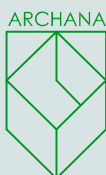


DIC
2015



COMUNE DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DI LIBERA INIZIATIVA
(ai sensi dell'art. 43 - L.R. 56/77 e s.m.i)

quartiere CERALDO
zona urbanistica ATF1.MA3

VARIANTE AL PEC

RELAZIONE TECNICA

Proponenti:

- Soc. Cooperativa Edilizia FLAVIA
Via Fossano 7 - 12100 Cuneo
- Arnaudo Arduino
Via Giaveno 24 - 10152 Torino
- Arnaudo Biancarosa
Via Tripoli 6 - 10136 Torino
- Arnaudo Piermassimo
Strada privata delle Rose 1 - 18038 Sanremo
- CO.GES.IM. Costruzioni gestioni immobiliari S.p.a.
Via Vottignasco 1 - 12020 Villafalletto
- Falcone Dario - Biancotto Maura
Via Chiasso Curvo 1 - 12020 Villafalletto
- Falcone Davide - Di Nardo Paola
Via Massimo d'Azeglio 13b - 12100 Cuneo
- Bogetto Maria - Goletto Roberto
Via Cittadella 31 - 12100 Cuneo
- Consorzio irriguo Partecipanza Canale Roero
Via Statuto 5 - 12100 Cuneo

Progetto:
ARCHANA ARCHITETTI ASSOCIATI
Arch. Michele FORNERIS
Arch. Lisa CATTANEO
Cuneo - Corso Nizza n°30
Tel. 0171-695653

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO



-204-

ARCHITETTO
MICHELE FORNERIS

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO



-771-

ARCHITETTO
LISA CATTANEO

RELAZIONE ALLA VARIANTE CON ESTENSIONE P.E.C. DELL'AREA ATF1.Ma3

PREMESSA

La situazione urbanistica del Comune di Cuneo

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

Le previsioni urbanistiche relative all'area oggetto del P.E.C.

Le aree del presente P.E.C. di complessivi mq 51.874 risultano classificate dal Piano Regolatore vigente negli "Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)" e sono individuate con la sigla alfanumerica ATF1.Ma3.

L'area ATF1.Ma3 aveva inizialmente una superficie territoriale di mq 31.700 per la quale è 12.07.2011 Convenzione Urbanistica Rep. n. 11421 del 12.04.2012.

La Variante non Variante n. 8 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 11.04.2011 ha esteso l'area portandola ad una superficie territoriale di mq 51.874.

Le caratteristiche edificatorie dell'ambito sono previste dall'art. 52 delle N.d.A. del P.R.G., riportate di seguito.

Norme di attuazione P.R.G.

Art. 52

Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)

52.01 Gli *Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni* riguardano aree prevalentemente libere, che il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati, finalizzati al consolidamento e alla riqualificazione delle realtà insediative frazionali. Sono articolate ai fini della disciplina urbanistica in Ambiti di trasformazione delle frazioni dentro fuso e Ambiti di trasformazione delle frazioni fuori fuso.

52.02 I parametri e gli indici per gli *Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni* sono di seguito specificati:

52.03 ATF1 – Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale nelle frazioni dentro fuso

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 20% St
- Ve = 20% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St – per l'ATF1.-MA2-MA3-MA4-MA5-MO4-MO5-MO7-MO8 limitato a Eca)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,15 mq/mq +0,05 mq/mq nel caso di Erp
- Uf max (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq
- Ip (ACE +Ve) > 50% (ACE+Ve)
- Ip (Vs) > 70% Vs
- Numero massimi dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di P.R.G.
- 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 = 60 % Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 20 % Sul sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13
- Quota flessibile = 20 % Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

Localizzazione e individuazione catastale dell'area.

L'area di intervento del presente P.E.C. è localizzata nel Comune di Cuneo-Quartiere Cerialdo/Martinetto ed è compresa tra le Vie Roncata, Cittadella e l'area sportiva posta al centro del Quartiere.

I terreni compresi nella perimetrazione del P.E.C. risultano censiti al Catasto terreni al foglio n°61 del Comune di Cuneo. Le proprietà e i dati dei singoli mappali sono quelli riportati nella tabella che segue:

TABELLA SUPERFICI CATASTALI								
FOGLIO	MAPPALE	PROPRIETA'	SUP. CATAS.	COMPRESA PEC APPROVATO	COMPRESA ESTENSIONE PEC	ESTERNA VARIANTE PEC		LEGENDA
61	2304	ENEL (EX FLAVIA)	54	54			54	TERRENI EX FLAVIA CEDUTI COME VS A ENEL PER CABINA
61	810	COOP. FLAVIA	1305	1305			15870	TERRENI EX PROPRIETA' FLAVIA CEDUTI COME VS AL COMUNE DI CUNEO NELLA CONVENZIONE DEL PRIMO PEC
61	823	COM. CUNEO (EX FLAVIA)	1556	1556				
61	809	COM. CUNEO (EX FLAVIA)	12056	12056				
61	300	COM. CUNEO (EX FLAVIA)	70	70				
61	790	COM. CUNEO (EX FLAVIA)	211	211				
61	791	COM. CUNEO (EX FLAVIA)	672	672				
61	773	COM. CUNEO (EX FLAVIA)	60	60			2504	TERRENI EX FLAVIA CEDUTI COME VS AL COMUNE DI CUNEO PER PIANO CASA. 10 ALLOGGI - FABBRICATO "A"
61	777	COM. CUNEO (EX FLAVIA)	723	723				
61	832	COOP. FLAVIA (EX 774)	1168	1168				
61		COOP. FLAVIA (EX 776)	553	553				
61	221	COMUNE DI CUNEO	190		190		1144	TERRENI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CUNEO INTERNI ALL'ESTENSIONE DEL PEC
62	239	COMUNE DI CUNEO	40		40			
63	144	COMUNE DI CUNEO	100		100			
64	222	COMUNE DI CUNEO	38		38			
65	147	COMUNE DI CUNEO	438		232	203		
66	283	COMUNE DI CUNEO	230		201	23		
61	CN1	COMUNE DI CUNEO			93			
61	CN2	COMUNE DI CUNEO			250			
61	417	COMUNE DI CUNEO	120	120			264	TERRENI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CUNEO INTERNI AL PRIMO PEC
61	418	COMUNE DI CUNEO	135	135				
61	147	COMUNE DI CUNEO	438	3				
61	283	COMUNE DI CUNEO	230	6				
61	223	BOGETTO-GOLETTO	2310		1703	607	1703	TERRENI DI PROPRIETA' BOGETTO/GOLETTO CHE VERRANNO ACQUISITE DALLA COOPERATIVA FLAVIA
61		CONSORZIO IRRIGUO			280		280	TERRENI DI PROPRIETA' DEL CONSORZIO IRRIGUO LA CUI SUL VERRA' ACQUISITA DALLA COOPERATIVA FLAVIA
61	778	BORGOGNO	1992	1992			3365	TERRENI DI PROPRIETA' BORGOGNO NON PARTECIPANTE AL PEC
61	780	BORGOGNO	1373	1373				
61	792	ARNAUDO-FALCONE	642		642		8174	TERRENI DI PROPRIETA' ARNAUDO-FALCONE PARTECIPANTE AL PEC
61	154	ARNAUDO-FALCONE	7464		7464			
61	152	ARNAUDO-FALCONE	68		68			
61	143	COOP. FLAVIA	2043		2043		18516	TERRENI DI PROPRIETA' COOPERATIVA FLAVIA PARTECIPANTE AL PEC
61	173	COOP. FLAVIA	6830		6830			
61	812	COOP. FLAVIA	1661	1661				
61	2305	COOP. FLAVIA	1449	1449				
61	814	COOP. FLAVIA	687	687				
61	815	COOP. FLAVIA	1872	1872				
61	816	COOP. FLAVIA	1415	1415				
61	817	COOP. FLAVIA	1189	1189				
61	818	COOP. FLAVIA	1370	1370				
					TOTALI			
PEC APPROVATO				31700				
ESTENSIONE PEC					20174	833		
TOT. PEC IN VARIANTE				51874		833	51874	

