

CITTA' DI ORBASSANO
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Proposta di Strumento Urbanistico Esecutivo.
Zona 1.5.5 - 1.5.5.1 del P.R.G.C. vigente - Cat. G -
compresa fra Strada Rivalta e Strada Gerbido -
Intervento di Rigenerazione Urbana
S.U.E. 217/18

PROPRIETA' - RICHIEDENTI

PLASTIC GOMMA TORINO
S.r.l.
Via Bricherasio, 7
10128 - TORINO
P.IVA 01768570010

BERTENASCO ALFREDO

Via San Felice, 68
10025 - PINO TORINESE
C.F. RTLRD37H21L219U

RABINO EDOARDA

Via San Felice, 68
10025 - PINO TORINESE
C.F. RBNDRD39B44L219G

PROMISSARIO ACQUIRENTE - RICHIEDENTE PER L'AREA COMMERCIALE

EMME S.r.l.
Via San Valentino, 2 00197 ROMA
P.IVA 14096411005

PROGETTISTI

GUIDONI Ing. Alessandro
Via S. Donato 57 - 10144 TORINO
Tel. 011 7731377
C.F. GDNLSN60H21L219Q

POGNANTE Geom. Carlo
Via III Regg. Alpini 9 - 10043 ORBASSANO
Tel. 011 9031908
C.F. PGNCRL48L31B216S

Elaborato sostitutivo

RELAZIONE TECNICA

Novembre 2018
30.11.2018

Il PRGC vigente del Comune di ORBASSANO (Variante di Adeguamento al PRGC 84), adottato con deliberazione consiliare n. 518 del 19/12/1989, e successivamente modificato ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 100-20045 in data 16/11/1992 e successive varianti ed integrazioni, individuano l'area oggetto del presente intervento con le sigle 1.5.5/1.5.5.1, assegnando la Cat. G1, con destinazione residenziale terziaria, con possibilità di insediamenti commerciali, così come previsto per l'azzonamento L1.1. Tale destinazione è confermata dal PRGC adottato con delibera Consiglio Comunale n. 11 del 12.03.2018, dove le aree sono individuate con il codice BC2 1.17.1.

Per la verifica sul perimetro del PEC, vedasi allegato 1 - Tavole con Verifica sul perimetro del PEC, così come previsto dal PRGC dei disposti di cui all'art. 43 c.1. della L.R. 56/77 e smi.

Per elenco delle particelle che interessano l'area di PEC, vedasi allegato 2 - Elenco delle particelle che interessano l'area di PEC.

Si allega copia atti di proprietà dei lotti che rientrano nella proposta di S.U.E., già allegati alla presentazione della proposta di P.E. n. 211/2017 del 10.07.2017.

Al fine del dettaglio delle previsioni progettuali dei singoli lotti, si allegano Tabelle di dettaglio delle previsioni progettuali S.U.E, e precisamente: - Tabella previsioni progettuali SUE, Tabella previsioni progettuali lotto commerciale, Tabella previsioni progettuali lotto residenziale, Tabella previsioni progettuali SUE – Standard SUE.

Tempi di esecuzione

Tempi di esecuzione dei singoli lotti e tempistiche realizzazione opere di urbanizzazione

1° Fase Lotto 1 – fabbricato commerciale ed opere di urbanizzazione:

- Inizio lavori entro 30 gg. dal rilascio del permesso di costruire, salvo imprevisti.
- Fine lavori entro 6/8 mesi dalla data di inizio lavori, s.i.

Opere di urbanizzazione (totali) – In contemporanea con la realizzazione del fabbricato commerciale.

2° Fase Lotto 2 – fabbricato/i a destinazione residenziale:

- Entro i termini di validità della convenzione edilizia.

Previsioni del PRGC
vigente

Gli interventi previsti dal PRGC sono

D/NC. La modalità di intervento è il S.U.E.

L'indice di edificabilità è di 2 mc/mq.

Superficie territoriale Mq. 16.083, volume massimo realizzabile Mc. 32.167 (2 mc/mq),

Sup. utile lorda (Sul) max terziaria realizzabile Mq 6.000, densità abitativa 90 ab/mc.

Abitanti teorici previsti n. 357

L'altezza massima è 4/5 pft + eventuale sottotetto abitabile.

Il 5° piano + sottotetto abitabile è consentito solo per il 30% della superficie coperta residenziale.

