

COMUNE DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ZONA AR .2
Ambito di riqualificazione urbana

3.1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPONENTE : PROGRAMMA SVILUPPO S.r.l.
con sede in Via F. Cavallotti n° 3 - CUNEO

Arianna Bernabei - Architetto



Febbraio 2014

COMUNE DI CUNEO

P.E.C. AREA AR.2

RELAZIONE

1 - PREMESSA

Il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con Delibera di Giunta Regionale n°40-9137 del 07/07/2008.

L'area interessata dal presente P.E.C. , di complessivi 4242 mq, è contraddistinta con la sigla A.R2.

Si tratta di un'area inclusa nei cosiddetti *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani*, riguardanti aree, costruite o libere, che il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati. Nello specifico l'area in oggetto rientra tra gli *Ambiti di riqualificazione urbana* (AR), costituiti da aree dismesse o sottoutilizzate da rifunionalizzare per insediamenti.

L'attuazione dell'area in questione è soggetta a P.E.C. (Lur 56/1977 articolo 43).

2 - LE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DEL PEC

Le caratteristiche edificatorie dell'ambito sono previste dall'art. 50 delle Norme di Attuazione del PRG, riportate di seguito.

Norme di attuazione PRG

Art.50

Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT)

50.01 Gli *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati; tali ambiti si distinguono in: *Ambiti di riqualificazione urbana* (AR), costituiti da aree dismesse o sottoutilizzate già destinate da rifunionalizzare per insediamenti e *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale* (AT), costituiti da grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane o già destinate a servizi dal PRG vigente.

50.02 I parametri e gli indici per le tipologie di Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati *urbani* sono specificati nei seguenti commi.

50.03 AR – Ambiti di riqualificazione urbana

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,45 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp (prescritta nelle AR ≥ 2 ha)
- Uf max ACE + VE = 1,2 mq/mq con recepimento Sul dagli ambiti AV
- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 50% Vs
- Numero massimo dei piani: AR.1 = 5 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio

AR.2 = 4 piani fuori terra e sottotetto abitabile

- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.M. 1444/68

Mix funzionale

- *Abitative*: Superficie minima = 40% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 30% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

Tabella di zona

OFFERTA PRG
ALTIPIANO

ALTIPIANO

AR Ambiti di riqualificazione urbana (art.50 N.d.A.)

Ripartizione della superficie dell'ambito:

ACE priv =	25%	ST
VE priv =	25%	ST
VS =	40%	ST
ERP =	10%	ST

Grandezze urbanistiche:			Note:
UT =	0,45	mq/mq	
UT ERP =	0,06	mq/mq	
Ufmax (Ace+Ve) =	1,20	mq/mq	
			ERP prescritta nelle AR > 2ha per recepimento SUL da ambiti AV

Grandezze Ecologiche:			
A=	40	alberi/ha	St
Ar=	60	arbusti/ha	St
Ip (ACE+VE)>	50%	(ACE+VE)	
Ip (VS)>	50%	VS (esclusi sedimi stradali)	

Località	n°	St mq.	ACE priv mq.	VE priv mq.	VS [mq]			(VS) erp mq.	VS tot. mq.	SU priv. mq.	SU erp mq.	SU tot mq.	STANZE - CIRT						Volume res. previsto b	Volume res. previsto a	Alberi A	Arbusti Ar	IP (ACE+VE) 50%	IP 50%VS
					VS	ST	VS tot						MIN	MAX	ERP	TOT b	TOT a							
C.so de Gasperi - V. Pertini	1	51.195	12.799	12.799	10.268	6.028	16.296	5.565	21.861	23.038	3.339	26.377	184	323	101	285	424	37.662	58.395	205	307	12.799	5.134	
Via Berrini - Via T. Dotta Rosso	2	4.453	1.113	1.113	2.227	0	2.227	445	2.227	2.004	267	2.004	16	28	8	24	36	3.207	5.010	18	27	1.113	1.114	
TOTALI		55.648	13.912	13.912	12.495	6.028	18.523	5.565	24.088	25.042	3.339	28.381	200	351	109	309	460	40.869	63.405	223	334	13.912	6.248	