TERRENI CEDUTI DALLA COOPERATIVA FLAVIA AL COMUNE (PER VS) E RIASSEGNATI ALLA STESSA PER REALIZZAZIONE DI ECA (LOTTO "A" E PARTE DEL "DE") mq. 3026

La Superficie Territoriale Complessiva compresa nella perimetrazione dell'attuale P.E.C. risulta pertanto di mq 51.874 ed è comprensiva di mq 31700 del primo P.E.C. già approvato.

La Signora Borgogno Barbara, proprietaria dei mappali n. 778 e 780 di complessivi mq 3.365 non partecipa, come nel precedente, all'attuale proposta di P.E.C.

La Superficie Territoriale Complessiva risulta così suddivisa:

- Sup. Territoriale Complessiva mq 51.874 (100%)
- Sup. Territoriale Proprietari Partecipanti mq 48.509 (93,51313 %)
- Sup. Territoriale Proprietari non Partecipanti mq 3.365 (6,48687 %)

A norma dell'art. 49-13 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. il P.E.C. può essere predisposto garantendo per la Proprietà Borgogno un lotto funzionale di intervento nel rispetto degli indici, dei parametri e degli oneri previsti per l'ambito unitario.

Le tabelle di dimensionamento del P.E.C. che seguono e le Tavole di progetto sono pertanto elaborati a livello unitario con l'individuazione del lotto funzionale di intervento relativo alla Proprietà Borgogno.

La proposta elaborata, meglio individuata nella tavola di progetto del P.E.C., dà la possibilità ai non partecipanti di intraprendere in futuro ed in forma autonoma un intervento di Edificazione delle aree di loro proprietà conforme al P.R.G.C., previa cessione delle aree a servizi e della Superficie Fondiaria da destinare all'edificazione della SUL di competenza degli Ambiti di Urbanizzazione AV.

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE DELLA ZONA ATF1Ma3

Parametri urbanistici edilizi normativi del P.E.C.

Art. 52

Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)

52.3 ATF1- Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale nelle frazioni dentro fuso

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 20% St
- Ve = 20% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St – per l'ATF1.-MA2- **MA3** -MA4-MO4-MO5-MO7-MO8 limitato a Eca)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,15 mq/mq +0,05 mq/mq nel caso di Erp
- Uf max (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq
- Ip (ACE +Ve) > 50% (ACE+Ve)
- Ip (Vs) > 70% Vs
- Numero massimi dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di P.R.G.
- 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 = 60 % Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 20 % Sul sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13
- Quota flessibile = 20 % Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

Individuazione delle Aree da destinare a Vs, delle superficie fondiaria e della SUL realizzabili all'interno del P.E.C.

SUP. TERRITORIALE P.E.C. mq 51.874		
Vs 60 % di St.	ACE 20 % di St.	Ve 20 % di St
mq 31.124	mq 10.375	mq 10.375
mq 20.750 Superficie Fondiaria totale		

Individuazione delle Proprietà, delle SUL e della Superficie Fondiaria privata di competenza

	Superficie Territoriale P.E.C. mq 51.874																							
	Non partecipanti mq 3.365 di ST		Partecipanti mq 48.509 di ST																					
	Borgogno				Coop. Flavia				Bogetto - Goletto				Comune di Cuneo				Consorzio irriguo				Falcone - Arnaudo			
	mq 3.365				mq 36.944				mq 1.703				mq 1.144+264 = 1.408				mq 280				mq 8.174			
	UT 0,15 mq/mq																							
SUL	504,75				5.541,60				255,45				211,20				42,00				1.226,10			
	Mix Funzionale scelto 80% Abitativo 20% Terziario																							
	A 80%		T 20%		A 80%		T 20%		A 80%		T 20%		A 80%		T 20%		A 80%		T 20%		A 80%		T 20%	
SUL	403,80		100,95		4.433,28		1.108,32		204,36		51,09		168,96		42,24		33,60		8,40		980,88		245,22	
	Sup. Fondiaria minima di competenza SUL/Uf (0,6mq/mq) + quota per AV non realizzata																							
Sup. Fondiaria	673	+177	168	+25	7.389	+724	1847	+1.316	341	+60	86	+40	282	+12	70	+65	56	+4	14	+6	1.635	+55	409	184
Totale SF per operatore	1.043				11.276				527				429				80				2.283			
Totale SF partecipanti e non	1.043		mq 14.595																					
Totale SF generale	mq 15.638																							

Individuazione della SUL e della Superficie Fondiaria relative all'ECA

	SUP. TERRITORIALE P.E.C. mq 51.874
	Ut 0,05 mq/mq
SUL	St x Ut = 2.593,70 mq
	Sup. Fondiaria di competenza
Sup. Fondiaria max	10% di St = 5.187 mq
Sup. Fondiaria min	SUL/Uf (0,6 mq/mq) = 4.323 mq
Sup. Fondiaria ECA di PEC	4.795 mq

Individuazione della SUL e delle Superfici Fondiarie relative alle AV.

	ACE + Ve = 20.750 mq			
	Uf 0,6 mq/mq			
SUL max realizzabile	(ACE+Ve) x Uf = mq 12.450,00			
a dedurre SUL private	FLAVIA	mq 5.541,60	Bogetto /Goletto	mq 255,45
	COMUNE	mq 211,20	Consorzio	mq 42,00
	BORGOGNO	<u>mq 504,75</u>	Falcone	mq 1 226,10
	TOTALE	mq 7.781,10		
SUL max AV	mq 12.450,00 – 7.781,10 = mq 4.668,90 x 0,50 = 2.334,45 SUL AV al 50%			
	SUL AV prevista nel P.E.C. mq 2800 pari la 59,97%			
	Mix funzionale scelto: 80 % abitativo (A) 20 % terziario (T)			
	A		T	
	80%		20%	
	mq 2.240,00		mq 560,00	
	Sup. Fondiaria minima SUL/Uf (0,6 mq/mq)			
	mq 3.733,00		mq 933,00	
	Sup. Fondiaria prevista nel P.E.C.			
	mq 4.070		mq 1.042,00	
Sup. Fondiaria Totale mq 5.112,00				