Le superfici da dismettere/assoggettare a standard pubblici, residenziali, sono previste dal PRGC in 25,00 Mq/ab. minimo. Le superfici previste dal PEC in dismissione/assoggettamento rispettano i disposti del PGC nonché i disposti dell'art. 21, c. 1 punto 1 della L.R. 56/77.

Le superfici a standard per l'insediamento commerciale sono pari all'80% della superficie commerciale, di cui almeno il 40% a parcheggi, oltre lo standard aggiuntivo per le medie strutture di vendita tipo misto.

Dotazioni private:

per l'insediamento residenziale sono pari ad un minimo di

- Parcheggio privato 10 mq/100mc
- Verde privato, su terrapieno, come da Art. 9 delle N.T.d'A. 3 mq/abitante

per l'insediamento commerciale sono pari a ad un minimo di

- Parcheggio privato 10 mq/100 mc
- Verde privato su terrapieno, come da Art. 9 delle N.T.d'A. 10% della superficie fondiaria del lotto commerciale.

Obiettivo del PRGC è anche la ricollocazione delle attività, per consentire il recupero dell'area alle destinazioni previste dal PRGC e consoni all'assetto urbanistico della zona.

Previsioni del PRGC in adozione

Il PRGC in adozione conferma gli interventi previsti dal PRGC vigente di D/NC. La modalità di intervento è il S.U.E.

Superficie territoriale Mq. 16.083, volume massimo realizzabile Mc. 32.167 (2 mc/mq), sup. utile lorda (Sul) max terziaria realizzabile Mq 6.000, densità abitativa 120 mc/ab.

Abitanti teorici previsti n. 116

L'altezza massima è 3 pft + eventuale sottotetto agibile.

Previsioni progettuali

Il S.U.E. si caratterizza nella realizzazione del Comparto 1, così come previsto dall'Art. 14 del PRGC vigente, con il quale si possono ridefinire i confini dei vari comparti di intervento.

Il comparto 1 oggetto della presente si compone quindi di due interventi e precisamente:

- A) Insediamento commerciale nel rispetto delle previsioni della zonizzazione L1.1
- B) Insediamento residenziale nel rispetto della volumetria massima edificabile.

Si allega planimetria di dettaglio dell'area oggetto di intervento, riportante i singoli lotti previsti (Allegato n. 5).

Situazione catastale **alla data del 20.04.2017, ante frazionamenti** (allegato estratto di mappa catastale storica)

Le aree oggetto di intervento sono identificate al C.T. del Comune di Orbassano al Foglio 26 nn. 106, 1235, 1236, 1237, per una superficie complessiva di mq 11.285 e sono localizzate tra Strada del Gerbido e Strada Rivalta.

Situazione storica e stato attuale

L'area interessata dall'intervento appartiene ad un vetusto insediamento di tipo produttivo, realizzato tra la 1° e la 2° guerra mondiale, successivamente frazionato in diverse attività che hanno cessato la lavorazione nel corso dell'ultimo decennio.

Attualmente è attiva una sola struttura, che comunque non rientra in questo 1° comparto.

I fabbricati di tipo industriale sono tutti allineati su Strada del Gerbido, mentre le ex palazzine uffici, ora ospitanti la struttura dell'INPS e di proprietà del Comune di

Orbassano, si attestano su Strada Rivalta.

Anche questi fabbricati non fanno parte del SUE.

Attualmente, quindi, tutti i fabbricati di tipo industriale facenti parte del presente SUE sono inagibili, così come risulta dalla perizia asseverata redatta dall'Ing. A. Guidoni in data 20.10.2016 e depositata presso gli uffici comunali in data 26.10.2016.

Lo stato dei luoghi

Lungo Strada del Gerbido sono stati realizzati edifici monofamiliari, bifamiliari e plurifamiliari. Lo stesso dicasi per Strada Rivalta.

Ne risulta che l'insediamento industriale costituisce un'anomalia nel contesto urbanistico della zona, tant'è che il PRGC, nel prevedere la ricollocazione delle attività, ha perfettamente delineato qual è la strategia urbanistica da percorrere.

Caratteristiche del progetto urbanistico

In termini urbanistici il SUE propone la rigenerazione caratterizzata dalla demolizione dei fabbricati industriali fatiscenti, l'inserimento di una struttura a carattere commerciale di tipo misto, che si attesta su Strada Gerbido, con fronte visivo anche in parte su Strada Rivalta.

