMENTO		NOTE ULTIMA EMISSIONE				
TITOLO ELABORATO							PRIMA EMISSIONE	
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO per interventi edilizi sull'area libera e cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente sito in Comune di Vigone (TO) Via Pancalieri n.ro 55, individuati al catasto terreni del Comune medesimo al foglio 26 con i n.ri particellari 136-137-202-264-265-266 RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA							21.05.2018	
							ULTIMO AGGIORNAMENTO	
							20.11.2021	
PROGETTO				ELABORATO				
INTERVENTO	OGGETTO	SETTORE	LIVELLO	AREA	TIPO	ALLEGATO	REVISIONE	SCALA
0000	00	00	P.E.C.	00	00	A	04	

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA “AP2”

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Allegata alla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa relativo all'area attrezzata privata di interesse pubblico contraddistinta sulla cartografia del vigente P.R.G.C. con la sigla “AP2”

A) PREMESSA

L'area oggetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo, destinata ad area attrezzata privata di uso pubblico (area esistente), risulta sita al di fuori del centro abitato del Comune di Vigone, Località Angiale, via Pancalieri n.ro 55 in fregio alla Strada Provinciale n.ro 129 di Carmagnola, e individuata dal vigente P.R.G.C. con la sigla “AP2”.

L'intervento proposto riguarda l'ambito individuato cartograficamente dalla tavola “D2.3 – Progetto di P.R.G.C. - Territorio Comunale”.

Le previsioni d'uso e le consistenze insediative previste dallo S.U.E. rispecchiano quanto riportato sulle N.T.A. del P.R.G.C. ed in particolare quanto indicato dalla scheda normativa specifica per l'area in esame.

I mappali costituenti la zona “AP2” sono:

Foglio 26

- C.T. n.ro 136 di mq. 4.957 - proprietà DELLACROCE Sergio
- C.T. n.ro 264 di mq. 10.013 - proprietà DELLACROCE Sergio
- C.T. n.ro 265 di mq. 162 - proprietà DELLACROCE Sergio
- C.E.U. n.ro 137 di mq. 8.314 - proprietà Società “GAMMA S.r.l.”
- C.T. n.ro 202 di mq. 1.000 - proprietà Società “GAMMA S.r.l.”
- C.T. n.ro 266 di mq. 116 - proprietà Società “GAMMA S.r.l.”

Totale generale superficie catastale in proprietà area AP2 = mq. 24.562,00

La superficie territoriale suddivisa per ogni singola proprietà viene riportata nella seguente tabella:

Proprietà	Superficie territoriale in proprietà	% superficie territoriale in proprietà
DELLACROCE Sergio	15.132,00 mq	61,61 %
Società GAMMA S.r.l.	9.430,00 mq	38,39 %
Superficie territoriale	24.562,00 mq	100,00 %

Si precisa che, la proprietà dei terreni ricompresi nell'area AP2 pur facendo capo a due soggetti distinti, può in realtà essere considerata come un'unica proprietà, in quanto il sig. Dellacroce

Sergio proprietario dei mappali 136, 264 e 265 del foglio 26, ed è anche l'unico socio della "Società Gamma S.r.l. a socio unico" proprietaria dei mappali 137, 202, 266.

La cartografia del P.R.G.C. include nell'area AP2 il sedime demaniale del canale irriguo consortile denominato "Tagliata" e una porzione del sedime della Strada Provinciale SSP n. 129 (banchina laterale); la superficie determinata graficamente per queste due porzioni di area risulta essere rispettivamente di mq. 320,00 per l'ex sedime e di mq. 66 per l'attuale tratto a cielo libero del canale irriguo "Tagliata" oltre a mq 176,00 per il sedime stradale provinciale. Per quanto riguarda l'ex sedime del canale irriguo "Tagliata", occorre precisare che la Società Gamma S.r.l. ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Vigone la "Concessione Gratuita per Opere Edilizie n.ro 79/'92 del 27/05/1992, per la copertura dello stesso e la sua rilocalizzazione tombinata nella parte che attraversa la sua proprietà.

Nella medesima occasione sono stati acquisiti il parere favorevole del Consorzio Irriguo Tagliata di Vigone in data 05/12/1980 e della Provincia di Torino con l'emissione della Concessione 1885/92 - 6804/93 del 12/03/1993.

Le opere richieste ed autorizzate, tombinamento e rilocalizzazione del tracciato del fosso irriguo sono state eseguite come richieste.

Allo stato attuale sono in corso le procedure necessarie ad allineare la situazione in essere con quella "di diritto", lo schema di convenzione edilizia propone specifico articolato.

L' area relativa all'ex sedime canale irriguo "Tagliata", pari a mq. 320,00, pur se inserita nella zona urbanistica AP2, non è parte del P.E.C.

Infine, risultano far parte dell'area AP2 anche una porzione del sedime stradale della Strada Provinciale n.ro 129 (banchina laterale) e parte del canale irriguo "Tagliata" a cielo libero, che non vengono considerate ai fini della determinazione delle verifiche urbanistiche dell'area in esame.

B) INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proposta progettuale dello Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.), è stata predisposta sulla base dei parametri urbanistici dettati dalle tabelle di area allegate alle N.T.A del vigente P.R.G.C., e da quanto stabilito dall'art. 59 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La proprietà ha inoltre inoltrato al Comune una richiesta di parere preventivo per l'esecuzione di un intervento edilizio atto al cambio di destinazione d'uso di immobile esistente ricompreso nell'area in oggetto.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vigone ha risposto alla richiesta con l'emissione del parere preventivo n.ro 23/2017 del 23/10/2017 al quale fa riferimento il progetto di PEC.