**Tabella riassuntiva della SUL prevista nel P.E.C.
suddivisa per operatore con relative Superfici Fondiarie**

OPERATORE	SUL ABITATIVA mq	SUL TERZIARIA mq	SUL TOTALE mq	SUP. FONDIARIA Totale da P.E.C.	
COOP. FLAVIA	4.433,28	1.108,32	5.541,60	11.276	
BOGETTO GOLETTO	204,36	51,09	255,45	527	
COMUNE	168,96	42,24	211,20	429	
CONSORZIO IRRIGUO	33,60	8,40	42,00	80,00	
ARNAUDO FALCONE	980,88	245,22	1.226,10	2.283	
TOTALE 1	5.821,08	1.455,27	7.276,35	14.595	
BORGOGNO	403,80	100,95	504,75	1.043	
AV al 59,97%	2.240	560	2.800	5.112	
TOTALE 2	8.464,88	2.116,22	10.581,10	20.750	
ECA	2.593,70	-	2.593,70	4.795	5.187 SF max.
					4.323 SF min.
TOTALE GENERALE	11.058,58	2.116,22	13.174,80	25.545	

Individuazione e dimensionamento dei COMPARTI EDIFICATORI
con verifica dell'Indice Fondiario, dell'indice di Permeabilità e del mix funzionale ad essi assegnato

COMPARTO	FABBRICATI	SUP. FONDIARIA mq	SUL mq	INDICE FONDIARIO RICHIESTO mq/mq	INDICE FONDIARIO PREVISTO VERIFICATO SUL COMPARTO	IP RICHIESTA 50% DI sf mq	IP PREVISTA mq	MIX FUNZIONALE		
1	O	850	403,80	0,60	0,484	522	523	ABITATIVO		
		193	100,95					TERZIARIO		
TOTALE COMPARTO 1		1.043	504,75	0,60	0,484	522	523	-		
2	A	1.721	876,68	0,60	0,537	5.650	5.652	ABITATIVO	ECA	
	B	1.661	776					ABITATIVO		
	C	1.449	518,49					ABITATIVO		
	D/E	687	635					ABITATIVO		
		1.305	705					ABITATIVO	ECA	
	TOTALE D/E	1.992	1.340					-		
F/G	4.476	2.558	ABITATIVO							
TOTALE COMPARTO 2		11.299	6.069,17	0,60	0,537	5.650	5.652	-		
3	H	380	225,71	0,60	0,556	1.812	1.813	ABITATIVO	AV	
		832	440					ABITATIVO		
		184	110					TERZIARIO		
	TOTALE H	1.396	775,71					-		
	I	1.780	990					ABITATIVO	AV	
		447	248					TERZIARIO		
TOTALE I	2.227	1.238	-							
TOTALE COMPARTO 3		3.623	2.013,71	0,60	0,556	1.812	1.813	-		
4	L	2.444	910,05	0,60	0,402	2.272	2.273	TERZIARIO	ECA	
	M	1.099	615,85					ABITATIVO		
	TOTALE M	1.099	615,85					-		
	N	1.000	300					TERZIARIO		
TOTALE COMPARTO 4		4.543	1.825,90	0,60	0,402	2.272	2.273	-		
5	P	670	396,17	0,60	0,548	2.519	2.520	ABITATIVO	ECA	
		412	239					ABITATIVO	AV	
		119	50					TERZIARIO		
	TOTALE P	1.201	685,17					-		
	Q/R	1.690	980,88					ABITATIVO		
		593	245,22					TERZIARIO		
	TOTALE Q/R	2.283	1.226,10					-		
	S	215	127					ABITATIVO	AV	
		1.028	571					ABITATIVO		
310		152	TERZIARIO							
TOTALE S	1.553	850	-							
TOTALE COMPARTO 5		5.037	2.761,27	0,60	0,548	2.519	2.520	-		
TOTALE COMPARTI		25.545	13.174,80							

**Ripartizione delle SUL previste nel progetto di Estensione del PEC
confrontato con il primo PEC**

OPERATORE	SUL TOTALE ESTENSIONE	SUL TOTALE 1° PEC	DIFFERENZA
COOP. FLAVIA	5541.60	4210.65	+1330.95
BOGETTO GOLETTO	255.45		+255.45
COMUNE	211.20	39.60	+171.60
CONSORZIO IRRIGUO	42.00		+42.00
ARNAUDO FALCONE	1226.10		+1226.10
BORGOGNO	504.75	504.75	0
AV	2800.00 AL 59.97%	2853 AL 100%	-53.00
ECA	2593.70	1585.00	+1008.70
TOTALE GENERALE	13.174,80	9193.00	+3981.80

Verifica degli Standards Urbanistici

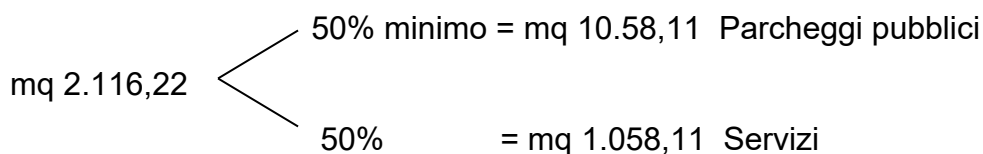
Art. 21 L.R. 56/77

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

- SUL residenziale complessiva (comprese ECA e AV al 59,97%) mq 13.174,80
- Parametro da adottare ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica SUL/30mq (art. 605 N.d.A. P.R.G.C.)
- Calcolo abitanti teorici insediabili SUL mq 13.174,80/30= n° Ab. 439,16
- Calcolo della Superficie a Servizi
 $\text{Ab. } 439,16 \times 25 \text{ mq/ab} = \text{mq } 10.979,00$
- Ripartizione di massima indicata dall'art. 21 della L.R. 56/77
 - a-n° $439,16 \times 5 = \text{mq } 2.195,80$ istruzione
 - b-n° $439,16 \times 5 = \text{mq } 2.195,80$ interesse comune
 - c-n° $439,16 \times 12,5 = \text{mq } 5.489,50$ parco-gioco-sport
 - d-n° $429,16 \times 2,5 = \text{mq } 1.097,90$ parcheggi

Standards Urbanistici per insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio di nuovo impianto (art. 21 L.R. 56/77 comma 3)

- SUL terziaria complessiva (con AV al 59,97%) mq 2.116,22
- Calcolo della Superficie a Servizi
 $\text{mq } 2.116,22 \times 100\% = \text{mq } 2.116,22$
- Suddivisione della Superficie a servizi



- Totale Superficie a Servizi richiesta (art. 21 L.R. 56/77)
 $\text{Mq } 10.979,00 + 2.116,22 = \text{mq } 13.095,22$ di cui mq 2.156,01 (mq 1.097,90+1.058,11) a parcheggi pubblici.

Parcheggi pubblici previsti nel P.E.C. mq 2.304

Ripartizione delle superfici previste nell'estensione del Piano Esecutivo
Convenzionato - Confronti con il primo P.E.C.

