

COMUNE DI BOCA
PROVINCIA DI NOVARA

**RELAZIONE TECNICA ALLEGATA A PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE
DI EDIFICIO PRODUTTIVO IN AREA "PIANO ROSA" (ZONA B) ART.27**

Il sottoscritto, Dott. Ing. Tullio PIERUCCI, con sede a Castelletto Sopra Ticino in Via San Carlo n. 11, CAP 28053, redige la seguente relazione tecnica relativa al progetto di un nuovo edificio produttivo da realizzarsi in Comune di Boca, provincia di Novara, nell'area "Piano Rosa" (Zona B) Art.27, distinta al N.C.T. al foglio n.9

- mappale 478 di ettari 0.11.50 Reddito dominicale €.7,72, Reddito Agrario €.7,72;
 - mappale 648 di ettari 0.11.50 Reddito dominicale €.7,72, Reddito Agrario €.7,72;
 - mappale 649 di ettari 0.11.40 Reddito dominicale €.7,65, Reddito Agrario €.7,65;
- di proprietà della Ditta "Immobiliare D. & M. SRL." con sede a BOCA in via Brughiere IV n. 11 CAP.28010 – P.IVA 02700870039.

Il suddetto terreno, nel suo complesso, è inserito su un'area che risulta classificata nel P.R.G.C. vigente con la destinazione urbanistica "Zona per impianti produttivi: Commercio, artigianato ed industria, vincolati a PEC" e in particolare "Impianti produttivi del Piano Rosa (Zona B)" di cui agli art. 26 e 27 delle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di BOCA.

La richiesta di permesso di costruire deve essere anticipata dall'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) e la stipula della relativa convenzione.

Il comma 1° dell'articolo 27 delle N.T.A. recante " IMPIANTI PRODUTTIVI DEL PIANO ROSA (ZONA B)" prevede che dovranno essere rispettati gli standard di cui all' articolo 21 L.R. 56/77 e s.m.i. che in particolare per il comparto in oggetto sono i seguenti:

- | | |
|---|------------|
| - SUP. TERRITORIALE COMPLESSIVA | Mq. 11.650 |
| - SUP. TERRITORIALE LOTTO D'INTERVENTO | Mq. 3.440 |
| - SUP. FONDIARIA COMPLESSIVA | Mq. 9.320 |
| - SUP. FONDIARIA LOTTO D'INTERVENTO | Mq. 2.752 |
| - SUP. PER ATTREZZ. E SERVIZI (20%ST) | Mq. 2.330 |
| - “ “ “ “ “ INTERVENTO | Mq. 688 |
| <u>SUDDIVISI SU INTERO LOTTO</u> | |
| - PARCHEGGI | Mq. 1.165 |
| - VERDE | Mq. 1.165 |
| <u>SUDDIVISI SU LOTTO INTERVENTO</u> | |

- PARCHEGGI Mq. 344
- VERDE Mq. 344;

REALIZZAZIONE AREE A STANDARD PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE, ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO

Verranno realizzate e vincolate ad uso pubblico le aree a standard per urbanizzazione primaria, individuate con il colore rosa nella planimetria che si allega (tavola n.....) per una superficie complessiva di mq 688 e destinate a parcheggi (mq. 344) e in parte a verde (mq. 344).

Le suddette superfici saranno reperite al piano terra dell'area di proprietà.

L'importo per la realizzazione delle suddette aree ad uso pubblico che viene stimato in € come da computo metrico allegato in cui si definiscono i materiali utilizzati. Tale importo potrà essere scomputato dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primari.

L'utilizzo dell'area a standard, parcheggi e verde, sarà d'uso pubblico, e pertanto si dovrà garantirne la piena disponibilità; solo per motivi di sicurezza è consentita la chiusura durante le ore notturne con modalità e tempi da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a standard saranno a carico della Ditta "Immobiliare D. & M. SRL."

A garanzia dell'esatto adempimento dell'impegno assunto per la realizzazione delle aree d'assoggettare ad uso pubblico il cui importo viene stimato in € 42.461,13 (quarantaduemilaquattrocentosessantuno//13) verrà rilasciata una polizza fideiussoria dell'importo di €..... da parte dell'istituto di credito.....

PROGETTO EDILIZIO

Il progetto edilizio consiste nella realizzazione di un edificio produttivo ad uso magazzino/deposito con annesso uffici amministrativi e abitazione del custode.

L'edificio dovrà rispettare le seguenti limitazioni urbanistiche:

- MASSIMA SUPERFICIE COPERTA REALIZZABILE (SC/SF= 33,33%)
- SU INTERO COMPARTO: $SC = \text{Mq. } 9.320 \times 33,33\% = \text{Mq. } 3.106,36$
- SU LOTTO INTERVENTO: $SC = \text{Mq. } 2.752 \times 33,33\% = \text{Mq. } 917,24$

L'edificio in progetto avrà le seguenti caratteristiche geometriche:

- Superficie coperta mq. 914,60
- Superficie capannone h. 6,00 mq. 816,00

- Superficie uffici mq. 66,66
- Superficie utile spogliatoi mq. 10,18
- Superficie utile abitazione mq. 79,64
- Altezza interne capannone ml. 6,00/7,80
- Altezza interna uffici ml. 2,70
- Altezza interna abitazione ml. 2,70

L'edificio avrà le seguenti caratteristiche costruttive:

- Fondazioni in cemento armato prefabbricate;
- Pilastri in cemento armato prefabbricati;
- Struttura di copertura in acciaio, consistente in capriate a struttura reticolare, arcarecci in acciaio, manto di copertura in lastre coibentate tipo "ISOLPAK";
- Solaio piano di calpestio dell'abitazione del custode in acciaio con getto integrativo in calcestruzzo armato;
- Solaio copertura piano abitazione acciaio con getto integrativo in calcestruzzo armato;
- I tamponamenti perimetrali saranno in blocchi cavi di cls aventi spessore da cm.25 con adeguata armatura di rinforzo;
- La zona uffici e abitazione del custode verrà coibentata tramite cappotto in polistirene avente spessore di cm. 15, completo di rasatura;
- La zona capannone verrà dotata di finestratura a nastro nella parte alta del tamponamento in blocchi di cls, avente altezza di cm.150, la finestratura sarà metallica con vetri antisfondamento, i portoni sezionabili saranno anch'essi in metallo;
- La zona uffici e abitazione avranno i serramenti in alluminio a taglio termico, con doppio vetro isolante a "basso emissivo";
- L'area interna del capannone non verrà climatizzata non essendo prevista la presenza continuativa di persone;
- Gli uffici e l'abitazione verranno climatizzati tramite impianti elettrici a "pompa di calore"

Boca; 20 Novembre 2023

IN FEDE