



**Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica -  
Area compresa tra Corso Francia, Via Cefalonia, Via Isonzo e Via Piave  
in variante a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con  
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 126 del 15/11/2007**

*Progetto:*

Arch. Massimiliano Mantovani Zangarini  
*Studi Topografici:*  
Geom. Roberto Palma, Geom. Gianfranco Remolif  
*Studi Geologici ed idrogeologici:*  
Dott. Paolo Viglietti

*Studio:*

Massimiliano Mantovani Zangarini architetti  
Via Belfiore n. 13 - 10093 Collegno (TO)  
tel.- fax: 011 4159472  
mail: studiomantovaniarch@libero.it



*Assetto viario e spazi pubblici:*

Settore Urbanistica e Ambiente  
Settore LL.PP.  
Studio Arch. Mantovani Zangarini

*Supervisione tecnica:*

Settore Urbanistica e Ambiente

*Coordinatore e Responsabile del Procedimento:*

Dirigente Settore Urbanistica e Ambiente  
Segretario Generale  
Dott. Angelo Tomarchio

Assessore alla pianificazione territoriale e  
innovazione urbana  
Barbara Martina

Il Sindaco  
Francesco Casciano

**1A - RELAZIONE DI VARIANTE**

AGG. OTTOBRE 2018

# Indice

1.0 RELAZIONE DI VARIANTE.....	4
1.1 PREMESSE .....	5
1.2 ANALISI E RICERCHE SVOLTE PER LO SVILUPPO DELLO STATO DI VARIANTE. .....	10
1.3 NOTE RIASSUNTIVE AL PROGETTO DI VARIANTE.....	14
2.0 COMPARAZIONE TRA P.P. ADOTTATO E STATO DI VARIANTE–TABELLE E DATI QUANTITATIVI.....	18
2.1 SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....	34

N.B.: Nel testo a seguire, per una migliore comprensione, sono state trattate in colore blu le tabelle in variante, mentre rimangono in nero quelle poste alla base del procedimento originario del Piano Particolareggiato.

## **1.0 RELAZIONE DI VARIANTE.**

## 1.1 PREMESSE

Il progetto di Piano Particolareggiato quale variante allo strumento urbanistico adottato coincide con l' area posta tra le vie Fabbrichetta, Isonzo e corso Francia e si pone quale estensione nel tempo di un processo di pianificazione articolato che prende spunto dallo strumento urbanistico citato - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 126/07 e si consolida con necessità di sviluppo modificato rispetto ai principali argomenti posti in essere nel processo iniziale.

“Il centro allargato - I quartieri Terracorta – Leumann” rimane questo l'ambito di intervento scandito dal P.R.G.C. vigente quale luogo di incontro tra l'asse viario principale di corso Francia e la frangia costituente il terreno su cui si concentra la formazione del nuovo processo quale Piano Particolareggiato in variante di iniziativa pubblica redatto ai sensi dell'art. 40 della legge regionale n. 56/77 e s.m.i. .

“L'accompagnare” visivamente il Corso Francia definisce un ambito storicamente presente sul tessuto urbano del Comune di Collegno ma formalmente ora nascosto da un edificato costituito da fronti continui di edifici a due/ tre piani fuori terra e cortili interni; un'area di intervento che “nasconde” al suo interno una realtà non costruita formata da antiche corti e giardini di pertinenza senza mai rivelarsi al corso Francia.

L'apertura di tale interno verso l'asse principale viario è il tema su cui si sono mossi i primi passi nell'affrontare il progetto urbano in argomento; un taglio nella cortina ora presente atta a dare luce e visibilità anche al quartiere da punti di vista che ad oggi non hanno mai avuto la possibilità di manifestarsi.