	ESTENSIONE mq	PRIMO P.E.C. mq	DIFFERENZE mq
PROPONENTI			
Sup. a servizi			
a - istruzione	0	0	0
b - interesse comune	2.394	ex 2121 2.113	281
c - parco gioco sport	12.896	6.447	6.449
d - parcheggio	2291	2.382	-91
Totale parziale	17.581	10.942	6.639
Viabilità più marciapiedi	8.599	4.614	3.985
Aree ecologiche	0	56	-56
Enel	54	ex 46 54	0
ECA	4.795	3.026	1.769
Tot. servizi	(+1.924) 31.029	18.692	12.337
Sup. fondiaria			
Sup. fond. proponenti	14.595	7.084	7.511
Sup. fond. da cedere per AV	2.885	2.559	326
Tot. sup. fond.	(-1.924) 17.480	9.643	7.837
Sup. territoriale proponenti	48.509	28.335	20.174
LOTTO FUNZIONALE BORGOGNO			
Sup. a servizi			
d - parcheggio	13	91	-78
Viabilità più marciapiedi	82	237	-155
Totale servizi	(-1.924) 95	328	-233
Superfici fondiarie			
Sup. fond. Borgogno	1.043	841	202
Sup. fond. da cedere per AV	(+1.924) 2.227	2.196	31
Totale sup. fond.	3.270	3.037	233
Sup. territoriale Borgogno	3.365	3.365	0
Sup. servizi GENERALE	31.124	19.020	12.104
Sup. fondiaria GENERALE	20.750	12.680	8.070
Sup. territoriale GENERALE	51.874	31.700	20.174

Verifica del fabbisogno di Parcheggi pubblici (P2)
Art. 20 N.d.A. P.R.G.C.

OPERATORE	SUL ABITATIVO mq	SUL TERZIARIO mq	CuB* mq/mq	SUP. P2 richiesta mq	SUP. P2 in progetto mq
COOP. FLAVIA	4.433,28		1mq/10mq	443,33	2.304
		1.108,32	4mq/10mq	443,33	
BOGETTO GOLETTO	204,36		1mq/10mq	20,44	
		51,09	4mq/10mq	20,44	
COMUNE	168,96		1mq/10mq	16,90	
		42,24	4mq/10mq	16,90	
CONS IRR	33,60		1mq/10mq	3,36	
		8,40	4mq/10mq	3,36	
ARNAUDO FALCONE	980,88		1mq/10mq	98,09	
		245,22	4mq/10mq	98,09	
BORGOGNO	403,80		1mq/10mq	40,38	
		100,95	4mq/10mq	40,38	
AV AI 59,97%	2.240,00		1mq/10mq	224,00	
		560,00	4mq/10mq	224,00	
ECA	2.593,70		1mq/10mq	259,37	
TOTALE	11.058,58	2.116,22		1.952,37	2.304

- * Cu B - Abitativo;
- Esercizi commerciali di vicinato;
- Terziario diffuso.

Individuazione delle SUL, delle SF e delle compensazioni

						Suddivisione superfici da P.R.G.C.			Suddivisione superfici da progetto di P.E.C.				
Operatore	SUL di competenza mq	Suddivisione SUL di competenza		Localizzazione		Sup. a servizi di competenza		Sup. Fond. di comp. (40% ST) mq	Sup. Min. per AV al 59,97% mq	Sup. Fond. assegnata per AV al 59,97% mq	Sup. a servizi VS mq mq	Sup. Fond. mq	Sup. Fondiaria per AV mq
		80% RES. mq	20% TERZ. mq	COMP.	FABBR.	S.T. mq	VS (60%ST) mq						
Borgogno	504,75	403,80	100,95	1	O	3.365	2.019	1.346	292	303	95	1.043	303 x Borgogno 1.924 x C. Flavia-Bog.-Com.-Cons. Irr. 2.227 Totale
											(-1.924)	mq 1.043+2.227 = mq 3.270 -1.346 = (-1.924)	
Coop. Flavia Bogetto-Goletto Comue Consorzio Irrig.	6.050,25	4.840,20	1.210,05	2 3 4 5	A-B-C D-E-F G-H L-N-S	40.335	24.201	16.134	3.644	3.822	1.097 x Falcone 24.201 x C. Flavia-Bog.-Com.-Cons. Irr. 1.924 x Borgogno 27.222 Totale	80 x Cons. Irr. 429 x Comune 11.527x Bogetto-Goletto 12.097 Totale	1.016
											(+3.021)	mq 12.097+1.016 = mq 13.113-16.134= (-3.021)	
Arnaudo Falcone	1.226,10	980,88	245,22	5	Q-R	8.174	4.904	3.270	737	987	3.807	215 x Coop. Flavia 2.283 x Falcone 2.498 Totale	987 x Falcone 882 x C. Flavia-Bog.-Com.-Cons. Irr. 1.869 Totale
											(-1.097)	mq 2.498+1.869 = mq 4.367-3.270= (+1.097)	
TOTALE	7.781,10	6.224,88	1.556,22	-	-	51.874	31.124	20.750	4.673	5.112	31.124	15.638	5.112
												20.750	
AV al 59,97%	2.800	2.240	560	3 4 5	H-I P-S	-	-	-	S.F. Minima 4.673 x AV al 59,97%	S.F. assegnata 5.112 x AV al 59,97%	-	-	5.112
AV al 100%	4.668,90	mq 4668,90/0,6 mq/mq = mq 7.781,50 – mq 4.667 = mq 3.114 SUP Fondiaria da ripartire tra gli operatori derivante dall'AV al 59,97%											
ECA	2.593,70	100% Res	-	2	A-D M-P	S. F. max 10% di S.T. = mq 5.187				Fabbr. A = mq 1.721 già realizzato Fabbr. D = mq 1.305 in corso di ultimazione Totale = mq 3.026 assegnati a Coop. Flavia		Fabbr. M = mq 1.099 Fabbr. P = mq 670 Totale = mq 1.769 in progetto	
		S. F.minima SUL/UF (0,6) = mq 4.323											
											Sup. Fondiaria ECA Prevista in Totale mq 4.795		

La situazione dei servizi

L'area oggetto di P.E.C. è delimitata, sui lati Est e Nord, dalle Vie Roncata e Cittadella, sulle quali sono presenti le reti dell'acquedotto e, solo su Via Roncata, della fognatura.

Sul lato Sud dell'area, in zona interna alla perimetrazione, transita la fognatura principale del Quartiere. Le reti di distribuzione dell'Energia Elettrica, telefonica e del gas risultano essere presenti sulle strade sopra citate oltre che sul lato verso Via Alessi. Il Comune di Cuneo ha inoltre provveduto alla sostituzione di un consistente tratto dell'acquedotto che alimenta il Quartiere Cerialdo (perché era ancora in Eternit) lungo Via Cittadella e, per migliorarne il funzionamento dell'impianto ha realizzato sotto la nuova strada del primo P.E.C., posta centralmente all'area un anello tra Via Cittadella e Via Alessi che non viene modificato nell'attuale variante.

Nella nuova strada di P.E.C. inoltre sono in corso la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomuto per complessivi € 509.522,74 comprendenti la sistemazione stradale, le aiuole, i marciapiedi, l'illuminazione pubblica, la rete di smaltimento acque piovane e la fognatura.

Alcune parti di opere sono già state collaudate e cedute al Comune di Cuneo è all'A.C.D.A.

Descrizione del progetto di P.E.C.

Il progetto di P.E.C. elaborato conferma le cessioni delle aree pubbliche del primo P.E.C., le superfici fondiarie del comparto 2 e dei lotti già edificati al suo interno e ridistribuisce le restanti SUL e Superfici Fondiarie in complessivi 5 comparti.

