

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA

ai sensi della L.R. 56/77 - art. 43 e s.m.i

ZONA ATF1.BG1
Fraz. BORGO SAN GIUSEPPE

VARIANTE AL P.E.C.

APPROVATO CON D.G.C. n° 107 del 24.04.2013 e n° 318 del 18.12.2013

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

ELABORATI DEFINITIVI AGG. 22/06/2021

PROPONENTI:

CAVALLO ROSSO S.r.l.
con sede in Corso Nizza n° 70 bis - CUNEO

Sig. IMBERTI Alberto
residente in Via Villar n° 42 - BORGO SAN DALMAZZO

Sig. IMBERTI Giuseppe
residente in Via Lesegno n° 5b - CUNEO

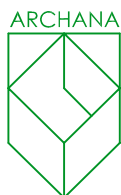
Sig. ra REBOLA Nadia
residente in Via Don G. Peirone n° 52 - PEVERAGNO

Sig. REBOLA Roberto
residente in Via Stampatori n° 21 - TORINO

GIORDANO COSTRUZIONI S.r.l.
con sede in Via Don Giuseppe Dutto n° 6 - BOVES

COOPERATIVA EDILIZIA FLAVIA
con sede in Via Fossano n° 6 - CUNEO

PROGETTO:



ARCHANA ARCHITETTI ASSOCIATI
Arch. Michele Forneris
Arch. Lisa Cattaneo
Corso Nizza n° 30 - CUNEO
Tel. 0171/69.56.53

RELAZIONE VARIANTE DI PEC

PREMESSA

La situazione urbanistica del Comune di Cuneo

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 e successive varianti approvate.

Le previsioni urbanistiche relative all'area oggetto del PEC

Le aree comprese all'interno della perimetrazione del PEC di complessivi mq 68.659 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.BG1. L'attuale variante comprende tutte le aree già interessate dal PEC approvato dalle delibere di giunta n° 107 del 24.04.2013 e n° 318 del 18.12.2013 reso esecutivo con convenzione rogito notaio Cesare Parola Rep. n° 63010 del 30.12.2013.

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

Norme di attuazione PRG.

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 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 = 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, individuazione catastale dell'area e delle proprietà interne alla perimetrazione di PEC

L'area di intervento della presente variante di PEC è localizzata nel Comune di Cuneo - Frazione Borgo San Giuseppe ed è compresa tra le Vie Savona, Circonvallazione Bovesana, Borney e l'area a servizi di Via Rocca de Baldi che ospita il C.S.A. del cuneese e la scuola media di Borgo San Giuseppe.

I terreni compresi all'interno della perimetrazione della variante di PEC risultano censiti al Catasto terreni ai fogli n° 99 e n° 100 del Comune di Cuneo.

Le proprietà e i dati dei singoli mappali sono i seguenti:

INDIVIDUAZIONE DELLE ATTUALI PROPRIETA' INTERNE ALLA PERIMETRAZIONE					
PROPRIETA'	FOGLIO N°	MAPPAL E N°	SUP. COMPRESA NEL PEC mq	TOTALE	NOTE
LOTTO 6.1 GIORDANO-REBOLA	99	1162	986	1037	SUP. FONDIARIA LOTTO 6.1
	99	1161	51		
LOTTO 6.2 IMBERTI - REBOLA	99	1163	883	883	SUP. FONDIARIA LOTTO 6.2
LOTTI 5.1+5.2	99	3530	990	2600	SUP. FONDIARIA LOTTI 5.1+5.2
	99	3529	1155		
	99	3515	455		
LOTTI 4.1+4.2+4.3+4.4+4.5					
DUTTO-PERANO	99	3512	718	2406	SUP. FONDIARIA LOTTI 4.1+4.2+4.3+4.4+4.5
ALLEN A-TARICCO	99	3513	375		
COSMI-DUTTO	99	3514	365		
IMBERTI GIUSEPPE	99	3520	366		
AMBROGIO	99	3516	498		
CAVALLO ROSSO	99	1136	84		
LOTTI 1+2+3.1 CAVALLO ROSSO	99	3539	7496	9333	SUP. FONDIARIA LOTTI 1+2+3.1
	99	1153	450		
	99	1158	1222		
	99	3542	142		
	100	318	6		
	99	3537	17		
LOTTO 3.2 ANDREIS RENATO	99	3541	1066	1066	SUP. FONDIARIA LOTTO3.2
			TOTALE FONDIARIA PROPONENTI	17325	RESIDENZIALE
LOTTO 8 CAVALLO ROSSO - IMBERTI-REBOLA	99	1124	4849	4849	TERZIARIA
LOTTO 7 CAVALLO ROSSO	99	1150	3474	5150	FONDIARIA AV - TERZIARIO/RESIDENZIALE
	99	1160	109		
	99	1154	318		
	99	1157	1192		
	99	1130	22		
	99	1126	35		
			TOTALE SUPERFICI FONDIARIE	27324	
VS - COMUNE DI CUNEO	99	1125	3521	39940	
	99	1146	768		
	99	1144	2855		
	99	1142	718		
	99	1151	228		
	99	1152	546		
	99	1155	153		
	99	2014	11		
	99	2017	4		
	99	2012	249		
	99	2015	69		
	99	2010	218		
	99	2021	376		
	99	2018	54		
	99	2019	112		
	99	2028	198		
	99	2023	266		
	99	2024	89		
	99	2020	170		
	99	2027	884		
	99	2025	1038		
	99	2026	1047		
	99	1147	9014		
	99	1149	150		
	99	780	38		
	99	1139	1211		
	99	796	180		
	99	1137	329		
	99	1122	11		
	100	317	2145		
	100	322	11360		
	100	320	1928		
VS IMBERTI-REBOLA	99	1133	59	122	CABINE ENEL
	99	1159	63		
VS - COOP. FLAVIA	99	2013	182	966	
	99	2016	54		
	99	2011	107		
	99	2022	623		
			TOTALE VS DI PEC	41028	+ 17 mq
			TOTALE TERRITORIALE PROPONENTI	68352	

La Superficie Territoriale Complessiva compresa nella perimetrazione del PEC risulta pertanto di mq 68.659.