Si tratta ora, come nel progetto iniziale, di un intervento mirato a porre in evidenza una frangia di territorio nascosto, valutando inserimenti di luoghi pubblici quali camminamenti, assi viari e zone alberate “protette” da cortine edilizie di edifici in progetto in grado di snodarsi dal corso verso l'interno del tessuto, un processo posto in evidenza quale principale intento progettuale in uno strumento di riorganizzazione urbana. Manifestazione che effettivamente ha preso corpo nella realizzazione dei primi due interventi edilizi ora presenti nell'area scanditi da Unità Minime di Intervento - UMIA1 ed UMIA3 - in grado di rispecchiare a pieno le prerogative del progetto posto alla base di tale disciplina urbanistica per l'area, ma anche capace di far misurare il luogo con prerogative verificate necessarie per argomentare meglio presupposti di vivibilità e fruizione dei servizi nel quotidiano; si estrapolano da detti concetti aspetti concreti che hanno reso necessaria una rivisitazione dei contenuti del progetto originario, tra questi: l'aspetto viario, l'aspetto

delegato al tempo libero, alla sicurezza dei pedoni, ed infine alla eventuale rivisitazione planimetrica degli oggetti edilizi che per necessità di spazio hanno trovato nel progetto una collocazione leggermente rettificata nei contenuti di forma, ma in grado comunque di esprimere a pieno i principi fondanti le caratteristiche del Piano Particolareggiato originario. E' con tale spirito che lo strumento urbanistico anche con tale variazione ha concretizzato sul terreno un nuovo ambito scandito dall'apertura verso il corso Francia ma anche la rilettura a livello urbano dell'intero impianto planimetrico dell'area ponendo come scopo della riqualificazione del luogo e l'amalgamarsi ad una realtà di forte intensità urbana.

Relazione con il contesto che si misura anche con il Corso inteso quale boulevard urbano ove il prospettare degli esercizi commerciali, la formazione delle cortine edilizie, gli squarci viari e pedonali rappresentano i principali presupposti progettuali per porre il disegno della riorganizzazione urbana quale elemento cardine per la formazione del nuovo intervento.