MIN: Superficie utile ammessa / stanze residenziali private ammesse
MAX: Superficie utile ammessa / stanze residenziali private ammesse (quota prescritta MIN + Flessibile)
ERP: Superficie utile / stanze residenziali per edilizia residenziale pubblica
CIRT TOTb: Capacità insediativa teorica nell'ipotesi bassa [MIN+ERP]
CIRT TOTa: Capacità insediativa teorica nell'ipotesi alta [MAX+ERP]
OFFERTA RESIDENZIALE: Stanza priv. =150 mc - Stanza erp = 100 mc

3 - CARATTERISTICHE DELL'AREA:

LOCALIZZAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area di cui si tratta è ubicata all'interno del Comune di Cuneo, si affaccia a nord-est su Via Nino Berrini, a sud-est su area libera di proprietà comunale a destinazione residenziale, a sud-ovest su Via Tancredi Dotta Rosso, a nord-ovest su lotto residenziale edificato di proprietà privata. L'area, morfologicamente piana, non presenta limitazioni di carattere geologico-tecnico e non è interessata da vincoli di tipo ambientale.

La superficie territoriale complessiva dell'area AR.2, come da conteggi di seguito riportati, è pari a 4242 mq.

La superficie complessiva risulta così costituita:

Aree di proprietà PROGRAMMA SVILUPPO s.r.l.

Foglio 91 - mappale	725	mq.	66
“	728	mq.	357
“	273	mq.	1.280
“	675	mq.	46
“	1.318	mq.	1.879
“	1.353	mq.	522
Totale		mq.	4.150 (97,84%)

Aree di proprietà ARTUSIO

Foglio 91 - mappale	885	mq.	92
Totale		mq.	92 (2,16%)

SUPERFICIE COMPLESSIVA (A+B) mq. 4242

La superficie complessiva dell'area, come da rilievo topografico, corrisponderebbe a circa mq. 4.419,00 (circa mq. 177,00 in più rispetto a quanto risulta invece dalla sommatoria delle superfici dedotte dai mappali catastali sopra riportati), mentre la superficie dell'area come riportato da tabella di zona (rif. pag. 3 della presente relazione) corrisponderebbe a mq. 4.453,00 (circa mq. 211,00 in più rispetto a quanto risulta invece dalla sommatoria delle superfici dedotte dai mappali catastali sopra riportati).

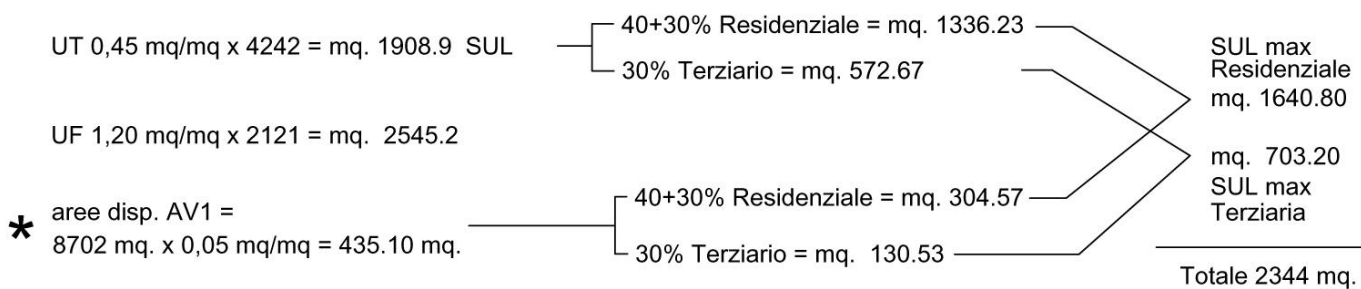
A fronte di tale discrepanza, ai fini dei conteggi relativi all'utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'area, è stato considerato il valore minore tra i tre, pari a mq. 4.242,00 come da catasto terreni del Comune di Cuneo.