I Signori Andreis Renato e Mukanina Kambolo, proprietari della porzione del mappale 33, di mq 307 non partecipano alla proposta di PEC. La Superficie Territoriale Complessiva risulta pertanto suddivisa:

- Sup. Territoriale Complessiva mq 68.659 (100%)
- Sup. Territoriale Proprietari Partecipanti mq 68.352 (99,553 %)
- Sup. Territoriale Proprietari non Partecipanti mq 307 (0,447 %)

A norma dell'art. 49.13 delle Norme di Attuazione del PRGC il PEC può essere predisposto garantendo per la Proprietà Andreis-Mukanina un lotto funzionale di intervento nel rispetto degli indici, dei parametri e degli oneri previsti per l'ambito unitario.

Le tabelle di dimensionamento della variante di PEC che seguono e le Tavole di progetto sono pertanto elaborate a livello unitario con l'individuazione del lotto funzionale di intervento relativo alla proprietà Andreis-Mukanina che viene riproposto senza alcuna modifica.

La proposta elaborata, meglio individuata nelle tavole di progetto della variante di PEC, dà la possibilità ai non partecipanti di intraprendere in futuro ed in forma autonoma un intervento di edificazione dell'area di loro proprietà conforme al PRGC, previa cessione delle aree a servizi e della Superficie Fondiaria da destinare all'edificazione della SUL di competenza degli Ambiti di Valorizzazione AV.

Alla situazione delle proprietà illustrata nella tabella sopra riportata diversa da quella iniziale si è arrivati in seguito alla stipula degli atti di compravendita/ permuta di seguito elencati.

Con atto Notaio Parola Cesare Rep. n° 65979 del 21.12.2018

La Società Artusio Costruzioni vende alla Società Cavallo Rosso:

- La piena proprietà sull'area identificata a Catasto Terreni Foglio 100 Mappale n. 318.
- La quota di proprietà di 10.589/50.000 millesimi sulle aree identificate a Catasto Terreni Foglio 99 Mappali n. 1124-1126-1130-1150-1154-1157-1160.
- La quota di proprietà di 42.001/100.000 millesimi sulle aree identificate a Catasto Terreni Foglio 99 Mappali n. 1140-1145.

Con atto Notaio Parola Cesare Rep. n° 63013 del 30.12.2013

I Sigg. Imberti Alberto, Imberti Giuseppe, Rebola Nadia, Rebola Roberto vendono alla Società Cavallo Rosso:

- La piena proprietà delle aree identificate a Catasto Terreni Foglio 99 Mappali n. 1135-1136-1153-1159-1158.

- La quota di proprietà di 55.200/100.000 millesimi sulle aree identificate a Catasto Terreni Foglio 99 Mappali n. 1140-1145.
- La quota di proprietà di 77.412/100.000 millesimi delle aree identificate a Catasto Terreni Foglio 99 Mappali n. 1126-1130-1150-1154-1157-1160.

Con atto Notaio Parola Cesare Rep. n° 63012 del 30.12.2013

I Sigg. Giugia Giorgia, Giugia Giovanna e Giugia Michele vendono alla Società Cavallo Rosso e alla Società Artusio Costruzioni che acquistano in parti uguali:

- La loro quota di proprietà di 1.866/100.000 millesimi ciascuno ($1.866 \times 3 = 5.598/100.000$ millesimi) delle aree identificate a Catasto terreni Foglio 99 mappali n. 1140-1145.
- La loro quota di proprietà di 940/100.000 millesimi ciascuno ($940 \times 3 = 2.820/100.000$ millesimi) delle aree identificate a Catasto Terreni Foglio 99 mappali n. 1126-1130-1150-1154-1157-1160-1124.

Con atto Notaio Parola Cesare Rep. n° 66476 del 04.11.2019

- La Società Cavallo Rosso cede a titolo di permuta ai Sigg. Imberti Alberto e Imberti Giuseppe la quota di proprietà pari ad 1/2 cadauno su unità immobiliare in corso di costruzione sull'area individuata a Catasto Fabbricati Foglio 99 mappale n. 3529 sub. 8. A loro volta i Sigg. Imberti Alberto e Imberti Giuseppe la quota di proprietà pari a 1/4 cadauno cedono a titolo di permuta alla Società Cavallo Rosso la loro quota complessiva di 2/4 sulle aree identificate a Catasto Foglio 99 Mappali n. 685-687-1123-1141-1143 1121-1132 (tutte localizzate al di fuori della perimetrazione di PEC tranne l'unità sul Mappale n. 3529).
- La Società Cavallo Rosso cede a titolo di permuta ai Sigg. Rebola Nadia e Rebola Roberto la quota di proprietà di 1/2 cadauno sull'unità immobiliare in corso di costruzione sull'area identificata a Catasto Fabbricati Foglio 99 Mappale n. 3529 sub. 9. A loro volta i Sigg. Rebola Nadia e Rebola Roberto cedono a titolo di permuta alla Società Cavallo Rosso la loro quota complessiva di 2/4 delle aree individuate a Catasto Terreni Foglio 99 Mappali n. 685-687-1123-1141-1143-1121-1132 (tutte localizzate al di fuori della perimetrazione di PEC tranne l'unità sul Mappale n. 3529).

Con atto Notaio Parola Cesare Rep. n° 66150 del 18.04.2019

- La Società Cavallo Rosso vende a Dutto Luca e Perano Simona unità immobiliare sita sul Mappale n. 3512 Foglio 99.

Con atto Notaio Parola Cesare Rep. n° 66294 del 18.07.2019

- La Società Cavallo Rosso vende a Ambrogio Alice unità immobiliare sita sul Mappale n. 3516 Foglio 99.

Con atto Notaio Parola Cesare Rep. n° 66151 del 18.04.2019

- La Società Cavallo Rosso vende ad Allena Luca e Taricco Silvia unità immobiliare sita sul mappale n. 3513 Foglio 99.

Con atto Notaio Marengo Paolo Rep. n° 30325 del 18.06.2019

- La Società Cavallo Rosso vende ai Sigg. Cosmi Andrea e Dutto Sonia unità immobiliare sita sul Mappale n. 3514 Foglio 99.