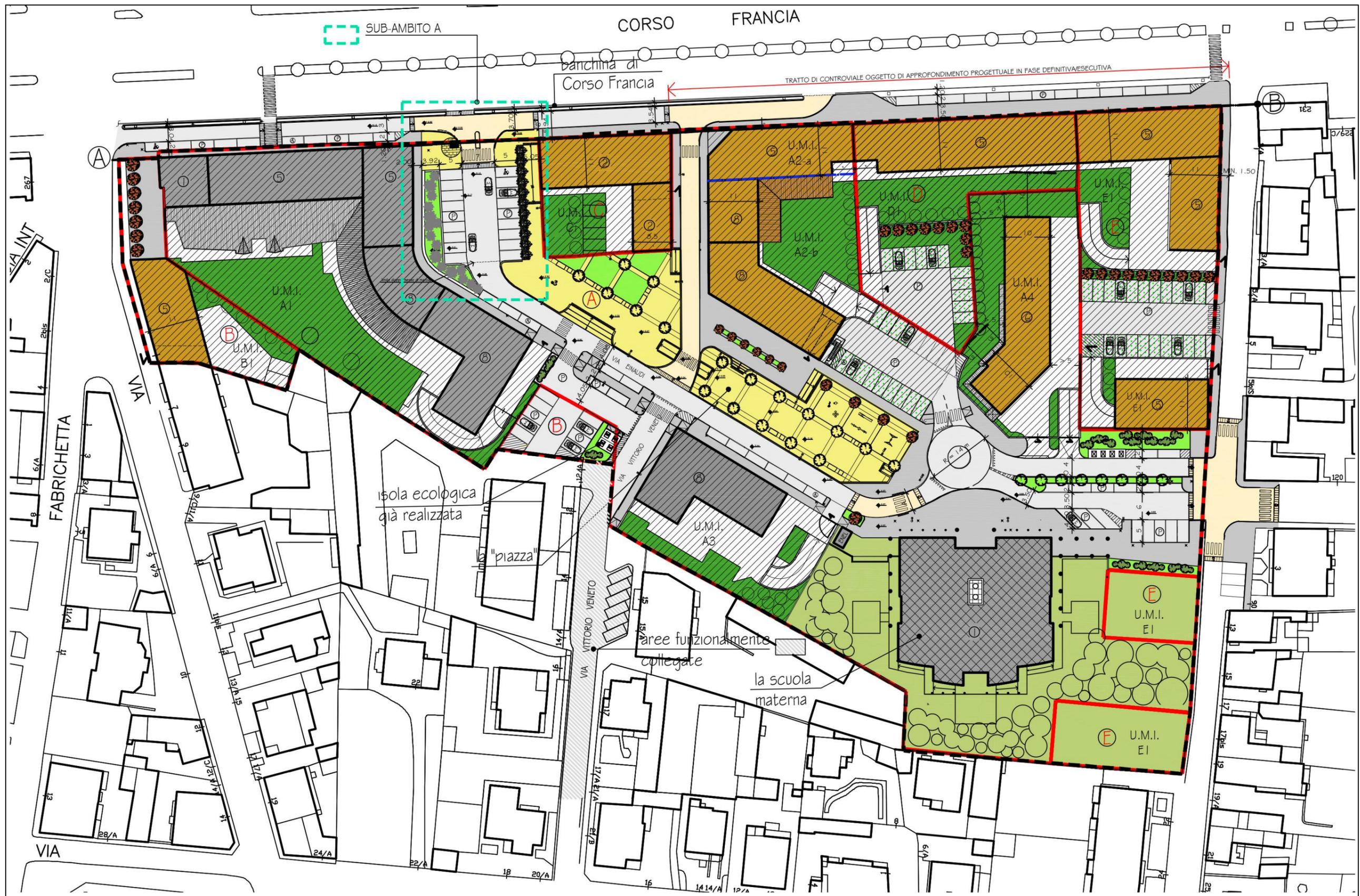
E' sempre il Corso Francia che si pone come elemento fondamentale su cui agire per ridisegnare il contesto, lo stesso asse che diventa nello spirito progettuale del P.R.G.C. vigente, il luogo dell'attraversamento e non del correre delle auto interpretando la sua consistenza come preesistenza su cui creare nuovi rapporti tra i fronti costruiti che su esso si affacciano, ammettendo aperture trasversali per creare relazioni visive e di utilizzo che al momento risultano completamente negate.

Al fine di costruire subito un quadro di visione di insieme di quanto previsto in variante rispetto allo stato adottato nello strumento urbanistico esecutivo in essere, si preferisce allegare di seguito le due planimetrie di riferimento atte in maniera semplice individuare i principali caratteri di differenza che i due strumenti argomentano nelle loro proposte, ciò si evidenzia con l'intento di far emergere nel dettaglio differenze che rispecchiano le scelte di pianificazione riassunte nei seguenti punti:

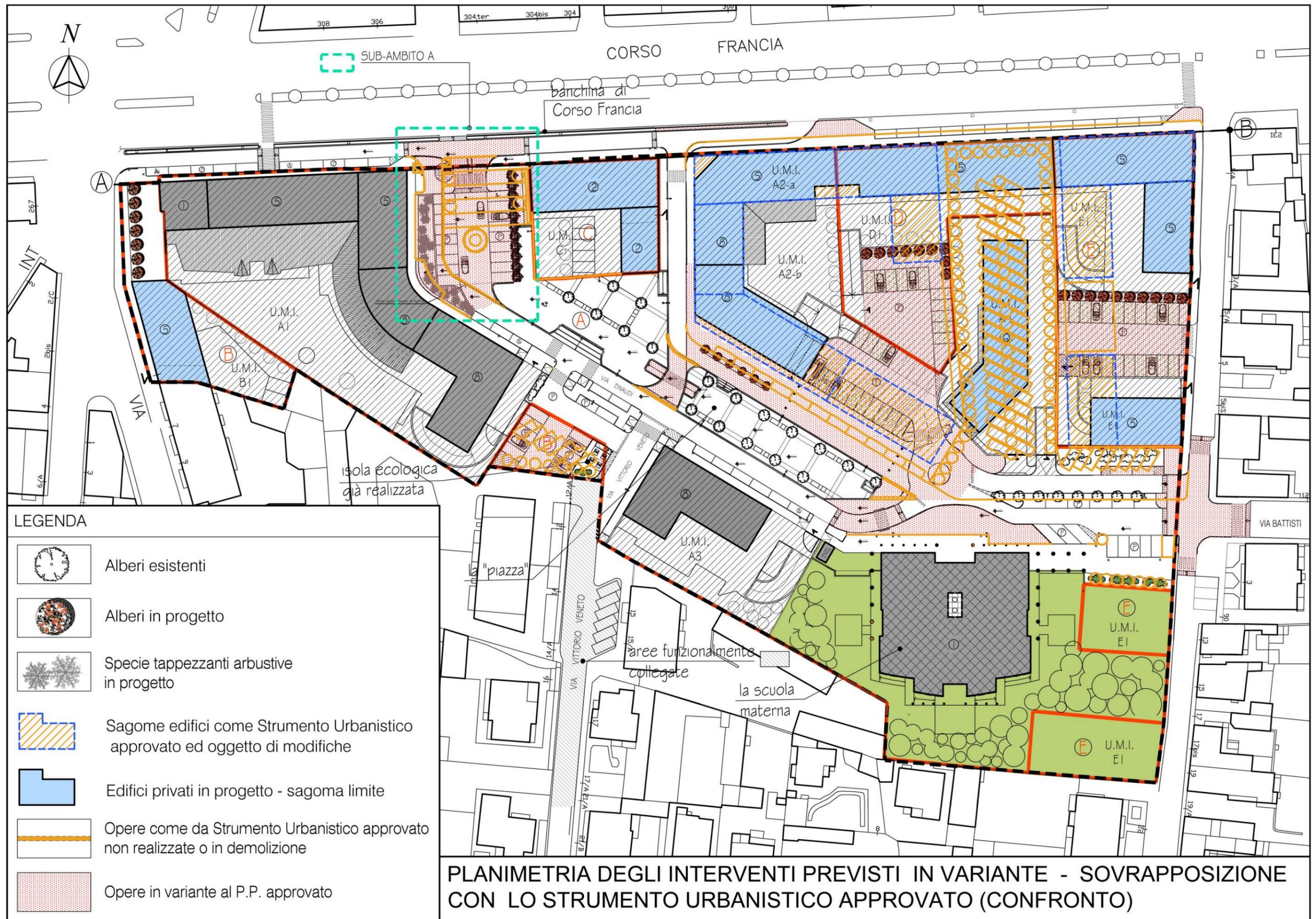
- 1) Viabilità diversa con la creazione di una nuova rotonda di distribuzione fronte la scuola materna, ed un nuovo "taglio" in trasversale verso l'asse di corso Francia
- 2) Diversa disposizione planimetrica degli edifici ancora da realizzare all'interno del comparto;
- 3) Nuova zona a parcheggio limitrofo ai locali commerciali di via Einaudi.



Planimetria generale - stato attuale dello Strumento urbanistico



Planimetria generale - stato di progetto di variante



## 1.2 ANALISI E RICERCHE SVOLTE PER LO SVILUPPO DELLO STATO DI VARIANTE.

Anche per l'organizzazione del nuovo progetto di variante ci si è avvalsi del percorso di ricerca ed analisi del sito, affrontato nel tema con il progetto originario del Piano Particolareggiato, da ciò si evidenzia la necessità di costruire un percorso a ritroso che così si può raccontare:

- l'acquisizione dei documenti relativi alla città di Collegno e di quelli specificamente inerenti l'area "Fabbrichetta", le constatazioni a fronte di incontri con la popolazione, i rilievi sia topografici che fotografici, hanno rappresentato le necessarie premesse per l'impostazione dei temi di approfondimento necessari.