4 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE DI PEC

AR . 2 - Ambito di riqualificazione urbana

SUP. TERRITORIALE mq. 4242

ACE 25% x 4242 = 1060.5
VE 25% x 4242 = 1060.5
VS 50% x 4242 = mq. 2121
I.P. 50% (1060.5 + 1060.5) = mq. 1060.5 (verde privato)
I.P. 50% (2121) = mq. 1060.5 (verde pubblico)



* Le aree utilizzate in AV1 sono evidenziate nell'allegato 2b (Titoli di proprietà) al Modello di presentazione del Piano Esecutivo Convenzionato

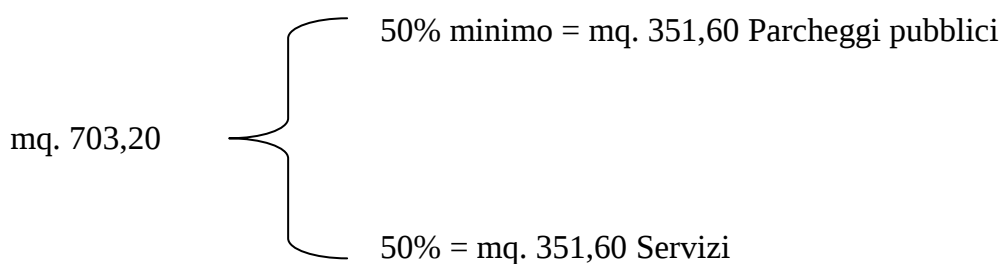
5 - VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI - Art. 21 – L.R. 56/77

Standards Urbanistici per superfici residenziali (art.21 L.R.56/77 comma 1)

- SUL residenziale complessiva = mq. 1.640,80
- Parametro da adottare ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica SUL/30mq (art.6.05 NdA PRGC)
- Calcolo abitanti teorici insediabili: $\text{SUL mq } 1.640,80 / 30 = \text{n}^\circ \text{ Ab. } 54,69$
- Calcolo della superficie a servizi: $\text{Ab. } 54,69 \times 25\text{mq/ab} = \text{mq. } 1.367,25$
- Ripartizione di massima indicata dall'art. 21 della L.R. 56/77
 - a – $\text{n}^\circ 54,69 \times 7 = \text{mq. } 382,83$ (istruzione)
 - b – $\text{n}^\circ 54,69 \times 3 = \text{mq. } 164,07$ (interesse comune)
 - c – $\text{n}^\circ 54,69 \times 12,5 = \text{mq. } 683,63$ (spazi pubblici a parco-gioco-sport)
 - d – $\text{n}^\circ 54,69 \times 2,5 = \text{mq. } 136,73$ (parcheggi pubblici)

Standards Urbanistici per insediamenti direzionali e commerciali (art.21 L.R.56/77 comma 3)

- SUL terziaria complessiva = mq. 703,20
- Calcolo della superficie a servizi = $\text{mq. } 703,20 \times 100\% = \text{mq. } 703,20$
- Suddivisione della superficie a servizi



Totale superficie a servizi richiesta (art. 21 L.R. 56/77)

$\text{Mq. } 1.367,25 + 703,20 = \text{mq. } 2.070,45$ di cui mq. 488,33 (mq. 136,73 + mq. 351,60) a parcheggi pubblici.

Ripartizione delle superfici a servizi previste nel Piano Esecutivo Convenzionato

Totale Superfici a servizi previste (Vs)	mq.	2121,00
a – istruzione	mq.	0,00
b – interesse comune.....	mq.	0,00
c – parco – gioco - sport	mq.	1.619,00
d – parcheggio.....	mq.	502,00
Totale generale	mq.	2121,00

Verifica fabbisogno di parcheggi pubblici (P2) - Art. 20 NdA P.R.G.C.