Un insediamento residenziale costituito da uno o più edifici che si attestano in parte sulla nuova sistemazione interna, in parte sull'esistente parcheggio pubblico di Via Donizetti.

Poiché la zona che si sviluppa tra la circonvallazione interna e quella esterna di Orbassano è priva di una localizzazione commerciale tipo discount, questo insediamento va a posizionarsi come offerta per i residenti e non solo.

L'area verrà quindi riorganizzata con un miglioramento significativo dell'impatto ambientale e delle caratteristiche urbanistiche anche degli spazi pubblici, attualmente in completo degrado.

Poiché gli interventi edificatori hanno una programmazione costruttiva temporale in varie fasi, si procederà in primis con la realizzazione dell'edificio commerciale ed in seguito con la parte residenziale.

Questa situazione comporta che si potranno conservare molti alberi che attualmente si trovano sull'area residenziale.

Anche l'occupazione del suolo risulta inferiore a quella attualmente esistente; di

conseguenza si ottiene un miglioramento anche visivo, sempre nel rispetto della qualità ambientale ed ancor di più in considerazione di un suo incremento. Il progetto prevede che tutte le pavimentazioni dell'area, siano esse percorsi stradali, pedonali o parcheggi, vengano eseguite con materiali drenanti, in modo da garantire un arricchimento nella dispersione del suolo ed una migliore efficienza delle condotte di scarico.

Il progetto architettonico

Insediamiento commerciale - Nelle scelte delle componenti architettoniche, si sono dovute valutare, in primo luogo, le esigenze per l'insediamento commerciale.

L'apparato decorativo di tale struttura prevede un tamponamento in parte in muratura ed in parte in pareti vetrate. Velella in c.a. verniciato, con inserimento di pannelli con il logo dell'azienda, dei prodotti e delle offerte del giorno.

La copertura è prevalentemente piana, adatta per ospitare gli impianti tecnologici.

Al momento non è prevista una copertura a verde; in sede di progetto definitivo si potrà valutare tale opportunità.

La classe energetica prevista per il fabbricato commerciale è la "B".

Insediamiento residenziale - Per i fabbricati residenziali invece, poiché sono concentrati attorno ad un unico cortile, la scelta obbligata sarà quella di un'unica tipologia.

La struttura portante di tutti gli edifici sarà in c.a.

Le murature esterne di tamponamento saranno costituite da materiali compositi atti a garantire il rispetto della normativa per gli edifici di classe energetica A.

I materiali di rivestimento prevedono pareti ad intonaco trattato con vernici termo riflettenti, oppure pannelli per rivestimento di tipo ignifugo da accoppiare alle normali murature, oppure parti in muratura a vista o pietra a vista.

I serramenti sono previsti in alluminio o PVC.

I balconi sono previsti in murature e/o con ringhiere in ferro.

Le coperture prevedono l'uso di pannelli in alluminio coibentati su soletta in c.a., oppure copertura a tegole su isolamento. In sede di progetto definitivo, al fine del miglioramento della classe dell'edificio potranno essere previste parti di tetto a verde.

Gronde e pluviali sono previsti in alluminio ramato o acciaio.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianti tecnologici che assicurino il rispetto della normativa in essere.

I fabbricati utilizzeranno fonti energetiche alternative, anche con particolare riguardo al riuso delle acque.

I parcheggi privati residenziali sono previsti nel sottosuolo.

I parcheggi privati commerciali sono previsti in superficie.

Particolare cura sarà riservata al tipo di illuminazione, alla dotazione dell'arredo urbano, ai percorsi per i diversamente abili.

I percorsi pedonali pubblici e privati sono previsti nel rispetto delle norme per i diversamente abili.

Allegati:

1. Verifica, sul perimetro del PEC, così come previsto dal PRGC, dei disposti di cui all'art. 43 c.1 della L.R. 56/77 e smi
2. Elenco delle particelle che interessano l'area di P.E.C. (dati catastali al 10.07.2017, ante frazionamenti)
3. Le Copie degli Atti di proprietà dei lotti che rientrano nella proposta di S.U.E., sono state inoltrate quale allegati al P.E. n. 211/2017 del 10.07.2017, di cui la presente costituisce variante.
4. Tabelle di dettaglio delle previsioni progettuali S.U.E, e precisamente: - Tabella 4/A previsioni progettuali SUE, Tabella 4/B previsioni progettuali lotto commerciale, Tabella 4/C previsioni progettuali lotto residenziale, Tabella 4/D previsioni progettuali SUE – Standard SUE.
5. Planimetria di dettaglio dell'area oggetto di intervento, riportante i singoli lotti previsti.
6. Tabella riassuntiva delle aree territoriali e fondiari, delle superfici e volumi in progetto, delle dotazioni di standard pubblici, ripartiti tra destinazione commerciale e residenziale nonché tra verde e parcheggi.
7. Computo metrico delle opere di urbanizzazione.
8. Scheda quantitativa dei dati urbani del SUE.