**C) PREVISIONI DEL P.R.G.C. VIGENTE - VARIANTE STRUTTURALE N.1
APPROVATA CON DELIBERAZIONE C.C. N.36 DEL 07.10.2021**

Gli interventi ammissibili nell'area "AP2 - Aree attrezzate private di interesse pubblico" e le modalità di attuazione degli stessi, sono disciplinati dall'art. 59 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. che recita:

Art. 59 - AREE ATTREZZATE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (AP)

- 1. Il P.R.G.C. individua le aree di proprietà privata di pubblico interesse sulla base della situazione in atto. Non costituiscono standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i.*
- 2. Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento.*
- 3. I progetti di ampliamento devono essere limitati alle effettive esigenze di espansione fisiologica delle attività esistenti alla data di adozione del piano, e devono essere direttamente connesse, integrate, complementari e sinergiche alle attività ivi esistenti.*
- 4. I progetti di ampliamento da consentire una tantum non devono superare il 50% della superficie coperta esistente, e devono essere accompagnati da valutazioni di compatibilità ambientale e viabile (valutate dall'Amministrazione con procedure semplificate) e devono avere l'approvazione della Giunta Comunale. Tutti i progetti di ampliamento sono soggetti a preventiva predisposizione di SUE.*
- 5. Omissis*
- 6. L'esistenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché il rispetto delle norme relative alla sicurezza, alla accessibilità ed alla tutela da ogni genere di inquinamento, sono condizioni indispensabili per il rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti.*
- 7. L'edificabilità è ammessa unicamente per quelle opere di servizio o strettamente necessarie per la funzionalità degli impianti, rispettando gli indici parametrici previsti in tabella.*

I parametri edilizi utilizzati per la proposta di P.E.C. relativamente all'area AP2, sono stati desunti dalla scheda normativa di P.R.G.C. specifica per l'area in esame, che viene di seguito riportata:

AREE "AP" (Art. 59)		NUMERAZINE DI RIFERIMENTO DELLE AREE		
PARAMETRI URBANISTICI		AP1(1)	AP2(2)	TOTALE
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUATIVI	1	IT (mq/mq)	0,20	0,20
	2			
	3	IF (mq/mq)		
	4			
	5	DF (mc/mq)		
	6	IC (mq/mq)	0,25	0,25
	7	Svil. H (m)		
	8	NP		
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUATIVI	9	IF (mq/mq)	0,20	0,20
	10			
	11	DF (mc/mq)		
	12	IC (mq/mq)	0,20	0,20
	13	Svil. H (m)	7,50	7,50
	14	NP	2,00	2,00
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)	853,29	24523,90
	16	SF (mq)		
	17	SFL (mq)		
	18	Ab. Esist.		
	19	Ab. Prev.		
<p>(1) (1) Nell'ambito dell'area normativa AP1 per la parte in IIIb2 occorre far riferimento alla specifica normativa n24 13 definente gli interventi di riassetto territoriale per le aree ricadenti nelle classi 3b e di cui all'art.85.10</p> <p>(2) L'insediamento è frutto di sanatoria ai sensi della legge n.47/1985, che è stata recepita dallo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 29 della legge 47/85 "RECUPERO URBANISTICO DI INSEDIAMENTI ABUSIVI".</p> <p>Destinazioni d'uso in atto: turistico ricettiva con struttura ricreativa (locale di pubblico spettacolo) e avio superficie.</p> <p>La dotazione minima di aree per servizi relative alle destinazioni in atto è soddisfatta dalla dotazione esistenti anche se non destinata a pubblico uso.</p> <p>Eventuali trasformazioni dell'esistente devono essere verificate sulla scorta di una valutazione di impatto che analizzi i problemi ambientali, territoriali e viabili per un corretto inserimento nell'ambito rurale circostante. La sistemazione dell'area sarà definita in sede di strumento urbanistico esecutivo ed individuerà in modo puntuale le destinazioni d'uso delle aree con particolare riguardo al reperimento dei parcheggi.</p> <p>Destinazione d'uso ammesse oltre a quelle in atto:</p> <p>a) - deposito merci,</p> <p>b) - attività di rimessaggio, comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso;</p> <p>c) - impianti sportivi privati,</p> <p>d) - locali di trattenimento ovvero locali destinati allo svolgimento di spettacoli o trattenimenti, sale polivalenti intese come locali adibiti ad attività di spettacolo o trattenimento diverse da quelle in atto;</p> <p>e) - usi temporanei quali attivatori territoriali.</p> <p>La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio delle attività c) e d) di cui al punto precedente è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento da destinarsi a parcheggio pubblico o di uso pubblico al servizio dell'attività. Tale dotazione può essere reperita anche in aree private purchè vi sia l'obbligo nell'atto convenzionale a rendere pubbliche le aree per parcheggio realizzate su sedimi privati, durante l'orario di funzionamento dell'attività alla quale sono funzionalmente legate.</p> <p>La dotazione di aree per attrezzature al servizio delle attività a) e b) è soddisfatta da quella in essere con riferimento alle dotazioni assentite nell'ambito del condono edilizio, definendone le modalità di utilizzo a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione anche per le eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.</p>				

Agg. sett. 2021 Aree AP

N.T.A DEL P.R.G.C. DEL COMUNE DI VIGONE - VARIANTE STRUTTURALE 1.2018

aree AP

La superficie territoriale utilizzata per la verifica dei parametri Urbanistico - Edilizi dell'intervento proposto, pari a mq. 24.562,00 corrisponde alla superficie catastale delle particelle perimetrate, con l'esclusione dell'area di sedime stradale ed area canale irriguo "Tagliata" (in merito vedasi tavola 7).

D) STATO ATTUALE

L'area urbanistica AP2 come sopra identificata, è stata edificata e parzialmente trasformata negli anni passati.

A partire dal 1980 sono stati realizzati molteplici interventi che hanno determinato l'attuale situazione dell'area.

Sull'area in esame, allo stato attuale coesistono varie destinazioni d'uso che vengono riassunte dalla seguente tabella:

Tav. 3 PEC	Destinazioni d'uso in atto	Superficie
"e"	Aviosuperficie - pavimentazione in asfalto	Mq. 2.936,99
"f"	Aviosuperficie - pavimentazione in terra	Mq. 4.370,01
"g"	Area in piena terra (coltivata)	Mq. 8.876,13
"n"	Hangar - fabbricato esistente (superficie coperta)	Mq. 110,71

"a + l"	Discoteca sala da ballo compresa canna fumaria - fabbricato esistente	Mq. 2.755,23
"b"	Discoteca e sala da ballo - dehor estivo scoperto	Mq. 1.671,10
"c + m"	Area pedonale e verde mq 725,38 e n. 2 aiuole mq 39,99	Mq. 765,37
"d"	Area a parcheggio privato pavimentata	Mq. 2.373,10
"h"	Locali tecnici: cabina ENEL, box contatori, box gruppo elettrogeno e manufatto canna fumaria (esclusa la parte gravante sull'ex sedime canale irriguo "Tagliata")	Mq. 18,97
"i"	Area in proprietà esterna alla recinzione fronte strada-accesso da S.P. 129	Mq. 685,12
	Complessivamente	Mq. 24.562,00

Relativamente all'aviosuperficie, si precisa che la stessa è classificata dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (E.N.A.C.) come attività "turistico privata", attività per la quale non sussiste la necessità di acquisire l'autorizzazione all'uso dell'aviosuperficie da parte dell'Ente.