RESIDENZIALE..... 1mq. /10MQ SUL
TERZIARIO 4mq. /10MQ SUL

SUL RESIDENZIALE 1.640,80 MQ
PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI..... **164,08 MQ**

SUL TERZIARIO..... 703,20 MQ
PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI..... **281,28 MQ**

TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI 445,36 MQ

(Art. 20 NdA P.R.G.C)

Trattandosi di intervento indiretto, la quota di parcheggio pubblico dovrà essere reperita nella quantità maggiore derivante dalla verifica dello standard di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e la quantità sopra riportata.

Pertanto, essendo la quota di parcheggio pubblico di cui all'art. 21 della Lur 56/77 maggiore di quella di cui all' Art. 20 delle NdA P.R.G.C. (**488,33 mq > 445,36 mq**), la superficie dei parcheggi pubblici in progetto sarà la seguente:

PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO 502 MQ > 488,33

6 - LE PREVISIONI DI P.E.C.

Il terreno asservito alla costruzione presenta una forma rettangolare ed ha una superficie pari a mq. 2121 (Superficie fondiaria).

Il fabbricato in progetto verrà collocato in posizione quasi baricentrica rispetto al lotto, mentre la restante porzione di terreno ad esso circostante verrà destinata a verde privato, in misura tale da soddisfare l'indice di permeabilità I.P. richiesto dal Piano.

Il fabbricato, nel rispetto di quanto prescritto dalle NdA del PRG, prevede n.4 piani fuori terra + sottotetto abitabile, oltre a n.2 piani di autorimesse private interrato.

Verranno rispettati tutti i parametri edilizi richiesti dall'art. 50 delle NdA del PRG, che sono nello specifico:

Ds = 10,00 m. dal confine stradale

Dc, e da aree a servizi = 5,00 m.

D = 10,00 m., fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.M. 1444/68.

Verifica Superficie permeabile

Come stabilito nell'art. 50 delle NdA del PRG la superficie permeabile da reperire in ambito ACE+VE è pari al 50% della superficie medesima; pertanto:

poiché $ACE+VE = 1.060,5 + 1.060,5 = 2.121$ mq.

e dovendo essere I.P. $(ACE+VE) > 50\% (ACE+VE)$,

la superficie permeabile richiesta dovrà essere $> 50\% \times 2.121$ mq, e quindi $> 1.060,5$ mq

Il PEC prevede di reperire, in ambito ACE+VE mq. 1.063,00 di superficie permeabile, in rapporto pertanto superiore alle richieste di piano.

Analoga quantità dovrà inoltre essere reperita in ambito Vs in quanto, sempre come stabilito nell'art. 50 delle NdA del PRG, $I_p (Vs)$ dovrà essere $> 50\% Vs$,

pertanto:

poiché $Vs = 2.121$ mq.

e dovendo essere I.P. $(Vs) > 50\% (Vs)$,

la superficie permeabile richiesta dovrà essere $> 50\% \times 2.121$ mq, e quindi $> 1.060,5$ mq

Il PEC prevede di reperire, in ambito Vs mq. 1.539,00 di superficie permeabile, anche in questo caso in rapporto superiore alle richieste di piano.

Verifica fabbisogno di parcheggi privati (P1) - Art. 20 NdA P.R.G.C.

Come stabilito all'art. 20 delle NdA del PRG, dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggi privati pari alle quote minime di SUL di seguito riportate, rispettivamente calcolate sia per destinazione d'uso residenziale, sia per quella a terziario:

RESIDENZIALE..... 4mq. /10MQ SUL

TERZIARIO 3mq. /10MQ SUL

SUL - RESIDENZIALE 1.640,80 MQ

PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI **656,32 MQ**

SUL - TERZIARIO 703,20 MQ

PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI **210,96 MQ**

Dovrà essere pertanto reperita una superficie da destinare a parcheggio privato in misura pari a mq. $656,42 + 210,96 =$ mq. 867,28 complessivi.

