

BIOFARMA SpA

VIA CASTELLIERE, 2 MERETO DI TOMBA (UD)

PIANO ATTUATIVO COMUNALE "ILCASTELLIERE"

Relazione Illustrativa

Consulenza tecnica



piazza Giotti, 8 / 34133 Trieste
tel 040366515 – fax 0403477476
info@tessonline.com

Fredi Luchesi
Ingegnere

Data: 19.03.2014 Rev. A1

Rif. 10211

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	4
2.1.1. Viabilità.....	5
2.1.2. Aree verdi.....	7
2.1.3. Fognatura.....	8
2.1.4. Illuminazione pubblica.....	8
2.1.5. Rete elettrica.....	9
2.1.6. Rete idrica.....	9
2.1.7. Rete gas metano.....	9
2.1.8. Rete telefonica e fibra ottica.....	10
2.2. DESCRIZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....	11
2.2.1. Lotto OVEST.....	12
2.2.2. Lotto EST.....	13
3. TEMPI DI ATTUAZIONE.....	15
4. VARIE.....	16
5. ELENCHI CATASTALI DELLE AREE OGGETTO DEL PAC.....	17

1. PREMESSA.

L'ambito del P.A.C. denominato "Il Castelliere" interessa i terreni posti in comune di Mereto di Tomba in via Divisione Julia, sul lato nord della strada provinciale n. 60 "di Flaibano", all'altezza degli impianti sportivi comunali, e catastalmente individuati in mappa al foglio 5 con i numeri 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115 e 276, per una superficie catastalmente indicata in complessivi 55.440 mq.; da rilievi effettuati in loco la superficie dei terreni sopraindicati è risultata di mq. 55.383, con una differenza in difetto di 57 mq., rientrante in tutte le tolleranze. Nell'ambito del P.A.C. ricadono anche porzioni, di due strade private vicinali ("Dietro Chiesa" e "Castellir"), come illustrato nelle planimetrie allegate, aventi una superficie rilevata rispettivamente di 522 e 125 mq.. La superficie dell'intero ambito del P.A.C., individuata nei grafici di progetto all'interno della linea a punti rossi, risulta quindi quella effettivamente rilevata di complessivi mq. 56.030.

Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale vigente in comune di Mereto di Tomba, i terreni sopradescritti ricadono in zona D2 - "Zone per attività produttive di nuovo impianto" e l'ambito del P.A.C. in progetto, corrisponde esattamente all'ambito di attuazione individuato nelle tavole grafiche del P.R.G.C..

Si precisa che il proponente non ha richiesto che l'atto deliberativo abbia valore di titolo abilitativo edilizio (ai sensi dell'art. 25, comma 5 L.R. 5/07); pertanto l'elaborazione dei documenti quali la valutazione di impatto acustico, la relazione geologica, saranno predisposti in fase esecutiva di edificazione dei singoli lotti.

2. DESCRIZIONE GENERALE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

L'area sopradescritta, posta all'esterno del nucleo abitato di Mereto di Tomba, sul lato nord della strada provinciale n. 60 "di Flaibano", in direzione Udine, risulta attualmente utilizzata per la coltivazione agricola, e si presenta con un andamento morfologico sostanzialmente pianeggiante, leggermente in pendenza da nord verso sud. A forma di quadrilatero irregolare, con una profondità perpendicolare al ciglio della strada provinciale variabile da circa 105 ml. a 139 ml., l'area in oggetto risulta attraversata centralmente da una strada bianca di campagna comunale e lateralmente, per una parte, da una strada vicinale di uso privato, entrambe in terra battuta e con percorso ribassato in trincea rispetto al piano di campagna adiacente.

In posizione centrale, sul lato più lungo dell'ambito, transita una linea area di trasporto dell'energia elettrica in media tensione, posta su pali di varia natura, ad un'altezza di ml. 5,00 dal piano di campagna, e su tutto il fronte della strada provinciale è presente una linea area, di distribuzione della rete telefonica, su pali di legno.

Il vigente Piano Regolatore prevede che l'area in oggetto sia destinata all'insediamento di nuove attività produttive a carattere artigianale, industriale, di deposito e tecnico-amministrativo e che l'esecuzione delle opere e delle infrastrutture sia condizionata alla predisposizione e all'approvazione di un piano attuativo e di una convenzione urbanistica.