La strada centrale con parcheggio previsto nel primo P.E.C. viene confermata e collegata con Via Roncata attraverso la nuova strada di P.R.G. che verrà realizzata a sud dell'area quale raccordo tra Via alessi e Via Roncata. Ai lati di questa nuova strada è stata realizzata un'area attrezzata per il mercato rionale ed è in corso di ultimazione il nuovo Centro di Quartiere.

L'estensione sul lato verso Nord (di fronte al supercarcere) prevede l'allargamento di via Roncata e la realizzazione di un primo tratto di strada la cui prosecuzione e completamento avverrà con l'utilizzazione urbanistica edilizia dell'area ATF1.Ma.2 confinante.

Per quanto riguarda le aree verdi oltre a quelle già previste nel primo P.E.C. sul lato Ovest in collegamento con l'attuale area degli impianti sportivi come prevede il P.R.G. verrà ceduta all'uso pubblico la grande area su via Cittadella lungo il confine con il parco di villa

Oldofredi Tadini nella quale è previsto il proseguimento della pista ciclabile proveniente dal Centro di Quartiere.

Tale percorso, data la sua posizione baricentrica, ha la funzione di convogliare tutti i percorsi pedonali della nuova area verso l'area verde centrale, l'area sportiva e il Centro di Quartiere.

I comparti n. 3 e 4 sono localizzati sui terreni che allo stato attuale sono di proprietà della Coop. Flavia e quindi immediatamente disponibili in quanto proponente il P.E.C.

Il comparto n. 1 è localizzato interamente sulla proprietà Borgogno, che al momento non aderisce al P.E.C., quindi le parti in cessione saranno disponibili solamente quando quest'ultima proprietà deciderà di procedere allo sfruttamento edilizio della sua area.

Le SUL residenziali e terziarie di loro competenza sono state localizzate tutte nel comparto n. 1, che viene individuato con la perimetrazione della Superficie Territoriale della loro proprietà. Tale comparto si configura quale lotto funzionale dando la possibilità ai proprietari di intervenire in futuro, ovviamente previa cessione delle aree a servizi e delle aree necessarie per l'edificazione della SUL-AV prevista all'interno del comparto.

La quantificazione dell'importo delle opere è stata effettuata suddividendo il progetto generale in cinque aree:

- l'area n. 1 in cui sono previste e confermate le opere a carico della Coop. Flavia che si stanno realizzando a scomputo degli oneri dovuti per i fabbricati Residenziali e Terziari di proprietà Coop. Flavia previste nel primo P.E.C.;
- l'area n. 2 in cui sono previste le opere a carico degli operatori AV e della proprietà Borgogno che potranno essere realizzate solo nel momento in cui tali soggetti decideranno di intervenire. Queste opere se ritenute indispensabili per il quartiere potrebbero essere parzialmente o integralmente anticipate del Comune ;
- l'area n. 3 in cui sono previste le opere (parcheggio su Via Roncata e tratto di collegamento ciclo-pedonale centrale) che il Comune intende porre a carico di eventuali operatori a cui potrà essere assegnata l'area a servizi di interesse comune localizzata all'interno del P.E.C.;
- l'area n. 4 in cui sono previste le opere a carico della Coop. Flavia da realizzarsi a scomputo degli oneri dovuti per la SUL di sua competenza prevista nel progetto di estensione del P.E.C.;

- l'area n. 5 in cui sono previste le opere a carico della proprietà Falcone/Arnaudo a scomputo degli oneri dovuti per la SUL di loro competenza prevista nel progetto di estensione del P.E.C.;

Si allegano di seguito le tabelle riassuntive dei costi delle opere di urbanizzazione (scomputabili) con la individuazione degli importi di competenza degli operatori e dei vari lotti raffrontato con l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

TABELLA DI ASSEGNAZIONE DELLA SUL E DELLA SUPERFICIE FONDIARIA														
PROPRIETA'	LOTTI	SUL DA PEC		SUL ECA	SUL AV		SUL TOTALE LOTTI	SUP. FOND. PEC		SUP. FOND. ECA	SUP. FOND. AV		SUP. FOND. LOTTO	INDICE FONDIARIO
		RES.	TERZ.		RES.	TERZ.		RES.	TERZ.		RES.	TERZ.		
FLAVIA	A			876,68			876,68			1721,00			1721,00	0,509
FLAVIA	B	776,00					776,00	1661,00					1661,00	0,467
FLAVIA	C	518,49					518,49	1449,00					1449,00	0,358
FLAVIA	DE	635,00		705,00			1340,00	687,00		1305,00			1992,00	0,673
FLAVIA	FG	2353,64					2558,00	4134,00					4476,00	0,571
FLAVIA-BOG		204,36						342,00						
FLAVIA	H	23,15					775,71	39,00					1396,00	0,556
FLAVIA-COM		168,96						281,00						
AV					440,00	110,00					832,00	184,00		
FLAVIA-CONS		33,60						60,00						
AV	I				990,00	248,00	1238,00				1780,00	447,00	2227,00	0,556
FLAVIA	L		808,32				910,05		2267,00				2444,00	0,372
FLAVIA-CONS			8,40						20,00					
FLAVIA-COM			42,24						70,00					
FLABIA-BOG			51,09						87,00					
ECA	M			615,85			615,85			1099,00			1099,00	0,560
FLAVIA	N		300,00				300,00		1000,00				1000,00	0,300
TOTALE 1		4713,20	1210,05	2197,53	1430,00	358,00	9908,78	8653,00	3444,00	4125,00	2612,00	631,00	19465,00	0,51
		5923,25			1788,00			12097,00			3243,00			
ECA	P			396,17			685,17			670,00			1201,00	0,570
AV					239,00	50,00					412,00	119,00		
FALCONE	QR	980,88	245,22				1226,10	1690,00	593,00				2283,00	0,537
FLAVIA	S	127,00					850,00	215,00					1553,00	0,547
AV					571,00	152,00					1028,00	310,00		
TOTALE 2		5821,08	1455,27	2593,70	2240,00	560,00	12670,05	10558,00	4037,00	4795,00	4052,00	1060,00	24502,00	0,52
		7276,35			2800,00			14595,00			5112,00			
BORGOGNO	O	403,80	100,95				504,75	850,00	193,00				1043,00	0,484
TOTALE 3		6224,88	1556,22	2593,70	2240,00	560,00	13174,80	11408,00	4230,00	4795,00	4052,00	1060,00	25545,00	0,52
		7781,10			2800,00			15638,00			5112,00			

10581,1

20750

CALCOLO SUL PEC GENERALE									
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ST	51.874		60%	31.124	VS
			40%	20.750	SF

	ST mq	IND. TERRIT. mq/mq	SUL TOT. mq			mq		IND. FOND. mq/mq	SUP. FOND. MINIMA	TOTALE SUP. FONDIARIA MINIMA	
PRIVATA	51.874	0,15	7.781,10		80%	6.224,88	SUL RES.	0,60	10.375	RES.	12.969
					20%	1.556,22	SUL TERZ.	0,60	2.594	TERZ.	
ECA	51.874	0,05	2.593,70			51.874	ST	10%	5.187	SUP. FOND. ECA MASSIMA	
						2.593,70	SUL	0,60	4.323	SUP. FOND. ECA MINIMA	

ECA da PEC 4795 mq.