Con atto Notaio Parola Cesare Rep. n° 65387 del 13.12.2017

- I Sigg. Imberti Alberto e Imberti Giuseppe vendono alla Società Giordano Costruzioni la quota di 1/2 sulle aree individuate a Catasto Terreni Foglio 99 Mappali n. 1161 e 1162.

Con atto Notaio Grosso Ivo Rep. n° 94668 del 16.10.2018

- Il Sig. Pautassi Marco per conto della ed in rappresentanza del fallimento COGEIN vende alla Coop. Edilizia Flavia a proprietà indivisa le aree individuate a Catasto Terreni Foglio 99 Mappali n. 2011-2013-2016-2022.

Con atto Notaio Cappella Paola Rep. n° 6438 del 27.11.2020

- La Società Cavallo Rosso vende al Signor Andreis Renato l'area individuata a Catasto Terreni Foglio 99 Mappale n. 3541.

In base agli atti sopra citati ad oggi i proprietari delle aree interne alla perimetrazione della variante di PEC oltre al Comune di Cuneo risultano i seguenti:

Società Cavallo Rosso

Imberti Alberto

Imberti Giuseppe

Rebola Nadia

Rebola Roberto

Giordano Costruzioni

Cooperativa Edilizia Flavia

Dutto Luca e Perano Simona

Ambrogio Alice

Allena Luca e Taricco Silvia

Cosmi Andrea e Dutto Sonia

Andreis Renato

Tra i soggetti sopra elencati la variante di PEC viene proposta e firmata da:

Società Cavallo Rosso

Imberti Alberto

Imberti Giuseppe

Rebola Nadia

Rebola Roberto

Giordano Costruzioni

In quanto i Sigg. Dutto Luca, Perano Simona, Ambrogio Alice, Allena Luca, Taricco Silvia, Cosmi Andrea, Dutto Sonia e Andreis Renato negli atti di compravendita stipulati con la Società Cavallo Rosso, sopra citati, conferiscono al Sig. Giordano Giovanni, legale rappresentante della Società Cavallo Rosso "procura speciale" affinché a nome loro approvi e sottoscriva eventuali varianti allo Strumento Urbanistico Esecutivo del PEC nonché ai progetti delle opere di urbanizzazione con promessa di aver per rato et valido l'operato del procuratore".

La Società Cooperativa Edilizia Flavia firma per presa visione in quanto la variante non modifica l'area ERP all'interno della quale è localizzata la loro proprietà.

Individuazione dello Stato di avanzamento lavori relativo alle opere di urbanizzazione e all'edificazione privata dei vari lotti interni alla perimetrazione

OPERE DI URBANIZZAZIONE

I proponenti in base alla Convenzione Rep. n. 63010 del 30.12.2013 dovevano realizzare opere di urbanizzazione a scomputo per complessivi € 1.202.430,53 così ripartiti.

Opere stradali € 680.498,10

Acquedotto € 43.492,19

Impianto di irrigazione compreso tubazione allacciamento sport area € 107.699,99

Fognatura € 128.461,52

Illuminazione pubblica € 86.521,80

Sistemazione aree verdi € 120.634,68

Oneri per la sicurezza € 35.022,25

Alla data di presentazione dell'attuale variante sono state realizzate le seguenti opere.

- Fognatura € 134.587,88 - Realizzata e collaudata il 09.02.2017
- Sistemazione a verde - In corso di realizzazione zona verde centrale di complessivi € 337.275,08
- Opere stradali - Realizzato strade e parcheggio adiacente all'area verde completo di, rete di smaltimento, dissabbiatori e pozzi perdenti.
- Acquedotto - condotta centrale da via Borney a via Savona collaudata da ACDA e funzionante per complessivi € 26.634,80

Per l'acquedotto e per le opere stradali finora realizzate non è stato chiesto il collaudo all'Ufficio Tecnico Comunale perché tali opere sono oggetto di modifiche nell'attuale proposta di variante al PEC.

EDIFICAZIONE DEI LOTTI

Alla data odierna per l'edificazione dei lotti privati sono stato rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

LOTTO 4.2

Permesso di Costruire n. 47 del 10.06.2016

SCIA in variante - Prot. 2019/12686 del 20.02.2019

SCA - Prot. 2019/86040 del 11.12.2019

LOTTI 4.1 - 4.3 - 4.4 - 4.5

Permesso di Costruire n. 93 del 19.09.2016

SCIA in variante - Prot. 2019/11689 del 14.02.2019

SCA - Prot. 2019/27690 del 17.04.2019

LOTTO 5.1

Permesso di Costruire n. 103 del 25.07.2017

SCIA in variante - Prot. 2020/58942 del 24.09.2020 in corso (in via di ultimazione)

LOTTO 3.2

Permesso di Costruire n. 108 del 27.08.2020 in corso (inizio lavori il 07.09.2020)

LOTTO 6.2

Richiesta Permesso di Costruire in data 01.07.2014 Prot. n. 40045 - Parere Commissione Edilizia del 09.09.2014 - Richieste integrazioni - Non ritirato il Permesso di Costruire.

Per il lotto 9.1 in attuazione di un accordo di programma sottoscritto il 19.10.2011 dalla Regione Piemonte in data 30.05.2013 era stato presentato dall'impresa CO.GE.IN di Savigliano e dalla Società EDIL G.M. di Cuneo un progetto di Edilizia residenziale pubblica suddiviso in due scale di 10 alloggi ciascuno per complessivi 20 alloggi.

Successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 169 del 25.11.2014 alla società CO.GE.IN di Savigliano per l'edificazione di 10 alloggi nel lotto 9.1 scala A per il quale la suddetta Società ha versato alla società (Edil G.M.) Cavallo Rosso realizzatrice delle opere di urbanizzazione come previsto nella Convenzione di PEC l'importo complessivo di € 45.302,24 a saldo degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune di Cuneo per l'edificazione del lotto 9.1.1.