La Biofarma S.p.A., società industriale produttrice di cosmetici, integratori alimentari e farmaceutici per conto terzi, già presente nel comune di Mereto di Tomba con uno stabilimento adiacente all'area in oggetto, nell'ambito di un proprio piano industriale di sviluppo ha recentemente acquistato tutti i terreni facenti parte dell'ambito di attuazione in premessa.

Il progetto industriale che la società intende realizzare nell'area riguarda la realizzazione, per fasi conseguenti, di una nuova area industriale ed artigianale, che prevede anche attività direzionali, ricreative e di istruzione oltre che di commercio al dettaglio, destinata prevalentemente alla produzione di integratori e farmaceutici conto terzi e di prodotti connessi a tale attività, completa ed autonoma in ogni parte e servizio.

Nell'area sarà inserita una bretella per la distribuzione interna, coerentemente con le previsioni del PRGC, il cui accesso si affaccia all'attuale intersezione per la nuova area produttiva; l'accesso prevede la realizzazione di una rotonda in corrispondenza della strada provinciale, con

inserimento della corsia centrale di distribuzione, anche al fine di garantire (e di migliorare) la sicurezza stradale complessiva dell'area determinando di per sé stessa un rallentamento della velocità del traffico che percorre la SP 60. In tale contesto si provvederà a realizzare, sul lato nord-ovest dell'area, una nuova strada comunale che si immetterà sulla bretella, per mantenere l'accessibilità e la fruizione della viabilità locale esistente (strada comunale "Il castelliere", strada vicinale "dietro chiesa"), dato che si prevede la chiusura dell'accesso della strada vicinale "dietro chiesa", anche questo intervento finalizzato al miglioramento della sicurezza stradale.

L'ambito del PAC sarà pertanto suddiviso in due lotti separati dalla bretella, uno di 11.595mq (lotto Ovest), l'altro di 34.255mq (lotto Est).

La società Biofarma S.p.A. per la realizzazione del P.A.C. in oggetto, tramite la stipula di apposita convenzione con il comune di Mereto di Tomba, si obbligherà alla predisposizione, a proprie cura e spese, delle opere di urbanizzazione dell'area, per garantire una nuova viabilità interna all'ambito e la dotazione del lotto di tutti i servizi necessari.

Gli accessi alle aree di lottizzazione saranno realizzati in conformità al P.R.G.C. (art. 15.4 ultima parte).

Nelle opere da realizzare è previsto lo spostamento e/o l'interramento (totale o parziale) delle due linee aeree esistenti di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica, da inserirsi all'interno della proprietà in una posizione prossima a quella attuale, spostamento che avverrà di concerto e secondo le indicazioni degli enti gestori di tali servizi.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi, in progetto, sono descritte nel seguito.

2.1.1. Viabilità.

L'attuazione dell'ambito inizierà dalla realizzazione della bretella di distribuzione interna, che partendo di fronte dell'attuale innesto della strada per la nuova area di sviluppo industriale garantirà l'accesso ai lotti progettati e il collegamento e la prosecuzione della strada di campagna comunale esistente denominata "del Castellir", mediante lo spostamento dell'accesso di quest'ultima sulla nuova viabilità.

In corrispondenza del lato nord-ovest dell'ambito si realizzerà, su di un'area di proprietà BIOFARMA, una strada privata vicinale, in terra battuta, che si innesterà con la nuova bretella in corrispondenza dell'intersezione di questa con la strada "del Castellir"; tale strada permetterà di

raggiungere la strada vicinale "dietro chiesa", il cui accesso sulla provinciale sarà chiuso definitivamente, anche la fine del miglioramento della sicurezza stradale. Il percorso di tale strada potrà essere modificato in futuro, con l'accordo dei proprietari dei fondi serviti.