ALLEGATO 1

Verifica sul perimetro del PEC, così come previsto dal PRGC dei disposti di cui all'art. 43 c.1. della L.R. 56/77 e smi

VERIFICA A

Verifica della rendita catastale per la proposta del PECLI - R.C. superiore a 2/3 - fabbricati entrostanti ad aree oggetto del SUE zona 1.5.5-1.5.5.1				
Facendo riferimento alla rendita catastale effettiva e/o presunta				
Proprietà partecipanti al SUE	Dati catastali C.T. Fg 26 particelle nn	Superficie mq	RENDITA catastale fabbricati Categoria D/C	Rendita catastale partecipanti al SUE
Plastic Gomma	106	4084	45081,60	€ 46.779,60
	1235	2946		
	1236	3693		
Bertenasco A. - Rabino E	1237	562	1698,00	
Proprietà NON partecipanti al SUE	Dati catastali C.T. Fg 26 particelle nn	Superficie mq	RENDITA catastale fabbricati Categoria D	Rendita catastale NON partecipanti al SUE
Orbassea Srl	421	1061	0,00	€ 8.566,01
	422	2033		
Quaglino - Grandi	365	989	3340,00	
	1234	887	4570,64	
Rolle	134 - parte	162	655,37	€ 8.566,01
R.C. totale immobili di piano				€ 55.345,61
R.C. minimo per la proposta di piano, pari a 2/3 del valore totale				€ 36.897,07
R.C. proposta di piano - Verifica positiva				€ 46.779,60

VERIFICA B

Calcolo del reddito imponibile per le aree, con entrostanti fabbricati, oggetto del SUE zona 1.5.5-1.5.5.1

Facendo riferimento alla Relazione di Stima delle aree edificabili, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 132 del 17.07.2013 e smi e disposizioni prot. 20733/22.7.2014 Ufficio Tributi

Proprietà partecipanti al SUE	Dati catastali C.T. Fg 26 particelle nn	Superficie mq	mq*i.f. 2 mc/mq = mc	valore/mc (delibera G.C. 132/13)	Reddito imponibile cad. area	Reddito imponibile cad. proprietà	Reddito imponibile partecipanti al SUE
Plastic Gomma	106	4084	8168	127,91	1.044.768,88	2.743.157,86	
	1235	2946	5892	127,91	753.645,72		
	1236	3693	7386	127,91	944.743,26		
Bertenasco A. - Rabino E	1237	562	1124	127,91	143.770,84	143.770,84	€ 2.886.928,70

Proprietà NON partecipanti al SUE	Dati catastali C.T. Fg 26 particelle nn	Superficie mq	mq*i.f. 2 mc/mq = mc	valore/mc (delibera G.C. 132/13)	Reddito imponibile cad. area	Reddito imponibile cad. proprietà	Reddito imponibile non partecipanti al SUE
Orbassea Srl	421	1061	2122	127,91	271.425,02	791.507,08	
	422	2033	4066	127,91	520.082,06		
Quaglino - Grandi	365	989	1978	127,91	253.005,98	479.918,32	
	1234	887	1774	127,91	226.912,34		
Rolle	134 parte	162	324	127,91	41.442,84	41.442,84	€ 1.312.868,24
Reddito imponibile totale della superficie di piano							€ 4.199.796,94

Valore minimo per l'ammissibilità della proposta di piano = 2/3 del valore totale	Valore totale € 4199796,94/3*2	€ 2.799.864,63
		< € 2.886.928,70

ALLEGATO 2

ELENCO DELLE PARTICELLE CHE INTERESSANO L'AREA DI P.E.C. (dati catastali 10.7.2017)

Dati catastali C.T. Fg 26 particelle nn.	Superficie mq	Proprietà
106	4084	Plastic Gomma Torino Srl Via Bricherasio 7, 10100 TORINO
1235	2946	
1236	3693	
1237	562	Bertenasco A. - Rabino E. Via S. Felice 68, 10025 PINO TORINESE
421	1061	Orbassea Srl Via Caboto 36, 10129 TORINO
422	2033	
365	989	Quaglino Rosina - Grandi Claudio Via Corti 16/a - 10095 GRUGLIASCO (c/o Quaglino Rosina)
1234	887	
134 parte	162	ROLLE Dario

ALLEGATO 3

Atti di proprietà dei lotti che rientrano nella proposta di S.U.E.