Dalla scheda descrittiva dell'aviosuperficie consultabile sul sito internet dell'E.N.A.C, risulta che l'operatività della pista sia esclusivamente diurna e che le attività dichiarate e consentite, sono esclusivamente di tipo turistico - privato, e che non vi sono autorizzazioni all'uso dell'aviosuperficie per attività di trasporto pubblico o come base operativa per attività aereo scolastica.

Di seguito si riporta per completezza, la scheda relativa all'aviosuperficie, che riporta tutte le indicazioni tecniche e funzionali della stessa.

[Home](#)
[La Regolazione per la Sicurezza](#)
[Infrastr. Aeroportuali](#)
[Avio-Eli-Idrosuperfici](#)
 Pagina di Visualizzazione dei dati in dettaglio

DATI PRINCIPALI

Denominazione	ANGIALE
Tipologia	aviosuperficie
Indirizzo	Via Pancalieri 55
Cap	10067
Città	Vigone (TO)
Telefono	011 9801402
Fax	0121 77455
Provincia	TORINO
Regione	Piemonte
Direzione Operazioni	Ufficio Operazioni Torino
Direzione Aeroportuale	Ufficio Aeroportuale di Torino
Gestore	DELLACROCE Sergio
Secondo Gestore	dato non presente
Telefono Gestore	338 6046085 / uff. 0121 77455
Nulla Osta Questura di	Torino
Rilasciato il	03-08-1981
Data inizio gestione	dato non presente
Durata gestione	illimitata
Scadenza disponibilità area	dato non presente
Operatività	Diurna
Ente di pubblica sicurezza	dato non presente

CARATTERISTICHE TECNICHE

Localizzazione	Al suolo
Coordinate (sessagesimali)	44°50'01" N - 07°31'50" E
Coordinate (centesimali)	dato non presente
Altitudine s.l.m. (metri/ft)	257 mt.
Orientamento	dato non presente
Dimensione pista (metri)	282 x 26
Pavimentazione	erbosa
Classificazione	AsNP

**ATTIVITÀ
DICHIARATE**

Trasporto Pubblico	no
Elisoccorso	no
Aeroscolastica	no
Turistica	si
Lavoro Aereo	no
Privata	si
Protezione civile	no
Corpo Forestale	no
Paracadutismo	no
Volo a vela	no
VDS	no

AUTORIZZAZIONI ALL'USO ELISUPERFICIE

Sede di Base operativa HEMS	no
A Servizio di Destinazione sanitaria	no
In elevazione	no
Con operatività notturna	no
Sede di Base operativa per attività di Trasporto Pubblico	no
Sede di Base operativa per attività aeroscolastica	no

**AUTORIZZAZIONI ALL'USO
AVIOSUPERFICIE**

Per attività di Trasporto Pubblico	no
Base operativa per attività aeroscolastica	no

**AUTORIZZAZIONI ALL'USO
IDROSUPERFICIE**

Per attività di Trasporto Pubblico	no
Sede di Base operativa per attività aeroscolastica	no

ALTRI DATI

Data autorizzazione all'uso	dato non presente
Scadenza autorizzazione	dato non presente
Note	dato non presente

L'aviosuperficie viene infatti utilizzata esclusivamente dal gestore e proprietario dell'area signor Dellacroce Sergio per il decollo e l'atterraggio con aeromobili adeguati al tipo di pista in oggetto (piccoli aerei ad elica e ultraleggeri).

Sull'area vi è poi un fabbricato edificato negli anni '80, ed attualmente adibito a discoteca e sala da ballo, con annessa area esterna scoperta destinata a dehor estivo delimitata da recinzione.

Il parcheggio esterno al servizio della discoteca - sala da ballo è un'area pavimentata in asfalto priva di coperture, con accesso dalla Via Pancalieri.

Vi sono poi i fabbricati, di cui uno concesso in uso all'E.N.E.L., autorizzati con titolo edilizio n.211/'81 del 15/01/1982 (pratica edilizia n.239/'81), per il collocamento delle apparecchiature di trasformazione dell'energia elettrica da media tensione a bassa tensione, altri 2 di cui uno vano tecnico contatori elettrici e l'altro per il generatore di corrente.

La restante area in proprietà posta nella parte nord ovest dell'area è attualmente coltivata a prato.

Le mutate abitudini della popolazione e la costante diminuzione delle persone che frequentano le sale da ballo, non hanno risparmiato la discoteca in esame, che complice anche il recente periodo di crisi economica, ha visto ridursi sempre più il numero di frequentatori del locale, al punto da indurre la proprietà a cessare l'attività in quanto non più remunerativa ma anzi in costante perdita. La crisi che investe l'intero settore dei locali di intrattenimento ed in particolare le sale da ballo, non rendono nemmeno percorribile la via della cessione dell'attività. La proprietà, tuttavia, intende convertire il fabbricato in oggetto e le aree circostanti in una nuova attività, trasformando i locali attualmente occupati dalla discoteca, in rimessaggio per autocaravan e camper, piccoli natanti, con annessi locali e aree di servizio.

Vista la presenza dell'aviosuperficie si pensa anche alla creazione di un piccolo Aero Club con possibilità di rimessaggio degli aeromobili dei soci in piccoli hangar.

Come prescritto dalle norme del vigente P.R.G.C. ed in particolare dall'art. 59 delle Norme Tecniche di Attuazione, tanto gli interventi sugli edifici esistenti quanto le nuove edificazioni, sono subordinati alla preventiva predisposizione di S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo - P.E.C.) che, esteso all'intera area, con criteri distributivi funzionali pianificati tanto gli interventi edificatori quanto la dotazione di infrastrutture tecniche di supporto funzionali all'area stessa.