L'inserimento sulla provinciale prevede la realizzazione di una rotonda di distribuzione, che sarà realizzata in conformità alla prescrizioni della Provincia di Udine; con le seguenti caratteristiche:

- diametro esterno sulla linea di margine m. 40;
- anello bitumato, con pendenza esterna del 1,5%;
- corsia della corona rotatoria, pari m. 7,00 con banchina esterna pari a 0,50m;
- isola giratoria centrale interna sistemata a verde, , in modo da non costituire impedimento alla visibilità del diametro esterno pari a m. 25;
- su tutti i rami sono previsti bracci di entrata a una corsia per senso di marcia, pari a m. 3,50 e bracci di uscita a una corsia per senso di marcia, pari a m. 4,50;
- la fondazione stradale e la stratigrafia della pavimentazione della rotonda dovrà essere realizzata osservando le seguenti indicazioni: 1) scavo con carico rimozione dei prodotti di risulta senza accatastamento, anche temporaneo, sulla sede stradale; 2) stesura sull'intera corona circolare di geotessuto, con funzione di separatore filtrante e di ripartizione dei carichi, costituito da fibre in polipropilene imputrescibile ed atossico, resistenza a trazione non inferiore a 40 KN/m, peso non inferiore a 300 gr/mq con sovrapposizioni di almeno 50 cm cucite con forchette metalliche e risvoltato alle estremità, 3) posa sottofondazione in misto cementato per lo spessore uguale a cm. 30; 4) stesa di conglomerato bituminoso composto da tout-venant cm. 10, binder cm. 6 e tappetino d'usura cm. 4, esteso a m. 10 lungo i rami di immissione lungo la S.P. , previa scarifica della pavimentazione esistente e raccordo a livello;

La strada interna di collegamento, lunga circa 130ml, con andamento curvilineo e pendenza da nord verso sud, avrà due corsie e doppio senso di marcia, per il tratto iniziale, con una larghezza totale della carreggiata di ml. 7,00, con ai lati un marciapiede ed una pista ciclabile della larghezza di ml. 1,50 cadauno. Verso l'interno per poter permettere l'inversione di marcia dei mezzi, sarà predisposta una rotatoria, con unico senso di marcia, con una raggio esterno di ml. 13 ed interno di 5,5m. Per garantire gli accessi carrai ai due lotti saranno ribassati i marciapiedi e dotati di rampette di collegamento per il superamento delle barriere architettoniche.

Sull'angolo a nord est della strada interna, è previsto l'innesto del prolungamento di collegamento della strada comunale di campagna esistente, mediante la formazione della pavimentazione stradale in terra battuta, prevista sino al confine dell'ambito a riprendere la viabilità esistente. Il nuovo tratto di strada comunale, posta sul lato nord-ovest, sarà sistemata con terra battuta e livellata, per garantire un adeguato transito ed accesso.

Le opere esecutive per la bretella di distribuzione interna prevedono lo sbancamento della terra vegetale e il riporto di materiale inerte da cava a formare la massicciata stradale, fino alla quota di progetto, con conseguente costipamento e vibratura del materiale sino ad ottenere un piano di adeguata consistenza; la pavimentazione nuova e di raccordo, previa modellazione e preparazione del fondo dello spessore di 30cm, sarà eseguita con macchine vibro-finitrici e rulli, uno strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso dello spessore di 8cm, con l'ulteriore stesa di un tappeto di usura superiore da 2cm.

I marciapiedi laterali dove previsti saranno eseguiti con cordolo perimetrale in cls. prefabbricato, fino ad un'altezza di cm. 12-15 dal piano stradale, e un pavimento in cls. tirato a frattazzo, dello spessore di cm. 10-12, con rete els. di irrigidimento, su sottofondo di ghiaione battuto; in corrispondenza degli accessi carrai, il marciapiede avrà cordoli ribassati e saranno create le rampe per il superamento delle barriere architettoniche di adeguata pendenza.

In sostituzione del marciapiede sul lato Est della Bretella, fino al congiungimento della nuova strada sterrata, sarà realizzata una pista ciclabile anch'essa della larghezza di 1,5m realizzata con le medesime modalità dei marciapiedi e ricoperta in superficie da uno strato di usura di 2 cm di asfalto e da una resina stirolo-acrilica, in colore rossastro.