La società CO.GE.IN è fallita (fallimento n. 30/2017 tribunale di Cuneo) e il lotto è stato acquistato tramite asta dalla Società Cooperativa Edilizia Flavia che ha anche acquisito l'importo di € 45.302,84 per la realizzazione di opere di urbanizzazione che potrà portare a scomputo nel momento in cui presenterà il progetto per l'edificazione del suddetto lotto.

Contenuti della variante

L'attuale variante viene richiesta al fine di realizzare una viabilità interna all'area e una distribuzione dei parcheggi pubblici più funzionale all'intera zona e al lotto commerciale.

Viene inoltre proposta una nuova soluzione condivisa e approvata dalla Provincia di Cuneo per l'innesto della viabilità interna all'area e di via rocca de Baldi con la strada Provinciale (via Savona).

Questa soluzione prevede la realizzazione di una viabilità centrale dotando l'intera zona di ampi parcheggi facilmente fruibili da tutti gli edifici previsti nel PEC e dalla nuova area verde attrezzata.

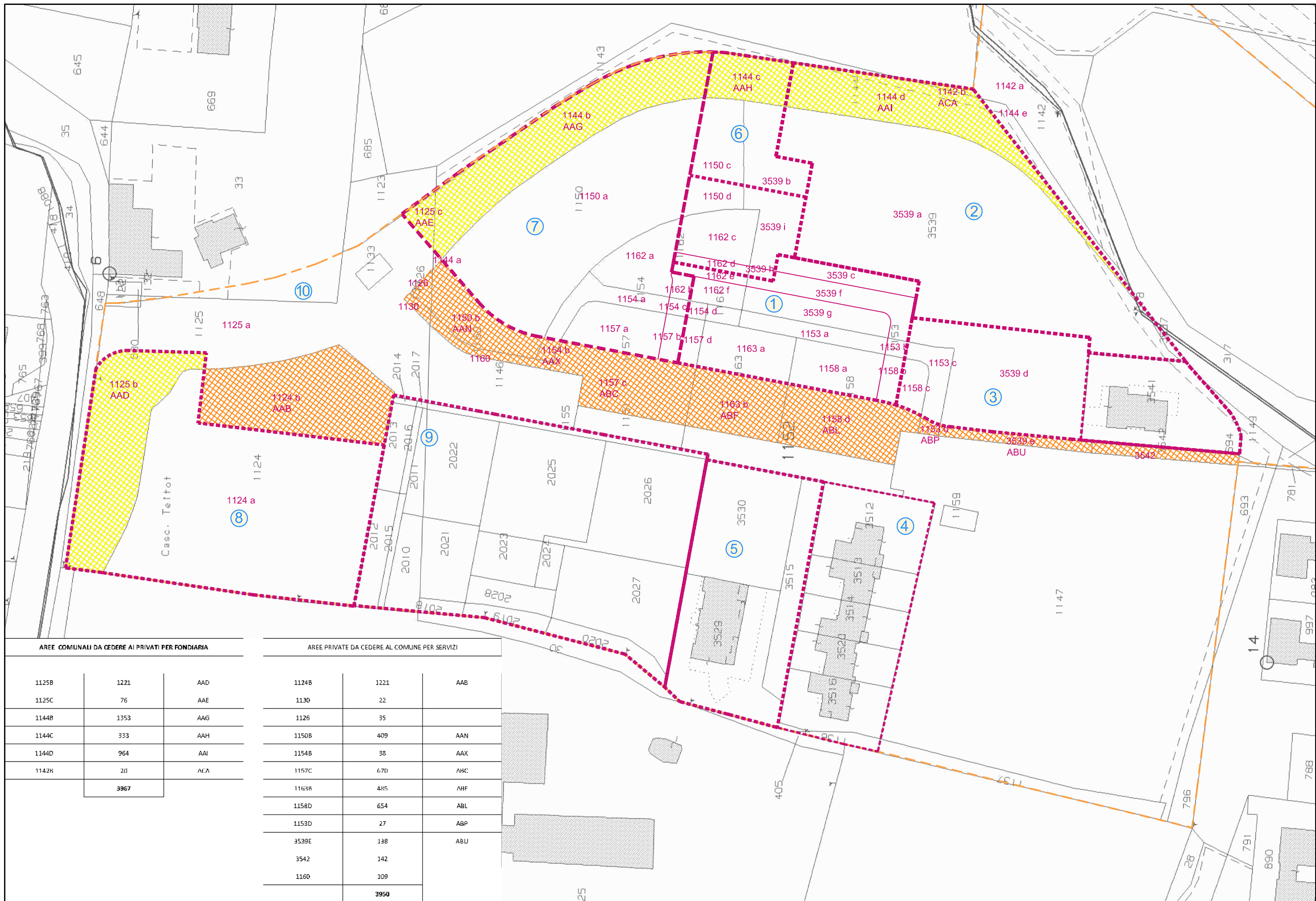
L'eliminazione della viabilità periferica permette inoltre di migliorare la vivibilità della zona creando una soluzione di continuità tra la zona residenziale e le rive presenti sul lato est destinate a verde.

Lungo via Savona oltre ai marciapiedi pedonali è prevista la realizzazione di una pista ciclabile in direzione Cuneo-Beinette che in corrispondenza dell'incrocio con la nuova strada di PRG e di PEC si dirama anche all'interno dell'area attraversandola centralmente in direzione Sud e che in futuro potrà essere prolungata fino al congiungimento con la ciclabile Borgo San Giuseppe - Spinetta

Permute

Per potere realizzare le previsioni dell'attuale variante al PEC occorre effettuare delle permute a pari superficie sia tra i proponenti che tra i proponenti e il Comune in quanto le aree a servizi cedute con la firma della convenzione originaria nell'attuale variante sono state modificate.