La riorganizzazione della viabilità del sito in rapporto con il tessuto urbano circostante, la funzionalità del corso Francia a fronte di un edificio che si pone progettualmente sull'asse dello stesso garantendo visivamente come impatto la linearità delle sponde, la riorganizzazione urbanistica con la formazione di spazi di relazione ora inesistenti sono emersi come le problematiche più evidenti per l'approccio costruttivo dello strumento urbanistico in argomento.

Già nelle fasi iniziali altri lineamenti hanno alimentato lo scandire del percorso poi seguito per la definizione dei principi che hanno delineato la prima caratterizzazione del Piano; in particolare la volontà emersa con l'interpretazione autentica redatta a supporto delle scelte strategiche di piano formalizzata con apposita delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 26/05/2005 attraverso la quale l'attenzione si è concentrata sulla disciplina delle "aree di modificazione del tessuto urbano" a supporto dell'art. 21 A delle Norme di Attuazione del PRGC vigente. A fronte di tale strumento ne consegue che l'assetto degli ambiti normativi definito nelle tavole di inquadramento normativo del Piano (aree fondiarie con le destinazioni d'uso previste): *1) non può essere considerato prescrittivo per il disegno derivante dalla progettazione urbanistica esecutiva prevista su tali aree; 2) che necessariamente deve essere interpretato come segue: determina, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario ai corrispondenti ambiti normativi, i diritti edificatori generati; costituisce orientamento progettuale per la prevista progettazione urbanistica esecutiva.*

- Accessibilità dell'area - analisi e verifiche di compatibilità con i nuovi principi del Piano nello stato di variante.

Il percorso posto in evidenza dalla costruzione del nuovo strumento urbanistico in variante si conferma secondo principi di attualità ed interesse pubblico. Per dare chiarezza a tali principi si elencano quindi i punti strategici di miglioramento del percorso progettuale verso la redazione della cosiddetta variante:

- **viabilità;**
- **disposizione planimetrica dei corpi di fabbrica;**
- **riorganizzazione degli spazi di relazione.**

Il primo tema riguarda la viabilità quale necessità di rendere più efficiente la rete viaria attuale rendendo lo scorcio di territorio interessato dal progetto urbanistico più legato alla rete viaria limitrofa, ed annettendo a tali presupposti anche quello di riorganizzare completamente la viabilità a fronte di un insediamento che nel corso degli anni mai ha subito processi di modificazione urbana o di riorganizzazione edilizia.

L'ipotesi maturata è stata quella di adeguare il processo urbano di trasformazione alla organizzazione della rete viaria contemplando in essere uno studio atto a garantire la penetrabilità agli spazi progettati nonché il confronto con l'asse di Corso Francia; condizione questa non facile da garantire essendo il corso intensamente trafficato e non in grado di assorbire altre arterie di penetrazione o attraversamento.

Scartata in origine l'ipotesi di convogliare il traffico dell'area verso il corso Francia, il pensiero in prima battuta si è concretizzato con la formazione di una rete ad anello atta a garantire una penetrazione contenuta ed una via di uscita gravante su arterie secondarie quali le vicine via Piave o via Vittorio Veneto, lasciando inalterato il delicato equilibrio che ora regola il flusso di corso Francia o l'incrocio di Corso Togliatti. Nella rivisitazione dei contenuti del programma di pianificazione in atto e con il fine di rendere il luogo di progetto anche facilmente accessibile per la presenza di spazi commerciali, si è in parte rivisto nel processo di variante, il concetto della viabilità ad anello chiuso ammettendo, rispetto alle prerogative di base, un percorso articolato all'interno, ma rivisto con nuovi sensi di marcia e varianti allo sbocco verso il corso Francia stesso, alimentando così una possibilità costruttiva al percorso delle auto in ingresso al nuovo quartiere con prerogative anche in uscita poste lungo l'asse di via Vittorio Veneto ed un nuovo svincolo ricevuto dal nuovo controviale del Corso, senza così impedirne prerogative di manovra in senso