2.1.2. Aree verdi.

Nell'ambito dei lotti saranno ricavati 5.603 mq. complessivi di area a verde, suddivisi in due aree, una posta lungo tutto il lato Sud-Est, in parte attrezzata di fronte al campo sportivo, e l'altra lungo tutto il lato sud-ovest, nella quale si prevede la realizzazione di un percorso pedonale fino al raggiungimento della strada vicinale "Dietro chiesa". La manutenzione di tali aree rimarrà a carico del Proponente.

2.1.3. Fognatura.

Non essendoci allo stato attuale la rete fognaria "bianca" sulla strada provinciale, né altra possibilità di collegamenti nelle vicinanze, nell'ambito del P.A.C. in progetto, si prevede di realizzare un sistema di dispersione delle acque meteoriche provenienti dai tetti e dai piazzali di parcheggio mediante un sistema di pozzi perdenti, sufficientemente dimensionati per garantire una adeguata dispersione di tali acqua.

La raccolta delle acque piovane della nuova bretella avverrà in superficie tramite caditoie stradali prefabbricate in calcestruzzo con pozzetto sifonato delle dimensioni interne di cm. 40x40, posti ai lati della carreggiata, come illustrato nei grafici di progetto allegati; le acque raccolte, mediante tubazioni in pvc pesante del diametro di mm. 160, saranno convogliate alla tubazione principale. Questa linea, posta centralmente sotto alla carreggiata stradale, sarà costituita da tubazioni di cls. armato con innesto a bicchiere munito di guarnizione, del diametro interno di cm. 40. Le acque quindi saranno quindi convogliate ad un apposito pozzo disperdente.

Le acque reflue di tipo domestico ed industriale saranno scaricate nella fognatura pubblica, che all'epoca dell'attuazione del PAC dovrebbe essere disponibile in corrispondenza dell'incrocio fra via Migotti e la SP60. Vi è inoltre la possibilità di allacciare il lotto Ovest alla fognatura dell'abitato di Mereto di Tomba, allo stato attuale per le acque domestiche ed in futuro, non appena realizzata la nuova fognatura da parte dell'Ente gestore (CAFC), anche industriali.

Qualora tale fognatura non fosse ancora disponibile, si provvederà al recapito ad una stazione di pompaggio, collocata in corrispondenza dell'inserimento della bretella stradale nel lotto, e da qui pompate fino all'impianto di depurazione esistente presso lo stabilimento BIOFARMA, mediante una tubazione in PEAD diametro nominale 110mm, PN 8.

2.1.4. Illuminazione pubblica.

La viabilità dell'ambito sarà adeguatamente illuminata nelle ore notturne con un sistema di illuminazione, con sostegni conici in lamiera saldata dello spess. di 3 mm., alti 6m, con diametro di base da 170 mm e di testa di 60 mm., con armatura per lampade a ioduri metallici da 250 W, con ottica a flusso controllato, posti secondo lo schema di progetto, su basamenti prefabbricato in cls. a plinto con pozzetti di ispezione e di collegamento. Tutte le linee di collegamento fra i pali e con la linea pubblica esistente sulla provinciale saranno poste entro terra in cavidotti corrugati, con

messa a terra ed adeguata copertura di sabbia e nastro segnalatore, e l'intero impianto sarà comandato da una centralina per il controllo di accensioni e spegnimenti.

2.1.5. Rete elettrica.

Si provvederà a spostare la linea elettrica a media tensione che attraversa l'area, provvedendo all'interramento del tratto compreso fra la cabina di trasformazione ed il primo traliccio collocato oltre l'area oggetto del PAC, salvo diverse indicazioni fornite dall'ente erogatore dell'energia elettrica; sarà costituito da linee principali interrate in tubi corrugati posti entro letto di sabbia, con pozzetti di ispezione e di collegamento alla rete principale di distribuzione; la linea interrata sarà posta all'interno dell'ambito del PAC, con la realizzazione di una nuova cabina di trasformazione MT/BT da realizzare a lato della bretella interna dell'ambito.

Ogni singolo lotto (Est ed Ovest) verrà allacciata alla nuova rete con la posa di cassette per l'alloggiamento dei contatori, tramite tubi in corrugato di collegamento partenti da un pozzetto di distribuzione.