Nella tabella che segue, con relativa planimetria esplicativa vengono evidenziate le aree da permutare tra i proponenti e il comune di cuneo più precisamente individuate nella bozza di frazionamento allegata al PEC



AREE COMUNALI DA CEDERE AI PRIVATI PER FONDIARIA		
1125B	1221	AAD
1125C	76	AAE
1144B	1353	AAG
1144C	333	AAH
1144D	964	AAI
1142H	20	ACA
3967		

AREE PRIVATE DA CEDERE AL COMUNE PER SERVIZI		
1124B	1221	AAB
1130	22	
1126	35	
1150B	409	AAN
1154B	38	AAX
1157C	670	ABC
1163B	485	ABP
1158D	654	ABL
1153D	27	ABP
3539E	138	ABU
3542	142	
1160	109	
3950		

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE INTERNE ALLA PERTIMETRAZIONE DELL'AREA ATF1BG1

**Individuazione delle Aree da destinare a Vs,
delle superficie fondiaria realizzabili all'interno del PEC**

SUP. TERRITORIALE PEC - COMPLESSIVA mq 68.659		
Vs 60 % di St.	ACE 20 % di St.	Ve 20 % di St
mq 41.195	mq 13.732	mq 13.732
Mq 27.464 Superficie Fondiaria totale		

SUP. TERRITORIALE PROPONENTI mq 68.352		
Vs 60 % di St.	ACE 20 % di St.	Ve 20 % di St
mq 41.011	mq 13.671	mq 13.670
Mq 27.341 Superficie Fondiaria totale		

SUP. TERRITORIALE LOTTO FUNZIONALE mq 307		
Vs 60 % di St.	ACE 20 % di St.	Ve 20 % di St
mq 184	mq 61	mq 62
Mq 123 Superficie Fondiaria totale		

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

	SUP.TERRITORIALE PEC mq 68.659			
	PROPONENTI		Andreis-Mukanina LOTTO FUNZIONALE	
	mq 68.352		mq 307	
	Ut 0,15 mq/mq			
SUL	10.252,80		46,05	
	Mix funzionale scelto: 80% abitativo - 20% terziario			
	A 80%	T 20%	A 80%	T 20%
SUL	8.202,24	2.050,56	36,84	9,21
	Sup. fondiaria di competenza SUL/Uf (0,6 mq/mq)			
Sup. fondiaria	13.670,40	3.417,60	61,40	15,35
TOTALE	17.088		77	
	17.165			

Individuazione della SUL e della Superficie Fondiaria relative all'ERP

	SUP.TERRITORIALE PEC mq 68.659
	Ut 0,05 mq/mq
SUL	St x Ut = 3.433 mq
	Sup. Fondiaria di competenza
Sup. Fondiaria max	10% di St = 6.865,9 mq
Sup. Fondiaria min	SUL/Uf (0,6 mq/mq) = 5.722 mq

Individuazione della SUL e delle Superfici Fondiarie relative alle AV.

	ACE + Ve = 27.464 mq				
	Uf 0,6 mq/mq				
SUL max realizzabile	(ACE+Ve) x Uf = mq 16.478,40				
a dedurre SUL private	PROPONENTI - mq 10.252,80 LOTTO FUNZIONALE - mq 46,05 TOTALE - mq 10.298,85				
SUL max AV	16.478,40 - 10.298,85 = mq 6.179,55				
	mq 6.179,55 X 50% = mq 3.089,77				
	Mix funzionale scelto : 80 % abitativo (A) 20 % terziario (T)				
	<table> <tr> <td>A 80%</td><td>T 20%</td></tr> <tr> <td>mq 2.471,82</td><td>mq 617,95</td></tr> </table>	A 80%	T 20%	mq 2.471,82	mq 617,95
A 80%	T 20%				
mq 2.471,82	mq 617,95				
	Sup. fondiaria di competenza SUL/Uf (0,6 mq/mq)				
	<table> <tr> <td>mq 4.120</td><td>mq 1.030</td></tr> </table>	mq 4.120	mq 1.030		
mq 4.120	mq 1.030				
	TOT mq 5.150				

Tabella riassuntiva della SUL massima realizzabile all'interno della zona ATF1Bg1 con relative Superfici Fondiarie

OPERATORE	SUL ABITATIVA mq	SUL TERZIARIA mq	SUL TOTALE mq	SUP. FONDIARIA SUL / 0,6
Proponenti	8.202,24	2.050,56	10.252,80	17.088
Lotto funzionale	36,84	9,21	46,05	77
AV	2.471,82	617,95	3.089,77	5.150
TOTALE PARZIALE	10.710,90	2.677,72	13.388,62	22.315
ERP	3.433	-	3.433	S.Fond min = 5.722 S.Fond max = 6.865,9
TOTALE GENERALE	14.143,90	2.677,72	16.821,62	Variabile

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

DEST USO	COMP. n.	FABBR. n.	TIPO LOGIA	SUP. FOND. mq	SUL mq	UF richiesto mq/mq	UF in progetto mq/mq	IP richiesta 50 % mq	IP in progetto mq	Mix funz.
RESIDENZIALE PRIVATO	1	1.1 - 1.2	H	2.287	684,00 x 2 1.368,00	0,60	0,60			ABIT.
	2	2.1 - 2.2 2.3 - 2.4	H/H ₁	5.439	684,00 x 2 702,00 x 2 2.772,00		0,51			
	3	3.1 - 3.2	B ₁ /I	2.690	290,42+580,00 870,42		0,32			
	4	4.1 - 4.2 4.3 - 4.4 4.5	-	2.421	121,62+527,20 648,82		0,27			
	5	5.1 - 5.2	5.1 - A	2.585	688,29+714,71 1.403,00		0,54			
	6	6.1 - 6.2	A ₁ /C	1.920	645,00+ 495,00 1.140,00		0,59			
TOTALE PRIVATI				17.342	8.202,24	0,60		8.662,50	8.875,10	
AV	7	7.1	A ₁	5.150	645,00	0,60	0,60	2.575		ABIT.
		7.2	A ₄		540,00					ABIT.
					134,60					TERZ.
		7.3	A ₃		693,17					ABIT.
		7.4	E		593,65					ABIT.
					483,35					TERZ.
TOTALE AV				5.150	3.089,77	0,60	0,60	2.575	2.762,02	
LOTTO FUNZ.	10	G	G	123	36,84	0,60	0,37	70	95	ABIT.
					9,21					TERZ.
TOTALE LOTTO FUNZ.				123	46,05	0,60	0,37	70	95	
TERZIARIO PRIVATO	8	F	F	4.849	2.050,56	0,60	0,42	2.424,50	2.466,41	TERZ.
SOMMANO				27.464	13.388,62	0,60				
ERP	9	9.1.1	A ₂	5.904	561,50	0,60	0,58	2.591	2.609,83	ABIT.
		9.1.2	A ₂		561,50					
		9.2	A ₅		758,50 x 2 1.517					
		9.3	D		793					
TOTALE ERP				5.904	3.433	0,60	0,58	2.591	2.609,83	