E) INTERVENTO IN PROGETTO

Gli interventi di trasformazione edilizia sull'area in esame, come prescritto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, sono subordinati alla preventiva formazione di uno

Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.) che pianifichi tanto gli interventi edificatori quanto la dotazione di infrastrutture tecniche di supporto funzionali all'area stessa.

La proposta di P.E.C. di cui alla presente relazione, non è stata estesa all'intero ambito individuato dal P.R.G. con la sigla "AP2" ma limitato alle aree in proprietà anche se nella zona urbanistica rientrano alcuni sedimi demaniali relativi al canale irriguo "Tagliata" e alla strada ex Provinciale ora Città Metropolitana di Torino.

La proposta di S.U.E., ha tenuto conto dello stato attuale e della configurazione morfologica dell'area di intervento in conformità alle indicazioni urbanistiche contenute nella cartografia e nelle N.d.A. del Piano, e secondo indicazioni espresse dall'Ufficio Tecnico Comunale nel proprio parere preventivo (n.ro 23/2017 del 23/10/2017).

Il P.E.C. ha lo scopo di riorganizzare le attività attualmente presenti sull'area, in particolare prevede il cambio di destinazione d'uso di gran parte del fabbricato esistente e dell'annessa area scoperta, attualmente utilizzati come discoteca e sala da ballo, trasformandoli in locali per il rimessaggio di camper, autocaravan, piccoli natanti, con le relative aree funzionalmente connesse come l'autolavaggio, la piazzola di sosta e pertinenze indispensabili per il funzionamento da realizzarsi in un secondo tempo e cioè ad avvenuta acquisizione in disponibilità con idoneo titolo alla Società Gamma S.r.l. dell'area ex sito canale irriguo "Tagliata" ed una parte del fabbricato esistente continuerà ad essere riservata a bar, ristorazione e ballo come circolo privato per i soci. Infine è previsto un alloggio per il custode e l'ufficio con annesso bagno e magazzino ad uso gestione del rimessaggio.

L'aviosuperficie esistente, subisce una modesta riduzione della larghezza operativa che non influisce sulla capacità funzionale della pista di decollo e atterraggio che sarà mantenuta in esercizio e implementata con la con la creazione di un Aero Club e con la realizzazione di piccoli hangar per il rimessaggio di aerei di piccole dimensioni e ultraleggeri come da schemi grafici allegati alla proposta di P.E.C. Inoltre, l'aviosuperficie potrebbe svolgere un importante servizio pubblico nel settore del soccorso di emergenza da svolgersi mediante una convenzione che ne disciplini l'uso a servizio della comunità.

Oltre agli aspetti strettamente legati alla normativa urbanistica verranno ovviamente affrontati tutti gli aspetti connessi alle attività che si intendono insediare nell'area in esame, attraverso l'acquisizione di tutti i permessi e le autorizzazioni che si rendessero necessarie.

Essendo l'area già parzialmente edificata, nella redazione del P.E.C. si è dovuto tener in debito conto delle preesistenze, progettando la sistemazione dell'area in modo tale che non risultassero necessarie sostanziali modifiche dello stato attuale.

I fabbricati esistenti vengono mantenuti nella loro attuale consistenza e posizione: il fabbricato che verrà adibito a rimessaggio coperto sarà ovviamente oggetto di interventi edilizi interni

atti a ricavare lo spazio necessario per la collocazione dei mezzi, con idonee aperture per l'ingresso e l'uscita dei mezzi dal fabbricato.

La parte di edificio con altezza minore posta sul lato ovest, verrà invece riservata in parte per l'alloggio del custode, bagno con ufficio e magazzino, ed in parte adibiti a club privato contenente una club house con bar, ristorante, con annessa una porzione di area scoperta a dehor sempre sul lato ovest dell'edificio principale.

La residua parte scoperta attualmente adibita a dehor estivo della discoteca, verrà invece utilizzata per il rimessaggio scoperto dei camper.

I fabbricati presenti nell'area a parcheggio ed utilizzati come: cabina di trasformazione da media a bassa tensione concesso in uso gratuito all'Enel S.p.a., altro per contatori energia elettrica ed altro ancora per il generatore di corrente, i medesimi resteranno immutati sia nella posizione, nella dimensione e nella destinazione.

Come precedentemente accennato l'aviosuperficie esistente verrà mantenuta nello stato in cui attualmente si trova, salvo una modesta riduzione della larghezza che non è però influente sull'operatività della pista, al fine di creare un corridoio di accesso alla porzione di area posta nella parte nord della proprietà.

Anche l'attuale area destinata a parcheggio, con pavimentazione in asfalto verrà mantenuta invariata, il suo utilizzo sarà accessorio sia all'aviosuperficie che all'attività di rimessaggio, consentendo un ampio spazio di sosta a tutti coloro che fruiscono delle strutture.

Va comunque detto che chi utilizza la struttura di rimessaggio generalmente quando preleva il mezzo parcheggiato nella rimessa, lascia nello stallo precedentemente occupato dal camper l'autovettura che ha utilizzato per recarsi presso la struttura.

Pertanto, si prevede che le dimensioni riservate all'area a parcheggio, siano ampiamente sufficienti a coprire il fabbisogno delle attività insediate.

Sempre in riferimento alla circolazione dei veicoli che utilizzano l'area, l'accesso ed il recesso alla medesima, verrà attuato continuando ad utilizzare gli attuali accessi dalla Strada Provinciale n.ro 129, autorizzati dalla Provincia di Torino (ora Città Metropolitana) e già utilizzati per l'accesso al parcheggio privato posto al servizio della discoteca e sala da ballo, fatta salva la verifica del relativo titolo.

La quantità di automezzi che affluiscono all'area in seguito all'attuazione del P.E.C. si ritiene che possa essere di gran lunga inferiore con una naturale riduzione del volume di veicoli e distribuiti su di un arco temporale maggiore, mentre l'attività di discoteca - sala da ballo determinava una maggiore concentrazione di automezzi dati dalla contemporaneità degli afflussi di automezzi corrispondenti all'ingresso degli avventori nel locale e nel momento dell'uscita degli stessi.