Le singole linee di fornitura saranno realizzate successivamente provvedendo alla stesura dei cavi all'interno delle tubazioni, una volta definiti i singoli interventi edilizi.

2.1.6. Rete idrica.

Su progetto realizzato d'intesa con il Consorzio Acquedotto Friuli Centrale di Udine, sarà realizzata la nuova rete idrica da installare al di sotto della nuova bretella, completa di tubazioni in ghisa sferoidale del diam. di mm. 80, flange, pezzi speciali, saracinesche, idranti e di pozzetti di collegamento e di derivazione. Da tale rete sarà diramato l'allacciamento a dei pozzetti posti in corrispondenza dei due lotti (Est ed Ovest) per poter provvedere all'allacciamento delle utenze.

2.1.7. Rete gas metano.

Su indicazioni e tramite l'azienda concessionaria erogatrice, sarà realizzato un distacco dalla rete principale posta su via Divisione Julia, con una tubazione da 3" DN 80, e una deviazione, posta sotto alla nuova bretella interna di distribuzione, porterà direttamente ad una serie di cassette contatori (1 sul lotto "Est", 1 sul lotto "Ovest"), in funzione delle specifiche richieste; dai contatori ogni insediamento del lotto sarà allacciato direttamente, tramite una rete interna.

2.1.8. Rete telefonica e fibra ottica.

La rete telefonica esistente, posta lungo la strada provinciale, sul lato della stessa, con pali e linee aeree, sarà in parte interrata lungo lo stesso percorso nel tratto interessato dalla realizzazione della rotonda sulla SP60, con linee in tubo corrugato e pozzetti di derivazione e di ispezione.

Lungo tale tratto interrato, in corrispondenza dell'attraversamento della bretella interna, si provvederà alla predisposizione per la nuova rete interna, sulla quale si andranno ad allacciare, in pozzetti posti a lato della strada, gli insediamenti dei due lotti Est ed Ovest.

Le singole linee di fornitura del servizio saranno realizzate successivamente provvedendo alla stesura dei cavi all'interno delle tubazioni, una volta definiti i singoli interventi edilizi.

Si provvederà inoltre a predisporre la derivazione della rete di fibra ottica, mediante posa di un cavidotto tritubo in PEAD PN 12,5 e collegamento alla rete interrata a lato della SP 60, con la predisposizione di due specifici pozzetti di derivazione in corrispondenza dei due lotti.

2.2. Descrizione degli insediamenti.

Nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.A.C. "Il Castelliere", si prevede l'insediamento di attività artigianali, industriali, di depositi e tecnico-amministrative; attività direzionali, commerciali. L'ambito è stato suddiviso in due lotti, dei quali quello minore, denominato "OVEST", di mq. 11.595 per l'insediamento di attività minori al servizio dell'insediamento maggiore, e per la creazione di spazi per attività minori a carattere artigianale, di deposito e tecnico/amministrative e quello maggiore, denominato "EST", di mq. 34.255, da destinare ad attività industriali ed artigianali di produzione. In entrambe i lotti è prevista la possibilità di realizzare alloggi per il personale di vigilanza o per i proprietari delle attività.

In generale, non si prevede l'ulteriore suddivisione dei due lotti "EST" ed "OVEST", essendo tutta l'area di proprietà di un unico soggetto; non si esclude del tutto una tale ipotesi che, qualora adottata, sarà attuata nel rispetto di tutte le previsioni del piano proposto.

Le attività che potranno insediarsi nel P.A.C. in progetto, secondo le "Norme Tecniche di Attuazione" non potranno essere fra quelle la cui attività comporta rischi di incidenti rilevanti ai sensi del D. Lgs.334 del 17.08.1999.

Tutti i depositi aperti saranno convenientemente schermati ed occultati con siepi e terrapieni a verde, come pure in generale i fabbricati che saranno inseriti in un contesto verde, con alberi di varia natura ed arbusti. In particolare sui lati nord ed est saranno inserite delle quinte arboree miste a siepi per mitigare l'effetto visivo dell'insediamento dalla campagna circostante. Si stima, che quando, su entrambe i lotti, saranno completati tutti gli edifici realizzabili e le attività produttive siano a regime pieno, il traffico veicolare per le merci, da e per le aziende, possa raggiungere i 20/25 camion/furgoni al giorno e le 120/150 auto/giorno.