AV	51.874	0,60	31.124	mq VS			
		0,40	20.750	Mq FOND TOT	0,60	12.450	SUL MAX LOCALIZZABILE

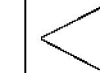
RESTANO (12450-7781,10)	4.668,66	mq SUL AV AL 100%	0,5	2.334,33	SUL AV AL 50%
-------------------------	----------	-------------------	-----	----------	---------------

AV IN PROGETTO mq	2.800	0,60	4.667	mq SUP. FOND. MINIMA AV IN PROGETTO
-------------------	-------	------	-------	-------------------------------------

				DA PEC	+		
SUP. FOND. mq	20.750		MINIMA RES.	10.375	11.408	1.033	
			MINIMA TERZ.	2.594	4.230	1.636	
			MINIMA AV	4.667	5.112	445	
			TOT	17.636	20.750	3114	mq DA RIPARTIRE DERIVANTE DA AV AL 59,97%

CALCOLO SUL PROPRIETA' BORGOGNO									
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ST	3.365		60%	2.019	VS
			40%	1.346	SF

	ST mq	IND. TERRIT. mq/mq	SUL TOT. mq			mq		IND. FOND. Mq/mq	SUP. FOND. MINIMA		TOTALE SUP. FONDIARIA MINIMA
PRIVATA	3.365	0,15	504,75		80%	403,80	SUL RES.	0,60	673	RES.	841
					20%	100,95	SUL TERZ.	0,60	168	TERZ.	
ECA	3.365	0,05	168,25			3.365	ST	10%	336	SUP. FOND. ECA MASSIMA	
						168,25	SUL	0,60	281	SUP. FOND. ECA MINIMA	

AV	3.365	0,60	2.019	mq VS			
		0,40	1.346	Mq FOND. TOT.	0,60	807,60	SUL MAX LOCALIZZABILE

RESTANO (807,60-504,75)	302,85	mq SUL AV AL 100%	0,50	151,42	SUL AV AL 50%
-------------------------	--------	-------------------	------	--------	---------------

AV IN PROGETTO mq	175	0,60	292	mq SUP. FOND. MINIMA AV IN PROGETTO
-------------------	-----	------	-----	-------------------------------------

				DA PEC	+		
SUP. FOND. mq	1.346		MINIMA RES.	673	850	177	
			MINIMA TERZ.	168	193	25	
			MINIMA AV	292	303	11	
			TOT	1.133	1.346	213	mq DA RIPARTIRE DERIVANTE DA AV AL 59,97%

CALCOLO SUL PROPRIETA' COMUNE									
-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ST	1.408		60%	845	VS
			40%	563	SF

	ST mq	IND. TERRIT. mq/mq	SUL TOT. mq			mq		IND. FOND. mq/mq	SUP. FOND. MINIMA	TOTALE SUP. FONDIARIA MINIMNA	
PRIVATA	1.408	0,15	211,20		80%	168,96	SUL RES.	0,60	282	RES.	352
					20%	42,24	SUL TERZ.	0,60	70	TERZ.	
ECA	1.408	0,05	70,40			1.408	ST	10%	141	SUP. FOND. ECA MASSIMA	
						70,40	SUL	0,60	117	SUP. FOND. ECA MINIMA	

AV	1.408	0,60	845	mq VS			
		0,40	563	Mq FOND. TOT.	0,60	337,9	SUL MAX LOCALIZZABILE

RESTANO (337,9-211,20)	126,7	mq SUL AV AL 100%	0,50	63,4	SUL AV AL 50%
------------------------	-------	-------------------	------	------	---------------

SUL AV IN PROGETTO mq	75	0,60	125	mq SUP. FOND. MINIMA AV IN PROGETTO
-----------------------	----	------	-----	-------------------------------------

				DA PEC	+		
SUP. FOND. mq	563		MINIMA RES.	282	294	12	
			MINIMA TERZ.	70	135	65	
			MINIMA AV	125	134	9	
			TOT	477	563	86	mq DA RIPARTIRE DERIVANTE DA AV AL 59,97%

CALCOLO SUL PROPRIETA' BOGETTO - GOLETTO

ST	1.703		60%	1.022	VS
			40%	681	SF

	ST mq	IND. TERRIT. mq/mq	SUL TOT. mq			mq		IND. FOND. mq/mq	SUP. FOND. MINIMA	TOTALE SUP. FONDIARIA MINIMNA	
PRIVATA	1.703	0,15	255,45		80%	204,36	SUL RES.	0,60	341	RES.	427
					20%	51,09	SUL TERZ.	0,60	86	TERZ.	
ECA	1.703	0,05	85,15			1.703	ST	10%	170	SUP. FOND. ECA MASSIMA	
						85,15	SUL	0,60	142	SUP. FOND. ECA MINIMA	

AV	1.703	0,60	1.022	mq VS		
		0,40	681	Mq FOND. TOT.	0,60	408,72 SUL MAX LOCALIZZABILE

RESTANO (408,60-255,45)	153,27	mq SUL AV AL 100%	0,50	76,57	SUL AV AL 50%
--------------------------------	--------	-------------------	------	-------	----------------------

AV IN PROGETTO mq	92	0,60	154	mq SUP. FOND. MINIMA AV IN PROGETTO
-------------------	----	------	-----	-------------------------------------

					DA PEC	+
SUP. FOND. mq	681		MINIMA RES.	341	401	60
			MINIMA TERZ.	86	126	40
			MINIMA AV	154	154	0
TOT				581	681	100
				mq DA RIPARTIRE DERIVANTE DA AV AL 59,97%		

CALCOLO SUL PROPRIETA' CONSORZIO IRRIGUO									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ST	280		60%	168	VS
			40%	112	SF

	ST mq	IND. TERRIT. mq/mq	SUL TOT. mq			mq		IND. FOND. mq/mq	SUP. FOND. MINIMA	TOTALE SUP. FONDIARIA MINIMNA	
PRIVATA	280	0,15	42		80%	33,60	SUL RES.	0,60	56	RES.	70
					20%	8,40	SUL TERZ.	0,60	14	TERZ.	
ECA	280	0,05	14			280	ST	10%	28	SUP. FOND. ECA MASSIMA	
						14	SUL	0,60	23	SUP. FOND. ECA MINIMA	

AV	280	0,60	168	mq VS			
		0,40	112	Mq FOND. TOT.	0,60	67,20	SUL MAX LOCALIZZABILE

RESTANO (274,80-171,60)	25,20	mq SUL AV AL 100%	0,50	12,60	SUL AV AL 50%
-------------------------	-------	-------------------	------	-------	---------------

AV IN PROGETTO mq	15	0,60	25	mq SUP. FOND. MINIMA AV IN PROGETTO
-------------------	----	------	----	-------------------------------------

				DA PEC	+		
SUP. FOND. mq	112		MINIMA RES.	56	60	4	
			MINIMA TERZ.	14	20	6	
			MINIMA AV	25	32	7	
			TOT	95	112	17	mq DA RIPARTIRE DERIVANTE DA AV AL 59,97%

CALCOLO SUL PROPRIETA' COOPERATIVA FLAVIA									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ST	36.944		60%	22.166	VS
			40%	14.778	SF