Il PEC prevede la realizzazione di una superficie destinata a parcheggio privato pari a mq. 1.065,00, pertanto in misura superiore a quella richiesta.

Accessi pedonali e carrai

L'area su cui insisterà il fabbricato avrà il proprio ingresso pedonale su Via Nino Berrini, mediante realizzazione di percorso pavimentato largo m.2,20 ed avente una pendenza del 5%, posto in posizione centrale rispetto al porticato ubicato al piano terreno. Di qui si accederà ai due corpi scala in progetto, situati in posizione simmetrica rispetto all'asse centrale dell'edificio.

L'intervento prevede di colmare il dislivello attualmente esistente tra l'interno dell'area e Via Tancredi Dotta Rosso, pari a circa 50 cm., in modo tale da garantire un accesso in quota all'area in cessione, da destinarsi su quel fronte a spazio pubblico attrezzato, con conseguente superamento delle barriere architettoniche.

È altresì previsto un accesso carraio, con rampa di ingresso ai due piani di autorimessa interrata in progetto; trattandosi di nuova costruzione, come richiesto dal Regolamento Edilizio vigente, la distanza minima tra la carreggiata pubblica e la livelletta inclinata della rampa di collegamento agli spazi interrati, dovrà essere non inferiore a 4,50 m.

La rampa di ingresso al primo piano interrato, essendo rettilinea e a doppio senso di marcia, avrà larghezza non inferiore a 5,00 m.

La seconda rampa, di collegamento con il secondo piano interrato, essendo curvilinea e a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo, avrà larghezza non inferiore a 3,50 m.

In questo caso il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, dovrà essere non inferiore a 6,75 m.

Tipologia edilizia

Il fabbricato in progetto si svilupperà su n.4 piani fuori terra + sottotetto abitabile (art. 50 delle NdA del PRG). Al piano terreno saranno ubicati gli ingressi ai due corpi scala; vi si accederà da spazio condominiale aperto su “pilotis”.

Sono previsti due piani di autorimesse interrati. Come stabilito all’art. 20 delle NdA del PRG, dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggi privati in misura pari a mq. 867,28 complessivi. Il PEC prevede la realizzazione di una superficie destinata a parcheggio privato pari a mq. 1.065,00, pertanto in misura superiore a quella richiesta.

Al piano terreno è prevista una quota della SUL da destinare al terziario, mentre la restante quota verrà reperita al piano primo.

Il piano terreno, grazie alla presenza dei “pilotis”, avrà caratteristiche di grande apertura e “trasparenza” sullo spazio circostante, consentendo la percezione dell’area verde anche da strada.

Le scelte architettoniche cercheranno di sfruttare in modo ottimale l’esposizione dell’edificio, attraverso la realizzazione di logge e balconi.

Un’attenzione particolare, nelle successive fasi progettuali, verrà destinata alla scelta dei materiali e delle soluzioni tecnologiche al fine di ottenere un fabbricato dalle elevate prestazioni dal punto di vista del risparmio energetico. Obiettivo non secondario è anche quello di operare scelte formali e tipologiche mirate all’ottenimento di un’elevata qualità architettonica.

Aree in cessione

Conformemente a quanto stabilito dall’art. 50 delle NdA del PRG, è prevista la cessione di una quota di superficie territoriale da destinare a *Verde, servizi pubblici e d’interesse collettivo Vs*, pari al 50% St. = 2.121,00 mq.

Tale area, come individuata nello stralcio di tavola di PRG allegata, si affaccia a sud-ovest su Via Tancredi Dotta Rosso, a sud-est su area di proprietà comunale e a nord-est su Via Nino Berrini.