Verifica degli Standards Urbanistici

Art. 21 L.R. 56/77

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

- SUL residenziale complessiva (comprese ERP e AV al 50%) mq 14.143,90
- Parametro da adottare ai fini del calcolo della capacità insediativi teorica SUL/30mq (art.605 N.d.A. PRGC)
- Calcolo abitanti teorici insediabili SUL mq 14.143,90/30= n° Ab. 471,46
- Calcolo della Superficie a Servizi
 $\text{Ab. } 471,46 \times 25 \text{ mq/ab} = \text{mq } 11.786,58$
- Ripartizione di massima indicata dall'art. 21 della L.R.56/77
 - a-n° 471,46 x 5 = mq 2.357,30 istruzione
 - b-n° 471,46 x 5 = mq 2.357,30 interesse comune
 - c-n° 471,46 x 12,5 = mq 5.893,25 parco-gioco-sport
 - d-n° 471,46 x 2,5 = mq 1.178,65 parcheggi

Standards Urbanistici per insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio di nuovo impianto (art. 21 L.R. 56/77 comma 3 e 4) compreso lotto funzionale

- SUL terziaria complessiva (con AV al 50%) mq 2.677,72 così suddivisa:
 - mq 2.050,56 comparto 8
 - mq 617,95 comparto 7 (AV)
 - mq 9,21 lotto funzionale
 - Calcolo Superficie a Servizi (art.21 L.R.56/77)
 - mq 2.050,56 x 100% = mq 2.050,56 (parcheggio pubblico art. 21 comma 4)
- mq 617,95 + 9,21 = 627,16
- 50% minimo = mq 313,58 Parcheggi pubblici (art. 21 comma 3)
- 50% = mq 313,58 Servizi
- Totale Superficie a Servizi richiesta
 $\text{mq } 11.786,58 + 2.677,72 = \text{mq } 14.464,30$ di cui mq 3.542,79 (mq 1.178,65 + 2.050,56 + 313,58) a parcheggi pubblici.

**Ripartizione delle superfici a servizi previste nella Variante di Piano Esecutivo
Convenzionato compreso lotto funzionale**

Tot Superfici a Servizi previste (Vs)	mq	41.195
a - istruzione	mq	0
b - interesse comune	mq	0
c - parco-gioco-sport	mq	25.738
d - parcheggio più marciapiedi	mq	4.529
Totale parziale	mq	30.267
Viabilità più marciapiedi	mq	4.902
Enel	mq	122
ERP	mq	5.904
Totale generale	mq	41.195

Verifica del fabbisogno di Parcheggi pubblici (P2)

Art. 20 N.d.A. P.R.G.C.

OPERATORE	SUL ABITATIVO mq	SUL TERZIARIO mq	mq/mq	SUP. P2 richiesta mq	SUP. P2 in progetto mq
Proponenti	8.202,24 [°]	-	1mq/10mq	820,22	4.318
		2.050,56 [♦]	8mq/10mq	1.640,45	
LOTTO FUNZIONALE	36,84 [°]	-	1mq/10mq	3,68	
	-	9,21 [*]	4mq/10mq	3,68	
AV	2.471,82 [°]	-	1mq/10mq	247,18	
	-	617,95 [*]	4mq/10mq	247,18	
ERP	3.433 [°]	-	1mq/10mq	343,30	
TOTALE	14.143,90	2.677,72	-	3.306,69	

* **Cu B terziario** - Esercizi commerciali di vicinato e terziario diffuso;

♦ **Cu A terziario** - Medie strutture di vendita e centri commerciali;

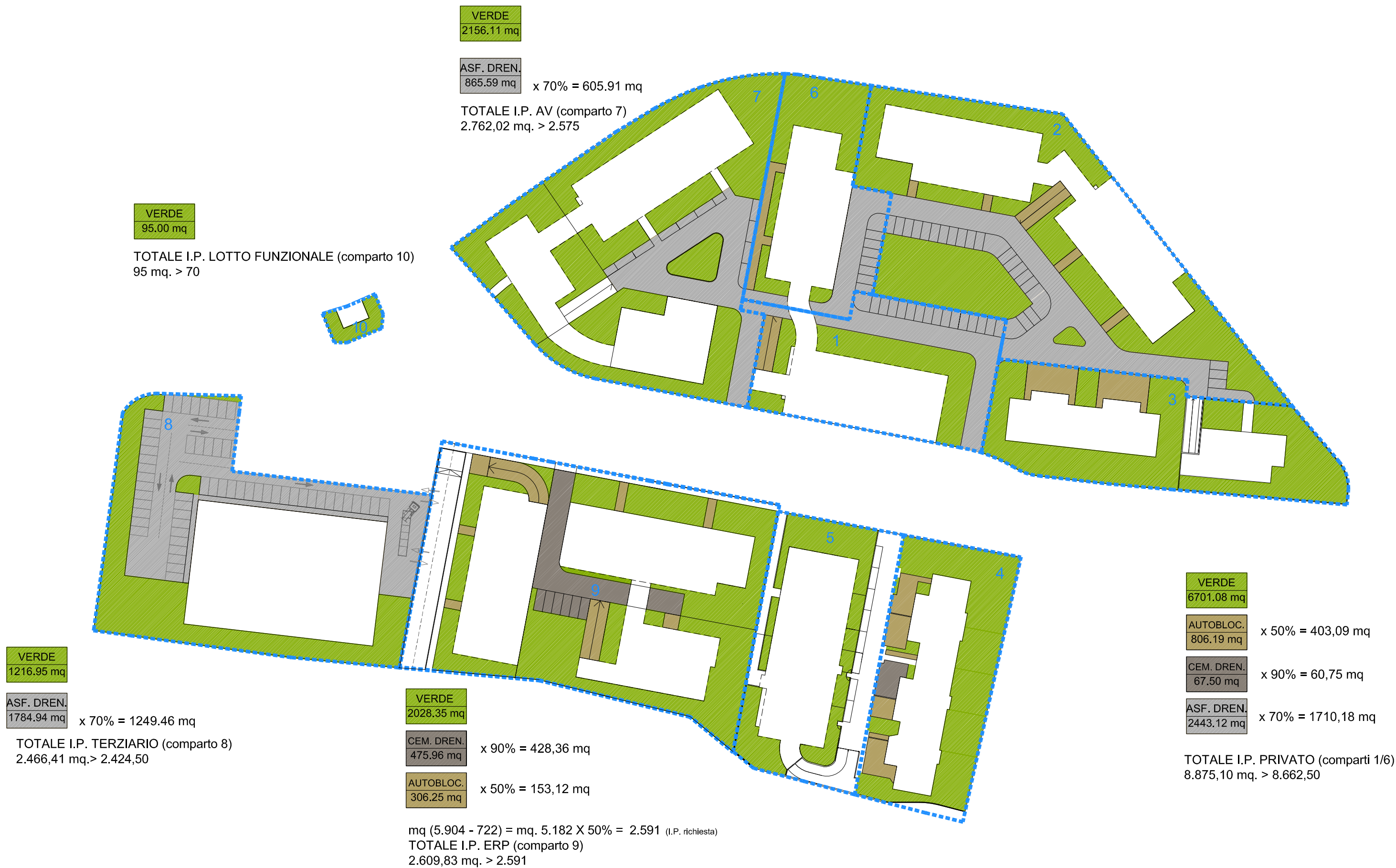
° **Cu B abitazioni**;