Come precedentemente accennato nell'ambito della validità del presente S.U.E., si prevede l'implementazione dell'aviosuperficie attraverso la creazione di un Aero Club che sarà dotato di club privato utilizzando i locali della discoteca da adibire a club house dotato di bar, ristorante e ballo già presenti nell'edificio esistente, mentre l'attività di volo verrà potenziata attraverso la realizzazione di piccoli hangar che i soci potranno utilizzare per il rimessaggio dei loro velivoli.

Le strutture degli hangar per la tipologia di aerei che praticano le aviosuperfici del tipo in oggetto, sono strutture molto semplici, con un'ossatura metallica e copertura in lamiera, generalmente sono di ridotte dimensioni date le caratteristiche dimensionali dei velivoli che vengono ricoverati in queste strutture. Ambito di edificabilità, dimensioni e posizionamento sono descritti nella tavola 8, mentre i materiali e le caratteristiche tipologiche risultano prescritti nelle N.T.A.

L'aviosuperficie potrebbe svolgere anche un importante e utile servizio pubblico, come luogo deputato all'atterraggio ed al decollo di mezzi di soccorso e per allenamenti ed esercitazioni in operazioni di soccorso tanto da potersi configurare quale infrastruttura di pubblico interesse mediante un accordo convenzionale che potrebbe prevedere la disponibilità per la Protezione Civile come base operativa, la disponibilità a ospitare l'elisuperficie per il 118, ecc..

Quanto sopra sommariamente descritto, sarà definito con maggiore precisione all'atto della richiesta dei titoli abilitativi afferenti agli interventi nel loro complesso o singolarmente.

F) CALCOLI PLANO-VOLUMETRICI

La superficie territoriale indicata (ST) pari a mq 24.562,00 oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato è pari alla dimensione catastale dell'area interessata dall'intervento urbanistico ed edilizio in progetto, che risulta ricompresa entro il perimetro dell'area AP2 di P.R.G.C., con l'esclusione della banchina stradale di proprietà della Città Metropolitana (mq 176,00) e del sedime demaniale del canale irriguo "Tagliata" (mq. 386 dei quali mq. 320,00 ex sedime e mq. 66,00 attualmente a cielo libero).

Gli indici urbanistici relativi all'area AP2 da utilizzare in presenza di strumenti urbanistici esecutivi, fanno riferimento alla superficie territoriale, per cui il dimensionamento e le verifiche del presente S.U.E. verranno effettuati sulla base della superficie territoriale "ST" come sopra individuata e corrispondente a mq. 24.562,00.

G) DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' MASSIMA DELL'AREA

La tabella di area del vigente P.R.G. specifica per l'area in oggetto (AP2) che in presenza di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.), l'edificabilità massima è definita, in termini

quantitativi, dall'applicazione dell'indice territoriale (IT - mq/mq) definito dalla medesima, per l'area in oggetto l'Indice Territoriale (IT) è pari a 0,20 mq/mq.

La massima edificabilità per l'area in esame risulta pertanto essere:

Superficie lorda realizzabile = ST x IT dove:

ST = mq 24.562,00 (Superficie territoriale)

IT = mq/mq 0,20 (Indice di utilizzazione territoriale)

Superficie lorda max. = mq 24.562,00 x mq/mq 0,20 = 4.912,40

IC= mq/mq 0,25 (indice di copertura)

Superficie coperta max = mq. 24.562,00 x mq. /mq. 0,25= mq. 6.140,50

Pertanto, la superficie lorda potenziale determinata con l'indice di utilizzazione territoriale indicato dal P.R.G., costituisce il parametro base di dimensionamento dell'intervento di pianificazione esteso all'intera area in esame.

In sede di presentazione dell'istanza per ottenere i titoli abilitativi dei singoli progetti edilizi relativi agli interventi edificatori, dovranno essere effettuate tutte le verifiche sul lotto come richiesto dalle N.T.A. del Piano Regolatore.

Occorre nel caso in esame prendere in considerazione la superficie già edificata, al fine di determinare la quantità di superficie lorda realizzabile residua.

La superficie lorda degli edifici esistenti da conteggiare ai fini dell'indice di utilizzazione territoriale risulta essere rappresentata graficamente nella tavola n. 7.

Edificio principale (Discoteca, Sala da Ballo e Bar)

“1” = mq. 11,50 - Superficie determinata con CAD

“2” = mt. 6,90 x mt 42,72 = mq. 294,77

“3” = mt. 40,32 x mt 60,72 = mq 2.448,23

Hangar esistente

“Q” = mt. 9,06 x 12,22 = mq 110,71

Complessivamente = mq 11,50 + mq. 294,77 + mq 2.448,23 + mq. 110,71 = **mq 2.865,21.**

Edifici e manufatti tecnici:

Canna fumaria; L) cabina Enel; M) contatori Elettrici; N) Gruppo Elettrogeno.

Dimostrazione grafica per calcolo superfici - Scala 1:200 e 1:500

Canna fumaria) mt. 0,76 x 0,96= mq. 0,73

L) mt. 3,35 x 3,35= mq. 11,22

M) mt. 1,50 x 2,55= mq. 3,82

N) mt. 2,55 x 4,00= mq. 10,20

complessivamente mq. 0,73 + mq. 11,22 + mq. 3,82 + mq. 10,20= 25,97 di cui mq. 7,00 gravano sull'ex sito del canale irriguo “Tagliata” e mq. 18,97 sulla proprietà Gamma S.r.l.

Risulta pertanto che l'area in oggetto ha una capacità edificatoria residua di superficie utile pari a: mq 4.912,40 - mq 2.865,21 = **mq. 2.047,19.**

Sarà inoltre possibile realizzare nell'ambito dei parametri dimensionali del P.E.C. un alloggio per il titolare o per il custode per un massimo del 10% della superficie utile lorda di pavimento, con un massimo di 150 mq netti.

Sarà garantita uniformità tipologica, e l'alloggio dovrà essere strutturalmente integrato nell'ambito dei fabbricati esistenti e/o futuri.