Vedasi titoli di proprietà allegati alla presentazione della proposta di P.E. n. 211/2017 del 10.07.2017.

ALLEGATO 4 - Previsioni progettuali dei singoli lotti

(verificate con riferimento alle norme del PRGC vigente, più restrittive rispetto al PRGC adottato – vedasi dati in elaborati grafici)

TABELLA 4/A							
PREVISIONI PROGETTUALI S.U.E.							
(Vedi elaborato grafico Tav. 3/7)							
DESCRIZIONE	PRGC VIGENTE	-	-	PROGETTO	-	-	-
SUPERFICIE TERRITORIALE (TABELLA "A")	m ² 11.285,00			m ² 11.285,00			
VOLUMETRIA TOTALE	m ² 11.285,00 x 2,00 m ³ /m ² =	m ³	22.570,00				
SUDDIVISA IN:							
VOLUMETRIA COMMERCIALE	m ² 1.652,00 x 3,95 m =	m ³	6.525,40	MAX		m ³ 6.525,40	
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	m ³ 22.570,00 - m ³ 6.525,40	m ³	16.044,60		m ³	8.550,00	< m ³ 16.044,60
RAPPORTO V/S	V/S < 5 m ³ /m ²			8550,00 m ³ / 2899,33 m ² =		2,95 m ³ /m ²	< 5 m ³ /m ²

TABELLA 4/B							
PREVISIONI PROGETTUALI LOTTO COMMERCIALE							
(Vedi elaborato grafico Tav. 3/7)							
DESCRIZIONE	PRGC VIGENTE	-	-	PROGETTO	-	-	-
Superficie "Lotto 1" (commerciale)				VEDI TABELLA 5	m ²	3.336,27	
SLP fabbricato commerciale				m ² (1.652,00+91,00) = 1743,00			
VOLUMETRIA COMMERCIALE	m ² 1.652,00 x 3,95 m =	m ³	6.525,40	MAX		m ³ 6.525,40	
SUPERFICIE COPERTA Commerciale	m ² 3.336,27 x 80% =	m ²	2.669,02	VEDI TABELLA 4	m ²	1.905,68	< m ² 2.669,02
SUPERFICIE DI VENDITA max					m ²	1.074,00	
STANDARD PUBBLICI	RICHIESTI			PROGETTO			
Superficie da dismettere pari all'80% della SLP commerciale	1.743,00 m ² x 80% =	m ²	1.394,40				
Superficie per parcheggi secondo il D.C.R. 191-43016	78 posti auto x 26 m ² =	m ²	2.028,00	VEDI TABELLA 1	m ²	2.044,06	> m ² 2.028,00
STANDARD PRIVATI	RICHIESTI			PROGETTO			
Sup. per parcheggi commerciale	m ³ 6.525,40 x 1 m ² /10 m ³ =	m ²	652,54	VEDI TABELLA 2	m ²	677,58	> m ² 652,54
Sup. per verde su terrapieno	3.336,27 m ² x 10% =	m ²	333,63	VEDI TABELLA 3	m ²	346,37	> m ² 333,63