Individuazione ed utilizzazione delle Superfici Utili Lorde (SUL) Residenziali/Terziarie nella variante di PEC all'interno della zona ATF1Bg1

		Suddivisione superfici da P.R.G.C.		Suddivisioni superfici da progetto di PEC								
Operatore	SUL di competenza mq	Suddivisione SUL di competenza		Localizzazione		Sup. a servizi di competenza 60% S.T.		Sup. Fond. Minima di comp. SUL/0,6 mq	Sup. Fond. non realizzata di AV (50%) assegnata ai proponenti e al lotto funz. mq	Tot. Sup. Fond. assegnata ai proponenti e al lotto funzionale mq	Sup. Fond. per realizzazione 50% di AV (quota di competenza) mq	Sup. a servizi mq
		80% RES. mq	20% TERZ. mq	COMP.	FABBR.	S.T. mq	VS mq					
Proponenti	10.252,80	8.202,24	2.050,56	1,2,3,4,5,6,8	1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, F	68.352	41.011	17.088	5.103	22.191		41.011
LOTTO FUNZIONALE	46,05	36,84	9,21	10	G	307	184	77	46	123		184
TOTALE	10.298,85	8.239,08	2.059,77			68.659	41.195	17.165	5.149	22.314	5.150	41.195
AV al 50%	3.089,77	2.471,82	617,95	7	7.1, 7.2, 7.3, 7.4			5.150				
		10.710,90	2.677,72					22.315				
68.695 Sup. territoriale												

		100% RES. mq		Sup. Fondiaria da progetto mq	
ERP	3.433	3.433		9.1, 9.2, 9.3	Sup. Fondiaria max 10% S.T. = mq 6.865,90 Sup. Fondiaria min. SUL/ Uf(0,6) = mq 5.722
		5.904			

VERIFICA DELLA SUPERFICIE PERMEABILE
scala 1:1000



VARIANTE PEC ATF1.BG1 TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELL'IMPORTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (aggiornati 2020)

OPERATORE	COMPARTO	TIP. FABBRICATO	SUL TOT di competenza	SUL RES.	SUL TERZ.	URB. PRIMARIA €/mq	URB. SECONDARIA €/mq	IMPORTO ONERI di competenza		IMPORTO TOTALE ONERI	TOT ALE PARZIALE
								PRIM.	SEC.		
PROPONENTI	1	1.1-1.2	10 252,80	1 368,00	-	50,45	50,64	69 015,60	69 275,52	138 291,12	829 164,44
	2	2.1-2.2-2.3-2.4		2 772,00	-	50,45	50,64	139 847,40	140 374,08	280 221,48	
	3	3.1-3.2		870,42	-	50,45	50,64	43 912,69	44 078,07	87 990,76	
	4	4.1-4.2-4.3-4.4-4.5		648,82	-	50,45	50,64	32 732,97	32 856,24	65 589,21	
	5	5.1-5.2		1 403,00	-	50,45	50,64	70 781,35	71 047,92	141 829,27	
	6	6.1-6.2		1 140,00	-	50,45	50,64	57 513,00	57 729,60	115 242,60	
	8	F		-	2 050,56	69,51	39,53	142 534,43	81 058,64	223 593,06	223 593,06
TOTALE PARZIALE PROPONENTI			10 252,80	8 202,24	2 050,56			556 337,43	496 420,07	1 052 757,50	1 052 757,50
ERP agev. - conv.	9	9.1.1	2 640,00	561,50		40,36	40,512	22 662,14	22 747,49	45 409,63	45 409,63
		9.1.2		561,50		40,36	40,512	22 662,14	22 747,49	45 409,63	232 223,95
		9.2		1 517,00		40,36	40,512	61 226,12	61 456,70	122 682,82	
ERP sovv.		9.3	793,00	793,00		40,36	40,512	32 005,48	32 126,02	64 131,50	
totale parziale ERP			3 433,00	3 433,00	0,00			138 555,88	139 077,70	277 633,58	
AV al 50%	7	7.1-7.2-7.3-7.4	3 089,77	2 471,82	-	50,45	50,64	124 703,32	125 172,96	249 876,28	317 257,55
				-	617,95	69,51	39,53	42953,70	24427,56	67381,27	
LOTTO FUNZIONALE	10	G	46,05	36,84	-	50,45	50,64	1 858,58	1 865,58	3 724,16	4 515,02
				-	9,21	46,34	39,53	426,79	364,07	790,86	
totale parziale (lotto funz. + AV al 50%)			3 135,82	2 508,66	627,16			169 942,39	151 830,18	321 772,57	
TOTALE GENERALE			16 821,62	14 143,90	2 677,72			864 835,71	787 327,94	1 652 163,65	1 652 163,65