I computi urbanistici dell'area in esame previste in progetto sono riassunte dalla seguente tabella:

	COMPUTI URBANISTICI	SUPERFICIE
A	(SUPERFICIE TERRITORIALE) mq. 24.562,00 x 0,20(UT)	Mq. 4.912,40
B	SERVIZI PUBBLICI EX ART.21 L.R.56/77 10% ST MINIMI	Mq. 2.456,20
	AREA VERDE MINIMO	Mq. 1.228,10
	AREA PARCHEGGI MINIMO	Mq. 1.228,10
	AREE A SERVIZI ESISTENTI AD USO PRIVATO	SUPERFICIE
	VERDE MQ 685,12 ESTERNO ALLA RECINZIONE LATO STRADA + MQ 725,38 E MQ 39,99 ATTIGUI EDIFICIO PRINCIPALE	Mq. 1.450,49
	PARCHEGGI PRIVATI INTERNI A SERVIZIO DELLE ATTIVITA'	Mq. 2.701,43
C	(SUPERFICIE FONDIARIA) mq. 24.562,00 x 0,25 (RC)	Mq. 6.140,50

Le destinazioni d'uso dell'area in esame previste in progetto sono riassunte dalla seguente tabella:

	Destinazioni d'uso a progetto	SUPERFICIE
1	Aviosuperficie - pavimentazione in asfalto	Mq. 2.498,33
2	Aviosuperficie - pavimentazione in terra	Mq. 3.703,87
3	Area libera individuata da destinarsi all'edificazione di strutture per il rimessaggio, aree di manovra e quanto ammesso dal P.R.G.C.	Mq. 9.570,00
4	Hangar - superficie coperta fabbricato esistente	Mq. 110,71
5	Rimessaggio camper - superficie coperta fabbricato esistente	Mq. 2.421,90
6	Superficie coperta locali tecnici (impianto fotovoltaico e quadri elettrici)	Mq. 26,33
7	Area pedonale e verde mq 725,38 e n. 2 aiuole mq 39,99	Mq. 765,37

8	Superficie coperta locali al servizio del rimessaggio e aviosuperficie	Mq. 306,27
9	Area recintata scoperta esistente al servizio del punto di ristoro - dehor estivo	Mq. 244,15
10	Area recintata scoperta per rimessaggio camper	Mq. 1.426,95
11	Area a parcheggio privato pavimentata in asfalto	Mq. 2.701,43
12	Superficie coperta locali tecnici: cabina ENEL, box contatori, box gruppo elettrogeno e manufatto canna fumaria (esclusa la parte gravante sull'ex sedime canale irriguo "Tagliata")	Mq. 18,97
13	Area in proprietà esterna alla recinzione fronte strada - accesso dalla S.P. 129 - verde	Mq. 685,12
14	Area per lavaggio camper	Mq. 82,60
	Complessivamente	Mq. 24.562,00

H) STANDARD URBANISTICI

Il Piano Regolatore vigente "Variante strutturale n.1" definisce, nella nota (2) della relativa scheda di sintesi, gli standard urbanistici previsti per l'area.

Nell'elaborato del P.E.C. - Tavola 5 risultano individuate area a parcheggio e viabilità a servizio del rimessaggio e dell'aviosuperficie pari a mq. 2.701,43 e aree verdi (area fronte strada, aiuole lato sud e area pedonale lato ovest del fabbricato esistente) pari a mq. 1.450,49, entrambi ad uso privato per le attività indicate nell'area di P.E.C.

Trattandosi però di un intervento di ristrutturazione e riordino ai sensi del P.R.G.C vigente occorre comunque definire gli standard necessari in sede di Piano Esecutivo Convenzionato facendo riferimento all'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i. comma 1 punto 2) per le aree a destinazione produttiva "*.....la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria e/o territoriale. Detta dotazione può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del PRG e nel rispetto delle caratteristiche aziendali.....*"

ST mq. 24.562,00

Aree per standard ST X 10% = 2.456,20

Per le aree standard in alternativa all'asservimento o alla dismissione, si propone di sostituirle con la disponibilità, mediante apposita convenzione da stipularsi con il comune di Vigone a prevedere in alternativa alla totale o parziale cessione la previsione di corrispondere al Comune, per equivalente, opere o manutenzioni da eseguirsi previa presentazione di idoneo

titolo edilizio per una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi. A tale scopo si utilizza, per analogia, il valore di monetizzazione di €/mq 9,00 stabilito per gli standards in aree agricole speciali (EPS) approvato con deliberazione Consiglio Comunale n.2 del 29 marzo 2012 "*Valori di monetizzazione e oneri di monetizzazione. Approvazione*" con il quale si propone il conteggio: Aree per standard ST (mq. 24.562,00) X 10% = mq. 2.456,20 x 9,00 €/mq. = €22.105,80 .

Tale somma, che si assume quale valore della monetizzazione delle aree a standards sostitutivo del reperimento/cessione sul sito AP2, potrà essere corrisposta totalmente o parzialmente anche per equivalente mediante l'esecuzione diretta da parte del proponente di opere, lavori, servizi, forniture e manutenzioni, a favore di immobili o proprietà comunali indicate dall'Amministrazione Comunale, quale opera di pubblica utilità.

Contemporaneamente alla presentazione del primo titolo edilizio per l'attuazione del Pec (permesso di costruire o altro titolo edilizio) il Proponente o suoi aventi causa si impegnano a presentata domanda al Comune per l'individuazione dell'opera/manutenzione/servizio da realizzarsi "per equivalente" in sostituzione della cessione e della monetizzazione degli standards.

E' stabilito il termine di 40 (quaranta) giorni per il Comune per provvedere all'individuazione, successivamente il Proponente potrà effettuare proprie valutazioni optando a) per la realizzazione di quanto richiesto "per equivalente"; b) per la monetizzazione delle aree a standard versando l'intera somma (€22.105,80) "Valore della Monetizzazioni". E' ammesso il versamento parziale "a conguaglio" qualora l'opera/manutenzione/servizio individuata sia di valore inferiore al "Valore delle Monetizzazioni".

Entro 6 (sei) mesi dall'ottenimento del primo titolo edilizio inerente il Pec (rilascio del permesso di costruire primo presentato o formazione del silenzio-assenso per altri titoli edilizi) l'opera/manutenzione/servizio individuata "per equivalente" dovrà essere realizzata in modo compiuto. E' ammessa la possibilità di richiedere una proroga al Comune per tale termine dei lavori, convenzionalmente stabilito in 6 (sei) mesi.