	ST mq	IND. TERRIT. mq/mq	SUL TOT. mq			mq		IND. FOND. mq/mq	SUP. FOND. MINIMA	TOTALE SUP. FONDIARIA MINIMNA	
PRIVATA	36.944	0,15	5.541,60		80%	4.433,28	SUL RES.	0,60	7.389	RES.	9.236
					20%	1.108,32	SUL TERZ.	0,60	1.847	TERZ.	
ECA	36.944	0,05	1.847,20			36.944	ST	10%	3.694 SUP. FOND. ECA MASSIMA		
						1.847,20	SUL	0,60	3.079 SUP. FOND. ECA MINIMA		

AV	36.944	0,60	22.166	mq VS			
		0,40	14.778	Mq FOND. TOT.	0,60	8.866,6	SUL MAX LOCALIZZABILE

RESTANO (8866,6-5541,6)	3.325,0	mq SUL AV AL 100%	0,50	1.662,5	SUL AV AL 50%
-------------------------	---------	-------------------	------	---------	---------------

AV IN PROGETTO mq	2004	0,60	3.340	mq SUP. FOND. MINIMA AV IN PROGETTO
-------------------	------	------	-------	-------------------------------------

				DA PEC	+		
SUP. FOND. mq	14.778		MINIMA RES.	7.389	8.113	724	
			MINIMA TERZ.	1.847	3.163	1.316	
			MINIMA AV	3.340	3.502	162	
			TOT	12.576	14.778	2202	mq DA RIPARTIRE DERIVANTE DA AV AL 59,97%

CALCOLO SUL PROPRIETA' ARNAUDO - FALCONE

ST	8.174		60%	4.904	VS
			40%	3.270	SF

	ST mq	IND. TERRIT. mq/mq	SUL TOT. mq			mq		IND. FOND. mq/mq	SUP. FOND. MINIMA		TOTALE SUP. FONDIARIA MINIMNA
PRIVATA	8.174	0,15	1.226,10		80%	980,88	SUL RES.	0,60	1.635	RES.	2.044
					20%	245,22	SUL TERZ.	0,60	409	TERZ.	
ECA	8.174	0,05	408,70			8.174	ST	10%	817	SUP. FOND. ECA MASSIMA	
						408,70	SUL	0,60	681	SUP. FOND. ECA MINIMA	

AV	8.174	0,60	4.904	mq VS			
		0,40	3.270	Mq FOND. TOT.	0,60	1.962	SUL MAX LOCALIZZABILE

RESTANO (1962-1226,10	735,66	mq SUL AV AL 100%	0,50	367,83	SUL AV AL 50%
-----------------------	--------	-------------------	------	--------	---------------

AV IN PROGETTO mq	442	0,60	737	mq SUP. FOND. MINIMA AV IN PROGETTO
-------------------	-----	------	-----	-------------------------------------

					DA PEC	+	
SUP. FOND. mq	3.270		MINIMA RES.	1.635	1.690	55	
			MINIMA TERZ.	409	593	184	
			MINIMA AV	737	987	250	
TOT				2.781	3.270	489	mq DA RIPARTIRE DERIVANTE DA AV AL 59,97%

PEC ZONA ATF1.MA3			TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELL'IMPORTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (aggiornati 2014)												
OPERATORE	COMPARTO	LOTTO	SUL TOT di competenza	SUL RES.	SUL TERZ.	RES ECA	URB. PRIM.	URB. SEC.	IMPORTO ONERI DI COMPETENZA		IMPORTO TOT ONERI	TOT. PARZIALE	DESTIN.	IMP. ONERI RID. 20% CONV.	TOT. PARZIALE CON RID.
				mq.	mq.	mq.	€ mq	€ mq	PRIM.	SEC.					
COOP FLAVIA + BOGETTO/GOLETTO + CONS. IRRIGUO + ECA (parte già realizzata)	2	A	876,68			876,68			30814,08	30926,72	61740,80	685517,62	RES. AG.	61740,80	685517,62
		B	776,00	776,00			50,00	50,19	38800,00	38947,44	77747,44		RES.	77747,44	
		C	518,49	518,49					24319,33	24407,59	48726,92		RES. AG.	48726,92	
		DE	1340,00	635,00		705,00			56139,14	56342,90	112482,04		RES. AG.	112482,04	
		FG	2558,00	2558,00			50,00	50,19	127900,00	128386,02	256286,02		SOCIAL H.	256286,02	
	3	H	56,75	56,75			50,00	50,19	2837,50	2848,28	5685,78		RES.	5685,78	
	4	L	867,81		867,81		55,12	39,18	47833,69	34000,80	81834,48		TERZ.	81834,48	
		N	300,00		300,00		55,12	39,18	16536,00	11754,00	28290,00		TERZ.	28290,00	
	5	S	127,00	127,00			50,00	50,19	6350,00	6374,13	12724,13		RES.	12724,13	
COMUNE CUNEO	3	H	168,96	168,96			50,00	50,19	8448,00	8480,10	16928,10	20911,33	RES.	16928,10	20911,33
	4	L	42,24		42,24		55,12	39,18	2328,27	1654,96	3983,23		TERZ.	3983,23	
ARNAUDO-FALCONE	5	QR	1226,10	980,88			50,00	50,19	49044,00	49230,37	98274,37	121398,61	RES.	98274,37	121398,61
					245,22		55,12	39,18	13516,53	9607,72	23124,25		TERZ.	23124,25	
totale parziale			8858,03	5821,08	1455,27	1581,68			424866,53	402961,03	827827,56	827827,56		827827,56	
AV (al 59,97%)	3	H	550,00	440,00			50,00	50,19	22000,00	22083,60	44083,60	274215,52	RES.	44083,60	274215,52
					110,00		45,93	39,18	5052,30	4309,80	9362,10		TERZ.	9362,10	
		I	1238,00	990,00			50,00	50,19	49500,00	49688,10	99188,10		RES.	99188,10	
					248,00		55,12	39,18	13669,76	9716,64	23386,40		TERZ.	23386,40	
	5	P	289,00	229,00			50,00	50,19	11450,00	11493,51	22943,51		RES.	22943,51	
					60,00		45,93	39,18	2755,80	2350,80	5106,60		TERZ.	5106,60	
		S	723,00	571,00			50,00	50,19	28550,00	28658,49	57208,49		RES.	57208,49	
					152,00		45,93	39,18	6981,36	5955,36	12936,72		TERZ.	12936,72	
ECA (ancora da assegnare)	4	M	615,85			615,85	50,00	50,19	30792,50	30909,51	61702,01	101394,28	RES. AG.	49361,61	81115,43
	5	P	396,17			396,17	50,00	50,19	19808,50	19883,77	39692,27		RES. AG.	31753,82	
totale parziale			3812,02	2230,00	570,00	1012,02			190560,22	185049,58	375609,80	375609,80		355330,95	
BORGOGNO	1	O	504,75	403,80			50,00	50,19	20190,00	20266,72	40456,72	49048,58	RES.	40456,72	49048,58
					100,95		45,93	39,18	4636,63	3955,22	8591,85		TERZ.	8591,85	
totale parziale			504,75	403,80	100,95	0,00			24826,63	24221,94	49048,58	49048,58		49048,58	
TOTALE GENERALE			13.174,80	8.454,88	2.126,22	2.593,70			640.253,39	612.232,56	1.252.485,94	1.252.485,94		1.232.207,09	