ONERI ERP CALCOLATI ALL'80%

PRIMARIA	50,45	40,36
SECONDARIA	50,64	40,512

Opere di urbanizzazione

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione realizzate e da realizzare ammonta complessivamente a € 1.625.277,27 così suddiviso:

Opere collaudate 09.02.2017	€ 134.587,88 realizzate
Opere eseguite - fine lavori 2018	€ 133.655,52 realizzate
Opere P.C. Parco 2020	€ 337.275,08 realizzato 80%
Lotto 1 - Strada centrale	€ 311.719,56 da realizzare
Lotto 2 - Commerciale	€ 374.916,53 da realizzare
Lotto 3 - Via Savona/via Rocca de Baldi	€ 303.850,00 da realizzare
Modifica uscita via Rocca de Baldi/via Savona	€ <u>29.272,70</u> da realizzare
	€ 1.625.277,27

Gli importi di cui sopra sono stati attribuiti in via provvisoria ai vari comparti /operatori nel seguente modo:

Cavallo Rosso	€ 134.587,88
	€ 133.655,52
	€ 337.275,08
	€ 311.719,56
	€ <u>29.272,70</u>
	€ 946.510,74

Le opere sopra indicate portano ad un totale di € 946.510,74, quelle attribuite a Cavallo Rosso sono in realtà € 880.000,00 a scomputo degli oneri dovuti per l'edificazione della SUL di sua competenza ai quali vanno aggiunti € 48.000,00 corrispondenti agli oneri di competenza del lotto ora di proprietà della Coop. Flavia (ex COGEIN) da ciò risulta che Cavallo Rosso realizza opere per € 18.510,74 in più che potranno essere portate a scomputo degli oneri negli interventi del comparto ERP o AV.

Lotto n. 2 - commerciale

Le opere del lotto commerciale ammontano a € 374.916,53.

Lotto n. 3

Le opere del lotto 3 - incrocio via Savona con via Rocca de Baldi ammontanti a € 303.850,00 verranno realizzate solamente nel momento in cui si attiveranno interventi AV o ERP di pari importo. A tali comparti oltre ad € 303.850,00 sono attribuiti anche € 18.510,74 (anticipati come realizzazione da Cavallo Rosso) che dovranno essere restituiti dagli operatori di quei comparti.

L'importo complessivo attribuito ai comparti AV ed ERP ammonta complessivamente a € 322.360,74 suddiviso al momento al 50% tra i due comparti. Qualora dovessero attivarsi interventi solo in uno dei due comparti ovviamente l'importo di cui sopra potrà essere portato in detrazione totale degli oneri degli interventi che si attiveranno per primi.

Qualora nei termini di validità del PEC non si dovesse attivare l'intervento dell'area commerciale (comparto F) si darà la priorità alla realizzazione delle opere all'interno della perimetrazione di PEC per garantire l'accesso all'area da Via Savona.

La modifica dell'incrocio tra Via Rocca de Baldi e Via Savona verrà realizzata per ultimo.

Quanto sopra risulta meglio evidenziato nella tabella di suddivisione delle opere di seguito riportata.

.

VARIANTE PEC ZONA ATF1.BG1	TABELLA DI SUDDIVISIONE DELL'IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN BASE ALLA S.U.L. ASSEGNATA A COMPARTI DI COMPETENZA DEI PROPONENTI, DELL'ERP E DELL'AV CON IMPORTI PRESTABILITI
---------------------------------------	--

OPERATORE	COMPARTO	TIP. FABBRICATO	SUL TOT di competenza	IMPORTO OPERE €/mq SUL	IMPORTO OPERE DI COMPETENZA	TOT. IMPORTI OPERE DI COMPETENZA	IMPORTI ONERI DI COMPETENZA	DIFFERENZE IMPORTI
PROPONENTI	1	1.1-1.2	1 368,00	107,287765	146 769,66	880 000,00	829 164,44	50 835,56
	2	2.1-2.2-2.3-2.4	2 772,00		297 401,69			
	3	3.1-3.2	870,42		93 385,42			
	4	4.1-4.2-4.3-4.4-4.5	648,82		69 610,45			
	5	5.1-5.2	1 403,00		150 524,73			
	6	6.1-6.2	1 140,00		122 308,05			
	8	F	2 050,56		374 916,53	374 916,53	223 593,06	151 323,47
ERP	9	9.1.1	561,50	56,13107	48 000,00	48 000,00	45 409,63	2 590,37
		9.2.2	561,50		31 517,60	161 180,37	232 223,95	-71 043,58
		9.2	1 517,00		85 150,83			
		9.3	793,00		44 511,94			
AV al 50%	7	7.1-7.2-7.3-7.4	3 089,77		161 180,37	161 180,37	317 257,55	-156 077,18
totale parziale			16 775,57		1 625 277,27	1 625 277,27	1 647 648,63	
LOTTO FUNZ.	10	G	46,05		0,00	0,00		0,00
TOTALE GENERALE			16 821,62		1 625 277,27	1 625 277,27	1 647 648,63	

IMPORTO COMPLESSIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE (scomputabili)	1 625 277,27
--	--------------

IMPORTO COMPLESSIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE (scomputabili) di competenza dei Proponenti per residenziale	880 000,00
---	------------

QUOTA AL MQ. DI SUL (8202,24 mq)	107,287765
----------------------------------	------------

IMPORTO COMPLESSIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE (scomputabili) di competenza del lotto commerciale	374 916,53
---	------------

IMPORTO COMPLESSIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE (scomputabili) di competenza ERP lotto 9.1.1	48 000,00
---	-----------

IMPORTO COMPLESSIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE (scomputabili) di competenza AV	161 180,37
--	------------

IMPORTO COMPLESSIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE (scomputabili) di competenza dei lotti 9.1.2/9.2/9.3	161 180,37
---	------------

QUOTA AL MQ. DI SUL (2871,50 mq)	56,13107
----------------------------------	----------