TABELLA 4/C							
PREVISIONI PROGETTUALI LOTTO RESIDENZIALE							
(Vedi elaborato grafico Tav. 3/7)							
DESCRIZIONE	PRGC VIGENTE	-	-	PROGETTO	-	-	-
Superficie "Lotto 2" (residenziale)				VEDI TABELLA 5	m ²	2.899,33	
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	m ³ 22.570,00 - m ³ 6.525,40 =	m ³	16.044,60		m ³	8.550,00	< m ³ 16.044,60
SUPERFICIE COPERTA Residenziale	m ² 2.899,33 x 80% =	m ²	2.319,46	VEDI TABELLA 4	m ²	825,48	< m ² 2.319,46
ABITANTI INSEDIABILI Residenziale				m ³ 8.550,00/90 m ³ /ab. =	ABITANTI		95
STANDARD PUBBLICI	RICHIESTI			PROGETTO			
DERIVANTI DAL RESIDENZIALE Dismissione/assoggettamento: verde e parcheggi	95 ab x 25 m ² /ab		2375,00	VEDI TABELLA 1 (1191,73+1191,63)	m ²	2.379,06	≥ m ² 2.375,00
STANDARD PRIVATI	RICHIESTI			PROGETTO			
Sup. per parcheggi residenziale	m ³ 8550,00 x 1 m ² /10 m ³ =	m ²	855,00	VEDI TABELLA 2	m ²	1086,34	> m ² 855,00
Sup. per verde su terrapieno residenziale	95,00 ab. x 3 m ² /ab. =	m ²	285,00	VEDI TABELLA 3	m ²	1168,53	> m ² 285,00

TABELLA 4/D
PREVISIONI PROGETTUALI S.U.E - STANDARD S.U.E.
(Vedi elaborato grafico Tav. 3/7)

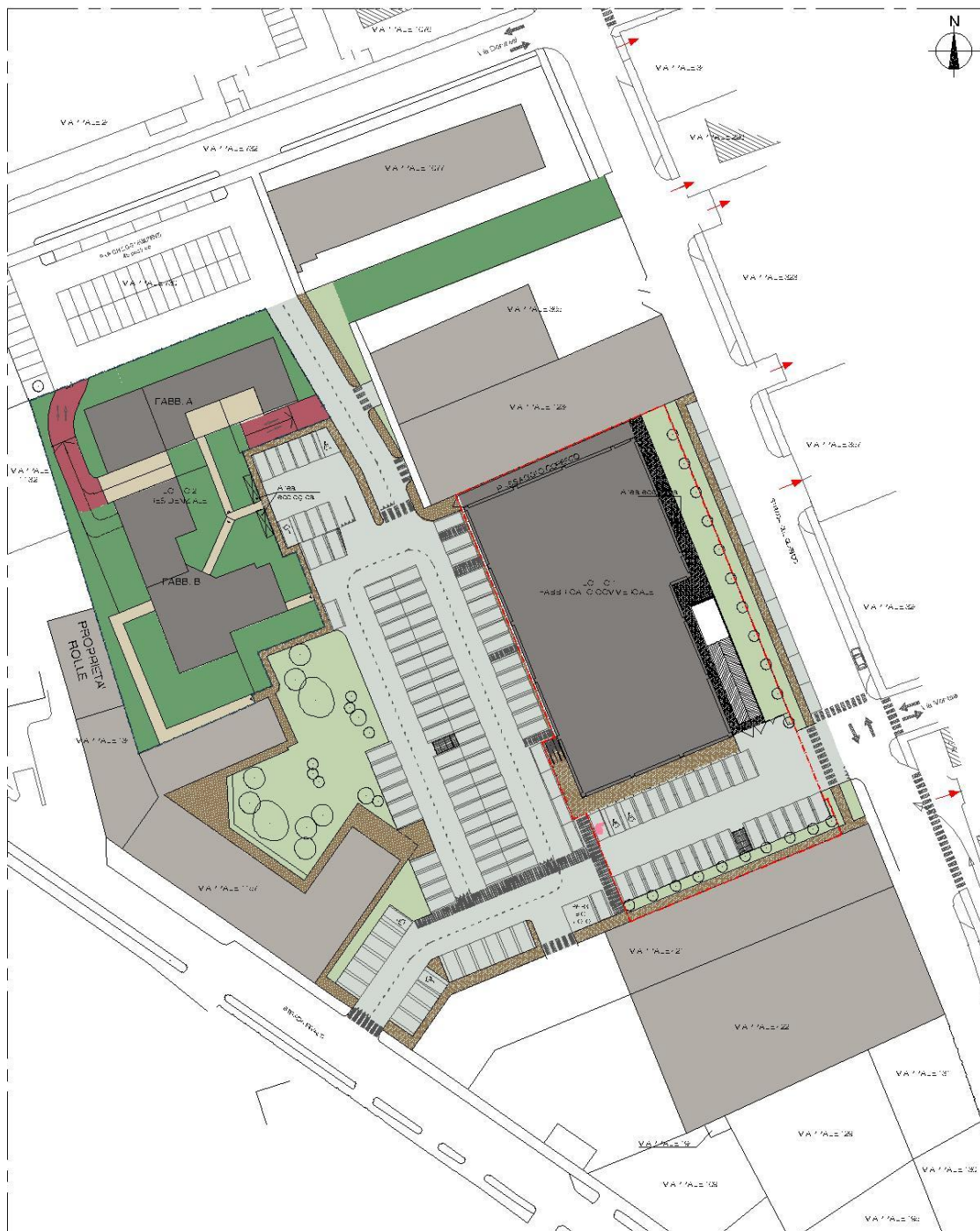
DESCRIZIONE	PRGC VIGENTE	-	-	PROGETTO	-	-	-
VOLUMETRIA COMMERCIALE	$m^2 \ 1.652,00 \times 3,95 \ m =$	m^3	6.525,40	MAX		m^3	6.525,40
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	$m^3 \ 22.570,00 - m^3 \ 6.525,40 =$	m^3	16.044,60		m^3	8590,00	$< m^3 \ 16.044,60$
RAPPORTO V/S	$V/S < 5 \ m^3/m^2$			$8550,00 \ m^3 / 2899,33 \ m^2 =$		$\frac{2,95}{m^3/m^2}$	$< 5 \ m^3/m^2$
ABITANTI INSEDIABILI				$m^3 \ 8550,00/90 \ m^3/ab. =$	ABITANTI		95
Residenziale							
STANDARD PUBBLICI	RICHIESTI			PROGETTO			
DERIVANTI DAL RESIDENZIALE							
Superficie da dismettere/assoggettare pari $25 \ m^2/ab.$	$95,00 \ ab. \times 25 \ m^2/ab. =$	m^2	2.375,00	VEDI TABELLA 1	m^2	2.379,06	$\geq m^2 \ 2.375,00$
DERIVANTI DAL COMMERCIALE							
Superficie da dismettere/assoggettare pari all'80% della SLP commerciale	$1.743,00 \ m^2 \times 80\% =$	m^2	1.349,40				
di cui superficie per parcheggi	$1.349,40 \ m^2 \times 40\% =$	m^2	557,76	(non verificato in quanto norma meno restrittiva)			
Superficie per parcheggi secondo il D.C.R. 191-43016	$78 \ posti \ auto \times 26 \ m^2 =$	m^2	2.028,00	VEDI TABELLA 1	m^2	2.044,06	$> m^2 \ 2.028,00$
TOTALE AREE DA DISMETTERE	$m^2 \ 2.375,00 + 2.028,00 =$	m^2	4.403,00				
TOTALE AREE IN DISMISSIONE				VEDI TABELLA 1	m^2	5.049,40	