La realizzazione totale o parziale di opere, lavori, servizi, forniture e manutenzioni, per equivalente, da parte del Soggetto proponente sarà soggetta all'articolo 8 del DPR 380/2001 e s.m.i: presentazione di idoneo titolo edilizio (permesso di costruire, scia, cila, altri titoli edilizi idonei) contenente computo metrico estimativo per la contabilizzazione delle opere, fine lavori e collaudo/certificato di regolare esecuzione per la certificazione della corretta esecuzione dell'opera.

Contestualmente al collaudo/certificato di regolare esecuzione dell'opera sarà ufficializzata la consegna dell'opera/manutenzione al Comune con apposito verbale a firma del soggetto proponente e del responsabile del Settore LL.PP. Del Comune di Vigone.

D) STIMA SOMMARIA ONERI

In merito, come richiesto viene di seguito formulata una stima sommaria degli oneri calcolati per gli interventi che si intendono effettuare con l'applicazione della tabella oneri di urbanizzazione approvata con deliberazione Giunta Comunale n. 42 del 31/10/2003.

A) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE FABBRICATI ESISTENTI

1. Fabbricato esistente, superfici in ristrutturazione, esclusi gli spazi autorimessa. (voce tabella ristrutturazione)

Urbanizzazione primaria mq. 306,27x €. 5,89= €. 1.803,93

Urbanizzazione secondaria mq. 306,27x €. 4,44= €. 1.359,84

2. Fabbricato esistente, rimessaggio coperto. (voce tabella box)

Urbanizzazione primaria mq. 2.421,90x €. 2,95= €. 7.144,60

Urbanizzazione secondaria mq. 2.421,90x €. 2,22= €. 5.376,62

3. Rimessaggio scoperto (voce trasformazione territorio in modo permanente)

Urbanizzazione primaria mq. 1.426,95 x €. 0,29= €. 413,82

Urbanizzazione secondaria mq. 1.426,95 x €. 0,22= €. 313,93

4. Area recintata scoperta (voce trasformazione territorio in modo permanente)

Urbanizzazione primaria mq. 244,15 x €. 0,29= €. 70,80

Urbanizzazione secondaria mq. 244,15 x €. 0,22= €. 53,71

5. Locali vari accessori aperti (impianti per autolavaggio e simili)

Urbanizzazione primaria mq. 82,60 x €. 0,29= €. 23,95

Urbanizzazione secondaria mq. 82,60 x €. 0,22= €. 18,17

TOTALE € 16.579,37 (A)

B) NUOVE COSTRUZIONI DA ERIGERSI NELL'AREA INDICATA COME EDIFICABILE (HANGAR, ECC.) MASSIMA SUPERFICIE LORDA

1. Hangar, ecc. (edificazioni ammesse mq. 2.047,19 SL)

Urbanizzazione primaria mq. 2.047,19 x €. 5,89= €. 12.057,95

Urbanizzazione secondaria mq. 2.047,19 x €. 4,44= €. 9.089,52

TOTALE € 21.147,47 (B)

Complessivamente (A+B) € 37.726,84

Il conteggio proposto è teorico, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno corrisposti progressivamente al momento del rilascio del titolo edilizio relativo alla porzione in costruzione.

Ibis) CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Relativamente al Contributo sul Costo di Costruzione dovrà essere calcolato al momento della presentazione di ogni titolo edilizio presentato per la realizzazione dell'intervento sulla base di computo metrico estimativo redatto su prezzario regionale delle opere, anche di ristrutturazione, in progetto di realizzazione. Su tale costo, così determinato verrà applicata la percentuale del 6% così come da deliberazione del Comune di Vigone C.C. n.42 del 31/10/2003.

Per quanto non previsto nella deliberazione si applicano le disposizioni di cui agli articoli 3 e 6 della Legge 28,1,1977 n.10.

L) CARATTERISTICHE GENERALI DEI FABBRICATI

La tipologia dei fabbricati sarà meglio precisata in sede di presentazione dei singoli progetti architettonici, gli schemi tipologici dei fabbricati sono contenuti nella tavola n. 8 e si ricalcheranno indicativamente a quanto già realizzato nell'area in esame, edifici di tipo prefabbricato a struttura semplice, ormai entrati nell'ordinarietà anche nei paesaggi agricoli della pianura nell'ambito degli insediamenti rurali per i nuovi edifici strumentali (stalle, magazzini ecc.).

Una considerazione diversa va invece fatta nel momento in cui si decidesse di potenziare la struttura dell'aviosuperficie, le necessità di ricovero degli aeromobili potrebbe portare alla realizzazione di una serie di hangar con struttura di tipo metallico, di ridotto impatto estetico aventi un'altezza minima idonea al ricovero degli aeromobili e/o elicotteri nei limiti indicati nel P.R.G.C. massima H (m) 7,50, i quali potranno essere realizzati nell'area individuata per nuove edificazioni (vedasi tavola 04 lettera "n") a debita distanza dalla pista di decollo ed atterraggio nel rispetto delle normative vigenti con caratteristiche indicate negli schemi tipo della tavola 8.

Le norme di attuazione del PEC forniscono ulteriori indicazioni relative ai materiali da impiegare e tengono conto delle prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale con determina n.76 del 21.02.2019 (Verifica di assoggettabilità alla VAS).

M) CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) Strade e parcheggi privati

Il progetto prevede il mantenimento degli attuali accessi carrai dalla strada Provinciale, già autorizzati con atto disciplinare n. c - 423 del 03/04/1981 registrato a Torino il 07/04/1981 al n. 7.700 - 3A.

I parcheggi sono stati attestati in fregio alla viabilità pubblica, sul sedime dell'area già attualmente adibita a tale scopo. La porzione di area destinata a parcheggio privato è stata individuata nell'area a parcheggio già esistente.

b) Fognatura nera

L'area in oggetto non risulta servita dalla fognatura nera comunale.