circolatorio, ed ammettere senza rischi il prosieguo del transito veicolare proveniente dalla vicina via Vittorio Veneto. Una prerogativa questa che apre a considerazioni progettuali tutte miranti ad "aprire" un varco verso il corso Francia dal tessuto interno senza porre barriere di percorso ai fruitori del nuovo quartiere. Non più quindi un solo accesso ed una via di uscita verso la via Piave, ma maggior permeabilità al sito con prerogative di fruizione nel quotidiano più allargata e facile nei movimenti sia pedonali che viari.

Il progetto poi mantiene i principi dettati nella versione originaria del P.P. con la formazione di assi viari ad una carreggiata con funzione di ingresso ed uscita dal lotto edificato ove anche la riorganizzazione del controviale del corso partecipa attivamente alla risoluzione dei problemi legati all'accessibilità del luogo.

Una ipotesi questa che si manifesta con il ridisegno dello spazio ora a definizione dell'asse viario di corso Francia, quale frangia esterna alla carreggiata centrale che non muta come dimensioni ma che lascia lo spazio alla formazione di una corsia di deflusso più lenta e atta a garantire l'ingresso al cuore del nuovo contesto, o l'uscita filtrata sempre in direzione Torino.

Come spiegato in origine il controviale riprogettato è pensato anche a fronte di future procedure di intervento mirate alla formazione della linea sotterranea della metropolitana di Torino - Linea 1, con conseguente definizione degli spazi ora immaginati alla luce di futuri processi di trasformazione dell'asse viario principale.

Fronti commerciali nuovi dovranno quindi svilupparsi lungo l'asse di corso Francia, ciò nella prospettiva di far attuare all'intervento in argomento una rivisitazione dell'asse che il corso ha sempre rappresentato per la città. Una prospettiva che si manifesta nel progetto di variante con l'assunzione di una organizzazione di spazi da destinare al piano terra degli edifici in progetto da sviluppare a ridosso dell'asse viario rafforzando una preesistenza che ora si pone ormai come episodio ma che negli anni ha sempre conservato l'incidenza di piccole botteghe trasformate in alcuni casi in spazi commerciali di vicinato in sede fissa.

Parte degli ambiti posti al piano terra e prospicienti il corso si dimostrano quindi essere luogo adatto per il consolidarsi di una ipotesi di sviluppo legata al commercio; questa caratterizzata progettualmente da altezze idonee dei fabbricati, vetrine, facile fruibilità con marciapiedi capienti e zone coperte caratterizzate da pensiline a protezione dei camminamenti capaci di integrarsi al meglio con le scelte tipologiche di progetto degli edifici.

Il secondo tema riguarda la disposizione planimetrica dei corpi di fabbrica; da tale analisi si evidenzia che il P.P. adottato ed oggi in essere ha già formulato sul terreno elementi costruiti che hanno preso forma a seguito delle direttive del predetto strumento urbanistico vigente, ciò a fronte del consolidarsi delle unità minime di intervento UMIA1 ed UMIA3. La conformazione planimetrica di detti volumi sancisce la costruzione del fronte sud del lotto di intervento accompagnando l'opera forse più significativa del predetto luogo - la nuova scuola materna "Bertotti". Proseguendo nel ragionamento alimentato dai principi posti a base della variante si evidenzia rispetto allo stato d'essere, una diversa "fisionomia" del possibile costruito fissando nodi di consolidata certezza verso l'asse di corso Francia vissuto quale luogo di confronto ove non risulta possibile non "affacciarsi", nonché volume in grado di delineare i fili finiti del corso viario. Il resto della parte in progetto è invece la volontà di evidenziare la necessità di non prevedere più sviluppi planimetrici allungati, ma "condomini" più contenuti nelle dimensioni; i medesimi volutamente "spezzati" ed arricchiti da nuovi traguardi di visuale in grado di addomesticare anche le altezze previste e dotare il luogo di spazi urbani di relazione a dimensione. Tale nuova procedura si innesca per le unità minime di intervento UMIA2 ed UMIA4 ancora oggetto di costruzione nell'ambito del predetto comparto A.