ALLEGATO 5

(vedi elaborato grafico Tav. 3/7)

PLANIMETRIA GENERALE SOVRAPPONATA ALLA MAPPA CATASTALE 1:500

PLANIMETRIA 1



ALLEGATO 6

Tabella riassuntiva delle aree territoriali e fondiarie, delle superfici e volumi in progetto, delle dotazioni di standard pubblici, ripartiti tra destinazione commerciale e residenziale nonché tra verde e parcheggi.		
<u>DATI DI PROGETTO LOTTO RESIDENZIALE</u>		
<u>DESCRIZIONE</u>	<u>PROGETTO</u>	
SUPERFICIE TERRITORIALE SUE (Tavola 3 - Dati metrici - TABELLA "A")	m ² 11.285,00	
SUPERFICIE "Lotto 2" (residenziale)	VEDI TABELLA 5 - Tav. 3	m ² 2.899,33
VOLUMETRIA RESIDENZIALE		m ³ 8.550,00
SUPERFICIE COPERTA	VEDI TABELLA 4 - Tav. 3	m ² 825,48
ABITANTI INSEDIABILI	m ³ 8.550,00/90 m ³ /ab.	95,00 ab.
STANDARD PUBBLICI Superficie da dismettere/assoggettare pari 25 m ² /ab.	VEDI TABELLA 1 - Tav. 3	m ² 2.379,06
STANDARD PRIVATI		
Superficie per parcheggi	VEDI TABELLA 2 - Tav. 3	m ² 1.086,34
Superficie per verde su terrapieno	VEDI TABELLA 3 - Tav. 3	m ² 1.168,53
<u>DATI DI PROGETTO LOTTO COMMERCIALE</u>		
<u>DESCRIZIONE</u>	<u>PROGETTO</u>	
SUPERFICIE TERRITORIALE Tavola 3 - Dati metrici - TABELLA "A"	m ² 11.285,00	
Superficie "Lotto 1" (commerciale)	VEDI TABELLA 5 - Tav. 3	m ² 3.336,27
SLP fabbricato commerciale	m ² (1.652,00+91,00) = 1743,00	
VOLUMETRIA COMMERCIALE	m ² 1.652,00 x 3,95 m	m ³ 6.525,40
SUPERFICIE COPERTA Commerciale	VEDI TABELLA 4 - Tav. 3	m ² 1.905,68
Superficie di vendita	VEDI SCHEMA TAV. 3	m ² 1.074,00
STANDARD PUBBLICI Superficie per parcheggi secondo il D.C.R. 191-43016	VEDI TABELLA 1 - Tav. 3	m ² 2.044,06
Verde pubblico	compensato nel park.	
Totale Aree in dismissione/ assoggettamento	VEDI TABELLA 1 - Tav. 3	m ² 5.049,40
STANDARD PRIVATI Sup. per parcheggi commerciale	VEDI TABELLA 2 - Tav. 3	m ² 677,58
Sup. per verde su terrapieno commerciale	VEDI TABELLA 3 - Tav. 3	m ² 346,37