PEC ZONA ATF1.MA3

**TABELLA DI SUDDIVISIONE DELL'IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN BASE ALLA S.U.L.
DI COMPETENZA DEI LOTTI AV - AREA 2 + AREA PARCO NORD**

OPERATORE	COMPARTO	LOTTO	SUL TOT di competenza	IMPORTO OPERE €/mq SUL	IMPORTO OPERE DI COMPETENZA	TOT. IMPORTI OPERE DI COMPETENZA	IMPORTI ONERI DI COMPETENZA	DIFFERENZE IMPORTI
AV al 59,97%	3	H	550,00	89,142050	49.028,13	159.385,99	53.445,70	105.940,29
		I	1238,00		110.357,86		122574,5	-122.574,50
	5	P	289,00		25.762,05	90.211,75	28050,11	62.161,64
		S	723,00		64.449,70		70145,21	-70.145,21
	TOTALE				2800	249.597,74	249.597,74	274.215,52

IMPORTO COMPLESSIVO OO.UU (solo opere scomputabili) Area 2	249.597,74
--	------------

QUOTA AL MQ. DI SUL	2800	89,142050
---------------------	------	-----------

PEC ZONA ATF1.MA3

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI COMPETENZA DEGLI OPERATORI DELL'AREA A SERVIZI DI
INTERESSE GENERALE - AREA 3**

IMPORTO COMPLESSIVO OO.UU	69.235,59
---------------------------	-----------

PEC ZONA ATF1.MA3

**TABELLA DI SUDDIVISIONE DELL'IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN BASE ALLA S.U.L.
DI COMPETENZA COOP. FLAVIA E COMUNE - AREA 1 + AREA NORD + AREA SUD**

OPERATORE	COMPARTO	LOTTO	SUL TOT di competenza	IMPORTO OPERE €/mq SUL	IMPORTO OPERE DI COMPETENZA	TOT. IMPORTI OPERE DI COMPETENZA	IMPORTI ONERI DI COMPETENZA	DIFFERENZE IMPORTI
FLAVIA + BOGETTO + CONSORZIO + ECA REALIZZATA	2	A	876,68	96,044033	84.199,88	582.907,57	61.740,80	22.459,08
		B	776,00		74.530,17		62.197,95	12.332,22
		C	518,49		49.797,87		48.726,92	1.070,95
		DE	1340,00		128.699,00		112.482,04	16.216,96
		FG	2558,00		245.680,64		205028,82	40.651,82
	3	H	56,75		5.450,50	5.450,50	5685,78	-235,28
	4	L	867,81		83.347,97	112.161,18	81834,48	1.513,49
		N	300,00		28.813,21		28290,00	523,21
	5	S	127,00		12.197,59	12.197,59	12724,13	-526,54
TOTALE			7420,73		712.716,84	712.716,84	618.710,92	94.005,92

IMPORTO COMPLESSIVO OO.UU (solo opere scomputabili) Area 1	712.716,84
---	-------------------

QUOTA AL MQ. DI SUL	7420,73	96,044033
----------------------------	----------------	------------------

PEC ZONA ATF1.MA3	TABELLA DI SUDDIVISIONE DELL'IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN BASE ALLA S.U.L. DI COMPETENZA ARNAUDO FALCONE - AREA SUD							
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

OPERATORE	COMPARTO	LOTTO	SUL TOT di competenza	IMPORTO OPERE €/mq SUL	IMPORTO OPERE DI COMPETENZA	TOT. IMPORTI OPERE DI COMPETENZA	IMPORTI ONERI DI COMPETENZA	DIFFERENZE IMPORTI
ARNAUDO FALCONE	5	QR	1226,10	19,675361	24.123,96	24.123,96	121398,61	-97.274,65
TOTALE			1226,1		24.123,96	24.123,96	121.398,61	-97.274,65

IMPORTO COMPLESSIVO OO.UU (solo opere scomputabili) Area Sud	24.123,96
--	-----------

QUOTA AL MQ. DI SUL	1226,1	19,675361
---------------------	--------	-----------

PEC ZONA ATF1.MA3	TABELLA DI SUDDIVISIONE DELL'IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN BASE ALLA S.U.L. DELL'ECA ANCORA DA ASSEGNARE, DEL COMUNE E DI BORGODNO							
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

OPERATORE	COMPARTO	LOTTO	SUL TOT di competenza	IMPORTO OPERE €/mq SUL	IMPORTO OPERE DI COMPETENZA	TOT. IMPORTI OPERE DI COMPETENZA	IMPORTI ONERI DI COMPETENZA	DIFFERENZE IMPORTI
ECA	4	M	615,85	0,000000	0,00	0,00	49361,61	-49.361,61
	5	P	396,17		0,00	0,00	31.753,82	-31.753,82
COMUNE	3	H	168,96		0,00	0,00	16.928,10	-16.928,10
	4	L	42,24		0,00	0,00	3.983,23	-3.983,23
BORGODNO			504,75		0,00	0,00	40.456,72	-40.456,72
TOTALE			1012,02		0,00	0,00	81.115,43	-81.115,43

IMPORTO COMPLESSIVO OO.UU	0,00
---------------------------	------

QUOTA AL MQ. DI SUL	1226,1	0,000000
---------------------	--------	----------

* N.B. Per questi operatori il PEC al momento non ha individuato OOUU da realizzare a scomputo totale o parziale degli oneri. Il Comune si riserva però la possibilità al momento del ritiro del PC di chiedere la realizzazione di opere a scomputo da effettuare all'interno del quartiere.



SUPERFICIE FONDARIA COMPARTO 1		3270
		mq.
S.P. RICHIESTA	50%	1635.00
S.P. REALIZZATA		
AREA VERDE		1640.27
TOTALE		1640.27

> mq. 1635.00

SUPERFICIE FONDARIA COMPARTO 2		11299
		mq.
S.P. RICHIESTA	50%	5649.50
S.P. REALIZZATA		
EDIFICIO "A" (VAR. FIN. 2013-27680 DEL 17-5-13)		855.08
EDIFICIO "B" (P.C. 2010-43869 DEL 6-8-10)		1031.81
EDIFICIO "C" (VAR. FIN. 2015-10746 DEL 20-2-15)		948.41
EDIFICIO "DE" (P.C. 2010-20705 DEL 8-4-10)		1014.47
EDIFICIO "FG"		
VERDE		1812.46
TOTALE		5662.23

> mq. 5649.50

SUPERFICIE FONDARIA COMPARTO 3		1396
		mq.
S.P. RICHIESTA	50%	698.00
S.P. REALIZZATA		
AREA VERDE		583.10
AUTOBLOCCANTI	241.41X50%	120.71
TOTALE		703.81

> mq. 698.00

SUPERFICIE FONDARIA COMPARTO 4		4543
		mq.
S.P. RICHIESTA	50%	2271.50
S.P. REALIZZATA		
AREA VERDE		1696,510
GHIAIA	539.55X90%	485.60
AUTOBLOCCANTI	232.14X50%	116.07
TOTALE		2298.18

> mq. 2271.50

SUPERFICIE FONDARIA COMPARTO 5		5037
		mq.
S.P. RICHIESTA	50%	2518.50
S.P. REALIZZATA		
AREA VERDE		2046.09
GHIAIA	630.51X90%	567.46
AUTOBLOCCANTI	138.95X50%	69.48
TOTALE		2613.55

> mq. 2518.50