Come riportato negli elaborati di progetto quota parte della superficie in cessione, pari a 1.619,00 mq. verrà destinata a verde pubblico attrezzato, mentre la restante quota pari a 502 mq. verrà destinata a parcheggio pubblico, in quantità tale da soddisfare pienamente il fabbisogno di parcheggi pubblici.

L’area a verde pubblico sarà accessibile da Via Tancredi Dotta Rosso, superando l’attuale dislivello mediante opere di riporto terreno. L’area a parcheggio sarà invece accessibile da Via Nino Berrini.

Superamento delle barriere architettoniche

- L’ingresso pedonale al fabbricato avverrà da Via Nino Berrini attraverso percorso pavimentato in materiale antisdrucchiabile, avente una larghezza di circa 2,40 m. ed una pendenza max. del 5% . La pendenza trasversale massima ammissibile è dell’1%.

Essendo lo sviluppo lineare del percorso <15m., non sarà necessario prevedere ripiani orizzontali di sosta. Poiché il percorso pedonale risulta essere adiacente a zone non

pavimentate, sarà necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percorso con bastone.

Lo spazio aperto a pilotis sarà pavimentato in materiale antisdrucchiolevole. Gli elementi costituenti la pavimentazione dovranno presentare giunture inferiori a 5 mm, stilate con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm 2.

I grigliati inseriti nella pavimentazione (aerazione autorimessa) dovranno essere realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro; i grigliati ed elementi paralleli dovranno comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

- L'ingresso all'area verde pubblica, ubicato lungo Via Tancredi Dotta Rosso, sarà realizzato in quota rispetto al marciapiede: l'attuale dislivello, come si evince dagli elaborati di progetto allegati, verrà pertanto superato mediante realizzazione di riporto di terreno.

L'interno dell'area sarà tutta percorribile in modo agevole data l'assenza di dislivelli o di gradini.

I percorsi presenteranno un andamento semplice, seppure leggermente curvo e saranno privi di strozzature, ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o che possano causare infortuni. La loro larghezza sarà sempre > a 150 cm, e sarà tale da garantire la mobilità nonché anche l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote.

Le eventuali variazioni di livello dei percorsi saranno raccordate con lievi pendenze. La pendenza dei percorsi è mediamente inferiore al 5% . La pendenza trasversale massima realizzata e ammissibile è dell'1% (art. 8.2.1, D.M. 236/89).

La pavimentazione dei percorsi principali sarà in terra battuta e saranno piani con ridotti risalti, compatibili con le tipologie dei materiali adottati.

Il parcheggio pubblico previsto come quota parte dell'area in cessione avrà accesso da via Nino Berrini, sarà pavimentato in asfalto, con disponibilità di circa n.13 posti auto di cui n.1 per disabile.

7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione in progetto consistono nella realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato e di un'area destinata a parcheggio pubblico.

L'area a verde pubblico si articolerà secondo un disegno sinuoso di aiuole piantumate con alberi (*prunus pissardii*, *acero globoso*, *tilia green*, *ibisco ad alberello*) e bordure di lavanda e piante aromatiche; sarà separata dall'adiacente area privata occupata dal fabbricato in progetto mediante realizzazione di recinzione e piantumazione di siepe in Lauro Ceraso.

L'area sarà quasi interamente permeabile, sia nelle aree effettivamente trattate a prato sia in quelle destinate al gioco ed ai percorsi, in cui è prevista la realizzazione di pavimentazione in terra stabilizzata. L'unica porzione effettivamente non permeabile sarà costituita dalla superficie finita con pavimentazione antitraumatica (circa 80 mq.). Come evidenziato nell'elaborato grafico 3.3a "Verifica superficie permeabile", il PEC prevede di reperire in ambito Vs mq. 1.539,00 di superficie permeabile, in rapporto pertanto superiore alle richieste di piano (1.060,50 mq.).