ALLEGATO 7

OGGETTO:	OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO PECLI IN AREE 1.5.5 - 1.5.5.1 PRGC vigente	
S.U.E. 217/18 - QUADRO TECNICO ECONOMICO		
Lavori a base di gara	€	230.000,00
Sicurezza non soggetta a ribasso 2%	€	4.600,00
TOTALE LAVORI	€	234.600,00
SOMME A DISPOSIZIONE		
Accantonamento per accordi bonari 3%	€	6.900,00
Imprevisti 5%	€	11.500,00
Allacciamenti		
Affidamenti in economia		
Spese tecniche D.L. e C.R.E. comprese di CNPAIA 4% e IVA 22%	€	7.480,00
Spese tecniche sicurezza comprensive di CNPAIA 4% e IVA 22%	€	4.130,00
IVA 10% sui lavori	€	23.460,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€	53.470,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO	€	288.070,00

ALLEGATO 8

Scheda quantitativa dei dati urbani

Allegato 2.a - Modello per la scheda quantitativa dei dati del piano
(prevista dall'art. 39, comma 1, l.r. 56/77)

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE	
Piano Regolatore Generale vigente	
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	AREA 1.5.5 - 1.5.5.1
TIPOLOGIA DI SUE	
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	<input checked="" type="checkbox"/>
PECO - piano esecutivo convenzionato obbligatorio	<input type="checkbox"/>
PRU - piano di recupero pubblico o privato	<input type="checkbox"/>
PIRU - programma integrato di riqualificazione	<input type="checkbox"/>
PPE - piano particolareggiato	<input type="checkbox"/>
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare	<input type="checkbox"/>
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi	<input type="checkbox"/>
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	mq 11.285,00
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	mq 5.049,40
Articolazione della SS	
<input checked="" type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da dismettere	mq 887,61
<input checked="" type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da assoggettare	mq 3.733,15
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq
<input type="checkbox"/> Quota di SST da monetizzare	mq
<input type="checkbox"/> Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq 6.235,60
Articolazione della SF:	
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq 2.899,33
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq 3.336,27
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq
<input type="checkbox"/> Terziaria	mq
<input type="checkbox"/> Turistico - ricettiva	mq
<input type="checkbox"/> Mista	mq
<input type="checkbox"/> per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq
<input type="checkbox"/> per verde interno	mq
Di cui: Viabilità (D)	mq 428,64
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	mq 11.285,00
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)	
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE	mc 22.570,00
Di cui:	
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mc 16.044,60
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mc 6.525,40
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mc
<input type="checkbox"/> a destinazione terziaria	mc
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico - ricettiva	mc
DATI ECONOMICI E TEMPORALI	
Previsioni temporali di attuazione:	
<input checked="" type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione	Da 0 mesi a 6 mesi
<input checked="" type="checkbox"/> Edificazioni	Da vedi relazione a
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	Valori stimati di riferimento
- in opere private	€ ...
- in OOUU da cedere o assoggettare	€...
Oneri dovuti al Comune	Valori stimati di riferimento
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	€...
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	€...