Le "Norme Tecniche di Attuazione" del P.A.C. prevedono che la perimetrazione dell'area edificabile dei lotti sia determinata dal rispetto delle distanze minime dei fabbricati di ml. 5,00 dai confini dell'ambito o delle aree da cedere al comune, di ml. 10,00 dalle strade in genere e di ml. 30,00 dalla viabilità a carattere provinciale. All'interno di questa perimetrazione, ogni lotto potrà essere edificato per il 50% della propria superficie, con edifici aventi un'altezza massima di ml. 15,00; nella necessità di dover disporre di impianti tecnologici particolari in funzione dell'attività

produttiva, l'altezza massima autorizzabile, potrà essere superiore a quanto sopra indicato, secondo esigenze tecniche richieste e dimostrate.

Ogni due addetti dovrà inoltre essere individuato un posto macchina, con un rapporto convenzionale di 40 addetti ad ettaro e dovrà esserci un'area per parcheggi di relazione nella misura minima del 30% della superficie utile degli spazi di relazione. Le aree non utilizzate per l'edificazione, la viabilità, il deposito ed i parcheggi dovranno essere sistemate a verde con almeno 3 essenze arboree o 15 arbusti ogni 100 mq.

Gli alloggi per i proprietari delle attività e per i custodi potranno avere una volumetria massima di 650 mc per ogni unità aziendale, e potranno essere costruiti solo contestualmente o successivamente alla realizzazione dell'insediamento produttivo. Gli edifici che saranno realizzati potranno avere una tipologia costruttiva libera da definire nell'ambito della relativa progettazione esecutiva, sia per i singoli elementi, sia per forma e sagome.

2.2.1. Lotto OVEST.

Nel lotto OVEST, con una superficie di mq. 11.595 e una potenzialità edificatoria di mq. 5.798, si prevede l'inserimento di vari insediamenti per attività produttive diverse, con interventi da eseguirsi in forma articolata e per fasi conseguenti, anche per comparti separati. In linea di massima, prevedendo l'inserimento di attività con un numero complessivo indicativo di 40/50 dipendenti, si prevede di predisporre 23 posti macchina per gli addetti ed ulteriori 1.739 mq per le aree di parcheggio di relazione.

Nel lotto, le attività produttive che si prevede di insediare, avranno un carattere accessorio in funzione dello stabilimento principale, e consisteranno in spazi per laboratori, uffici di rappresentanza dell'azienda e per i servizi ai dipendenti fino ad un'altezza massima fuori terra di 10,00m; vi è anche la possibilità di realizzare ulteriori spazi da cedere ad attività minori a carattere artigianali, commerciali o tecnico-amministrative autonome, che non siano moleste o incompatibili con il contesto. Nella tavola 8, a titolo meramente esemplificativo, si è indicato uno sviluppo potenziale del lotto, con l'area di sedime dei fabbricati e delle aree scoperte di pertinenza esclusiva, e degli ipotetici spazi scoperti per parcheggi, depositi e viabilità.

Gli allacciamenti alle reti (acquedotto, gas metano, Enel, telefono) saranno adottati dai pozzetti posti a lato in corrispondenza della bretella di distribuzione interna; da quel punto si dirameranno.

Sostanzialmente il lotto non prevede recinzioni, se non per le singole attività sul lato della viabilità comune che saranno del tipo in muratura (altezza massima ml. 2,00) e sui lati retrostanti che potranno essere in rete metallica su paletti di ferro, con altezza fino a ml. 2,00. Tutte le restanti aree dovranno essere sistemate a verde e piantumate, e sul lato nord si prevede una schermatura verde dell'insediamento.

Gli interventi edilizi da realizzare sull'area potranno essere effettuati in fasi successive ed autonome per i fabbricati da individuare nella successiva fase di progettazione, previo ottenimento dei permessi di costruire per i vari interventi, secondo i termini e le modalità fissati dalle normative vigenti al momento della richiesta.