Il terzo tema riguarda la riorganizzazione degli spazi di relazione. Il primo tassello che pone evidenza al processo di variante è costituito dalla nuova zona a parcheggio ricavato dalla eliminazione di una porzione di piazza sopraelevata costituente parte del progetto iniziale degli spazi di relazione. Se ne evince che tale prerogativa di cambiamento al percorso di progetto nella condizione di variante sia delegata alla necessaria richiesta di fruizione di parcheggi vicini alle attività di vicinato attestate sui fronti dei corpi di fabbrica esistenti - UMIA1. Tale aspetto ha posto questioni anche di gestione dei passaggi pedonali e la necessaria soluzione è stata trovata nella condizione di variante, attraverso la modifica dei percorsi pedonali attribuendo a questi ultimi ambiti che sembrano sfilacciati ma che invece continuano a garantire un sistema di sicurezza e continuità nella zona. Se ne evince quindi che con tali propositi si è modellato un nuovo parcheggio sul lato del corso Francia, ammettendo comunque ampi marciapiedi percorribili in estrema sicurezza nonché dotando la zona di nuove sedute per i passanti e fasce a verde contenute in elementi a fioriera prefabbricati.

### 1.3 NOTE RIASSUNTIVE AL PROGETTO DI VARIANTE.

Il principio che muove la costruzione di un nuovo spunto al progetto di Piano Particolareggiato adottato si rivela alla necessità di adeguare e perfezionare un argomento di strategia pianificatoria che alla luce dell'inserimento delle nuovo complesso edilizio è risultato evidente al fine di migliorarne i contenuti. Si ribadisce nel frattempo che le linee programmatiche per la stesura del Piano Particolareggiato relativo alla riorganizzazione urbanistica del sito denominato "Fabbrichetta" rimangono tali, prendendo spunto formativo da una planimetria generale ove sono stati riassunti i contenuti principali degli orientamenti progettuali scanditi da scelte della Pubblica Amministrazione e maturate da incontri formativi e tavoli di lavoro con i soggetti attuatori.



*Planimetria generale tradotta quale spunto iniziale con scelte della P.A.*

Le linee di indirizzo del Piano richiamano fin dall'origine della formazione tali presupposti progettuali nella definizione dei nodi chiave per mezzo di rappresentazioni planivolumetriche, viste d'insieme e proposte architettoniche. Il progetto rispecchia quindi nei caratteri che lo compone i dettami del PRGC con particolare riferimento all'art. 5 delle

NTA definito a specifica dell'ambito urbano - Il centro allargato - Il quartiere Terracorta – Leumann, - “ Relazioni per via Cefalonia, via Isonzo, via Piave”.