Lungo l'aiuola a raso con andamento sinuoso saranno localizzate alcune sedute in cemento con piano superiore finito in legno. L'area gioco si caratterizza per la presenza di collina-scivolo trattata a verde.

E' previsto il rifacimento della recinzione lungo il fronte prospiciente Via Tancredi Dotta Rosso e lungo il confine con l'area LC.AL23.

L'area a parcheggio avrà accesso da Via Nino Berrini; è altresì previsto un collegamento pedonale sia con l'area a verde pubblico attrezzato che con l'area privata di pertinenza del fabbricato in progetto.

L'area a parcheggio, pavimentata in asfalto, comprenderà n.13 posti auto di cui n.1 per disabile, disposti a pettine, per una superficie complessiva di 502,00 mq.

Per il computo delle opere, da realizzarsi a scomputo di oneri, viene adottato l'elenco prezzi delle opere di urbanizzazione del Comune di Cuneo.

8 - IMPORTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'importo degli **ONERI DI URBANIZZAZIONE** relativo agli interventi progettuali richiesti, con riferimento ai valori unitari riportati nella Determinazione Dirigenziale vigente, avendo compilato la tabella (**Allegato A1**) riportata in appendice alla presente Relazione, ammonta complessivamente ad **€ 203.351,38** (euro duecentotremilatrecentocinquantuno/38).



Città di Cuneo

ALLEGATO A1
Determinazione Oneri di Urbanizzazione

ANNO DI PRESENTAZIONE DELLA PRATICA

2014

Destinazioni	Classi di intervento				Dimens. MQ	Tariffa unitaria		Importo		
						primaria	secondaria	primaria	secondaria	totale
Residenziale	1 tessuto città storica	1.1 senza variazione del				€ 16,66	€ 25,12			
		1.2 con variazione di carico				€ 26,65	€ 40,17			
		1.3 ambiti VCS				€ 26,65	€ 40,17			
	2 tessuto della città consolidata	2.1 con $U_f = 0,35$ e $U_t = 0,70$				€ 33,33	€ 50,19			
		2.2 ambiti VCC				€ 33,33	€ 50,19			
		3.1 con $U_t \leq 0,35$ mq/mq				€ 50,00	€ 50,19			
3 ambiti di trasformazione	3.2 con $U_t > 0,35$ e $U_t \leq$		1640,8	€ 33,33	€ 50,19	€ 54.687,86	€ 82.351,75	€ 137.039,62		
	3.3 con $U_t > 0,50$ mq/mq			€ 50,00	€ 50,19					
	Sup. netta < 200 mq.	Nuovi interventi / ampl.	DEP.**		€ 45,93	€ 39,18				
ristrutturazioni		DEP.**		€ 22,97	€ 19,58					
Sup. netta > 200 mq < 2000 mq		Nuovi interventi / ampl.	DEP.**	703,2	€ 55,12	€ 39,18	€ 38.760,38	€ 27.551,38	€ 66.311,76	
	ristrutturazioni	DEP.**		€ 27,56	€ 19,58					
	Sup. netta > 2000 mq	Nuovi interventi / ampl.	DEP.**		€ 68,89	€ 39,18				
ristrutturazioni		DEP.**		€ 34,45	€ 19,58					
Direzionale		Nuovi interventi / ampl.	DEP.**		€ 68,89	€ 39,18				
	ristrutturazioni	DEP.**		€ 34,45	€ 19,58					
	Turistico Ricettiva	Nuovi interventi / ampl.	DEP.**		€ 13,78	€ 23,51				
ristrutturazioni		DEP.**		€ 11,48	€ 19,58					
TOTALI							€ 93.448,25	€ 109.903,13	€ 203.351,38	

a scomputo

.....

€ 125.000,00

€ 125.000,00

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE DA VERSARE (al netto delle detrazioni)

-€ 31.551,75 € 109.903,13

€ 78.351,38