Gli scarichi dei servizi igienici presenti nel fabbricato esistente attualmente adibito a Discoteca - Sala da Ballo, che verrà convertito in rimessaggio camper, autocaravan, piccole imbarcazioni ecc., sono collegati ad un impianto di trattamento dei reflui con fossa biologica, perfettamente funzionante ed in grado di trattare gli scarichi del fabbricato esistente, concesso con autorizzazione del 16 maggio 2002 soggetta tacito rinnovo ogni quattro anni a condizione che non intervengano variazioni in rapporto alla quantità e qualità degli scarichi. A seguito delle nuove destinazioni d'uso previste con il progetto di P.E.C., si provvederà alla verifica della funzionalità dell'impianto e se necessario si provvederà al suo adeguamento/rinnovo nell'ambito della realizzazione dei lavori di trasformazione previa istanza di autorizzazione ai sensi della legislazione in materia vigente.

Pertanto non si ravvisa la necessità di ampliare o modificare l'attuale impianto fognario che è perfettamente in grado di trattare e smaltire gli scarichi che verranno prodotti.

Per la piazzola di autolavaggio, carico acqua e scarico dei reflui dai serbatoi dei camper sarà necessaria la realizzazione di appositi impianti di trattamento degli scarichi conformi alle vigenti disposizioni legislative in materia ed in grado di soddisfare le esigenze degli utenti della struttura circa la tipologia di impianto di lavaggio verrà prodotto uno schema progettuale tipo contemporaneamente alla richiesta di autorizzazione per la realizzazione all'interno dell'area di PEC.

A tal proposito, si ritiene opportuno puntualizzare che le aziende produttrici e installatrici della parte impiantistica di queste piazzole, forniscono ed installano impianti di trattamento delle acque e dei reflui a norma di legge, dimensionati e appositamente progettati in funzione della tipologia dello scarico da servire e del numero di utenze.

c) Fognatura bianca (acque meteoriche)

Nella zona non esiste una rete comunale di raccolta delle acque bianche, le medesime allo stato attuale vengono convogliate per caduta naturale nei fossi posti sui limiti della proprietà.

Nella sistemazione dell'area in progetto non viene ravvisata la necessità di prevedere un sistema di raccolta diverso dall'esistente.

d) Linea di alimentazione elettrica

Attualmente l'area è già servita dalla rete elettrica di alimentazione degli impianti esistenti.

Le nuove opere e destinazioni, sono tali da non dover richiedere un incremento della potenza a disposizione, e comunque nel caso si rendesse necessario un potenziamento della disponibilità di energia elettrica per far fronte a nuove esigenze, sull'area sono già presenti locali che consentono l'eventuale installazione e potenziamento delle necessarie apparecchiature.

e) Rete acqua potabile

L'area è servita dalla rete di acqua potabile comunale, i fabbricati esistenti sono allacciati alla rete idrica comunale.

Le nuove destinazioni d'uso in progetto non comportano modifiche dell'allacciamento alla condotta principale, sarà necessario realizzare un nuovo stacco per alimentare la colonnina di distribuzione dell'acqua potabile della piazzola di carico dei serbatoi dei caravan.

f) Rete di illuminazione

L'area oggetto di intervento è attualmente già dotata di una rete di illuminazione, in particolare sono presenti in fregio alla strada provinciale n.ro 2 punti luce ubicati sulla proprietà del proponente che consentono una corretta illuminazione delle zone di accesso all'area dalla strada provinciale.

Sono inoltre presenti sull'area ulteriori punti luce che illuminano l'area adibita a parcheggio.

L'estensione della rete di illuminazione sarà possibile al bisogno, implementando l'impianto esistente.

Attualmente l'impianto è dotato di certificazione di regolarità N.07/2021 del 01.10.2021.

N) TEMPI DI ATTUAZIONE

La realizzazione dell'intervento in progetto avverrà in modo omogeneo sull'intera area.

Operativamente verranno prioritariamente realizzate le opere di conversione dell'attuale fabbricato da discoteca - sala da ballo in rimessaggio al chiuso e all'aperto, con annessi locali di servizio come anzi indicati e rappresentati nella tavola 8.

Contestualmente e comunque quando vi saranno le condizioni anzi descritte per poterlo fare (acquisizione in proprietà area ex sedime canale irriguo "Tagliata"), oltre alla realizzazione di

una piazzola priva degli elementi di copertura per il lavaggio degli automezzi si procederà anche alla realizzazione attigua di un punto di carico acqua e scarico reflui dai serbatoi dei camper e autocaravan.

Tali impianti saranno dotati di tutti i necessari impianti per la raccolta e il trattamento delle acque da realizzarsi secondo le vigenti disposizioni legislative.

La realizzazione delle opere sarà comunque graduale nell'arco della durata temporale dello Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.), stabilito dalla convenzione.

Sarà comunque sempre garantita la necessaria infrastrutturazione dell'area in funzione all'intervento che andrà ad essere attuato.

Le destinazioni d'uso in progetto sono compatibili con la destinazione urbanistica dell'area in esame.

Le attuali destinazioni d'uso, qualora più favorevoli condizioni rendessero attuabile il prosieguo dell'attività insediata, potranno essere ripristinate, ampliate o ridotte a seconda delle esigenze contingenti del momento, l'attività di discoteca - sala da ballo e bar potrà essere ripristinata eventualmente nell'area identificata per nuove costruzioni (vedasi tavola 04 lettera "n"), qualora vengano a verificarsi più favorevoli condizioni, il tutto sempre ovviamente in accordo con le normative vigenti e con l'eventuale predisposizione di variante al presente Piano Esecutivo Convenzionato.

Sino a quando non verrà attuato il cambio di destinazione d'uso del compendio edilizio (discoteca, sala da ballo, bar e servizi accessori), potrà proseguire l'attuale destinazione d'uso ludico-ricreativa.

Si precisa che la piazzola relativa al carico acqua e scarico reflui camper non risulta indicata sulle tavole del PEC, ma potrà essere realizzata nell'arco temporale del PEC stesso nell'area contemplata dal medesimo, ivi compresa quella dell'ex sedime del canale irriguo "Tagliata" solo ed esclusivamente quando sarà acquisita in proprietà dalla Società Gamma S.r.l..

Si precisa inoltre che l'area relativa all'ex sedime canale irriguo "Tagliata" non risulta essere stata contemplata nei calcoli relativi alla superficie territoriale, i medesimi potranno contemplare la stessa solo quando verrà ufficialmente acquisita in proprietà dalla Società Gamma S.r.l.