Gli interventi edilizi potranno essere attuati contemporaneamente alla realizzazione delle infrastrutture dell'urbanizzazione prevista. L'agibilità dei singoli edifici e la relativa utilizzazione produttiva sarà condizionata all'inizio della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

2.2.2. Lotto EST.

Nel lotto EST di mq. 34.255 si potranno realizzare edifici per una superficie coperta di 17.127mq, e si dovranno ricavare potenzialmente almeno 69 posti macchina per gli addetti, anche se con la capacità occupazionale stimata di 100 addetti basterebbero 50 posti macchina; per i parcheggi di relazione è prevista una superficie complessiva per i parcheggi e gli spazi di manovra di mq 5.138 sulla base degli indici sopraespressi. E' possibile la realizzazione nell'ambito della superficie coperta sopraindicata, di un alloggio per il personale di vigilanza notturna.

Sulla base di tale schema, per accedere allo stabilimento dalla nuova viabilità si sono ipotizzati due distinti accessi, per garantire in futuro l'eventuale realizzazione di singole attività separate.

Tutte le viabilità interne, i parcheggi e le area scoperte destinate al deposito di prodotti o alla manovra degli automezzi saranno asfaltate; l'area restante sarà sistemata a verde e piantumata con alberi od arbusti, e in alcune zone saranno creati con la terra vegetale dei modesti rilevati, per dare un andamento mosso all'ampia area a verde. In particolare sui lati nord ed est, lungo il

confine saranno realizzare delle barriere arboree, completate con siepi di sempreverdi, per garantire una schermatura visiva dell'insediamento dall'esterno e un armonico inserimento nel contesto ambientale.

Sostanzialmente il lotto non prevede recinzioni, se non per le singole attività sul lato della viabilità comune che saranno del tipo in muratura (altezza massima ml. 2,00) e sui lati retrostanti che potranno essere in rete metallica su paletti di ferro, con altezza fino a ml. 2,00. Tutte le restanti aree dovranno essere sistemate a verde e piantumate, e sul lato nord si prevede una schermatura verde dell'insediamento.

3. TEMPI DI ATTUAZIONE.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate entro 36 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica e dall'ottenimento delle necessarie autorizzazioni (permesso di costruire), e dovranno essere ultimate entro 10 anni dall'inizio dei lavori. Il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria dovrà essere richiesto entro 36 mesi dall'approvazione definitiva del PAC.

Le modalità esecuzione, collaudo e cessione delle aree di urbanizzazione primaria sono definite e disciplinate dall'apposita convenzione urbanistica da stipulare fra il Comune ed il Proponente.

4. VARIE.

Per la regolare e puntuale esecuzione delle opere la società lottizzante costituirà una garanzia tramite la stipula di una polizza fideiussoria a favore del comune di Mereto di Tomba.

Le richieste dei permessi per la costruzione degli edifici o di loro parti accessorie potranno essere presentate contestualmente alla richiesta del permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; l'agibilità degli edifici potrà essere richiesta e rilasciata anche prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e della presentazione al comune della richiesta di collaudo delle stesse.

Con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, tutti gli edifici da realizzarsi nell'ambito del P.A.C. non saranno soggetti al pagamento, nei singoli permessi di costruire che verranno rilasciati, degli oneri di relativi ai contributi per le opere di urbanizzazione primaria. Resteranno quindi a carico dei richiedenti i permessi di costruire, solo gli oneri relativi al costo di costruzione ed al contributo di urbanizzazione secondaria.

5. ELENCHI CATASTALI DELLE AREE OGGETTO DEL PAC.

Comune di Mereto di Tomba (UD)

Proprietà: **BIOFARMA S.p.A.** - Mereto di Tomba, via Castelliere, 2, P.Iva 00812680304

Foglio	Mappale	Sup. Catastale Mq
5	108	11.760
5	109	5.470
5	110	5.360
5	111	5.850
5	112	1.760
5	113	1.770
5	114	6.180
5	115	5.110
5	276	12.180
TOTALE		55.440

Superficie rilevata	55.383
Superficie strada privata vicinale "Dietro la Chiesa"	125
Superficie strada privata vicinale detta "Castellir"	522
TOTALE	56.030