I contenuti non mutano nello stato di variante ma si alimentano di sfumature progettuali capaci di rendere il progetto sempre più allineato ai tempi in continua evoluzione, nonché prevedere per il prossimo futuro un'azione di naturale coordinamento tra il nuovo ambito ed il tessuto circostante con relazioni oltre che di confine anche e soprattutto di funzioni; passaggi sia pedonali che viari, penetrazioni e sfoghi verso il corso Francia. E' da tali pensieri di progetto che si traduce un ambito leggermente modificato nella condizione planimetrica ma in grado di assoggettarsi così facendo alle vere necessità dell'area tutta, ponendo in evidenza aspetti che così si possono riassumere sommariamente:

**1)** miglior impatto viabilistico ed attenzione ai parcheggi all'interno dell'area con espressione di migliorie progettuali tali da alimentare la costruzione di un nuovo asse di accesso al corso Francia quale sfogo per l'intero ambito, nonché una previsione di dettaglio per l'accesso e l'uscita dei bambini dalla scuola Bertotti con dettagli di sicurezza capaci di porre alla funzione di ingresso ed uscita sfumature di agio dei luoghi e tranquillità;

**2)** migliore distribuzione planimetrica dei corpi di fabbrica ancora da realizzarsi nell'ambito di Intervento del Comparto A con la traduzione delle UMIA2 ed UMIA4; previsione di progetto che pur rimanendo ancorata ai principi di traduzione del progetto di base tende a rendere più baricentrico il parcheggio che ne deriva in sostituzione, oltre che spezzare la cortina edilizia che essendo di otto piani fuori terra avrebbe potuto ammettere una condizione di impatto negativo sia verso la parte interna della nuova via Einaudi, sia verso un tessuto esistente che difficilmente tenderà a mutare pur facendo parte integrante del complesso strumento urbanistico in essere;

**3)** ne consegue che si rende legittimo anche lo sdoppiarsi dell'intervento più corposo ancora da realizzare quale l'ambito denominato UMIA2; in virtù di tale specifica si rende attivo il concetto di aprire a nuovi scenari ammettendo un primo intervento edificatorio lungo il corso Francia ed atto a delegare in se le prime unità abitative in progetto – UMIA2a - per poi tradursi a completamento con l'iniziativa di chiusura definita UMIA2b atta a decifrare sul luogo di progetto l'ultimazione dei lavori di costruzione del corpo di fabbrica che dal corso Francia tende a snodarsi verso l'interno dell'ambito urbano, ciò prevedendo quindi il completamento delle opere di urbanizzazione annesse a tale realtà con percorsi pedonali e viari delegati a rendere completo il paesaggio urbano limitrofo;

**4)** anche gli spazi destinati al verde sono migliorati con attenzione all'inserimento di nuovi alberi e nuove essenze - sono previsti in progetto sull'intero ambito di P.P. alberi n. 32, essenze n. 11 del tipo Forsythia e n. 16 del tipo Juniperus, nonché n. 20 del tipo Spirea lanceata, capaci di arredare al meglio un tassello di città che formandosi ad oggi ha la necessità di costituire un lembo "calmo" della città;

**5)** una diversa organizzazione costruttiva del controviale del Corso Francia ciò in virtù di quanto ad oggi realizzato nel tratto prossimo agli spazi commerciali dell'edificio UMIA1; una analisi che si concentra sul disporre di tale ambito - il controviale, come appendice all'asse di innesto viario verso il corso principale, ma anche e soprattutto luogo ove attestare le auto provenienti dalla direzione Rivoli ed ammettere nel complesso una facile fruizione dell'asse commerciale che naturalmente negli anni si è attestata al piede degli edifici esistenti ed ora in parte sostituiti dal progetto del Piano Particolareggiato. Le previsioni ammettono una nuova funzione per il controviale prevedendo una larghezza del marciapiede idonea ad una migliore fruizione pedonale, ed un parcheggio in linea, elementi che scandiscono le scelte principali per dare vigore e disegno urbano ad una parte di asse veicolare di estrema importanza per la città sia come sfogo viario quale tratto di appendice in uscita dalla via Vittorio Veneto, sia come base di attestamento per un naturale luogo ove parcheggiare ed usufruire dei vicini spazi commerciali di vicinato;

**6)** infine una migliore integrazione con un contesto costruito fortemente consolidato che difficilmente provvederà a mutare sia di consistenza che di forma adagiandosi sull'area come presenza acquisita e non realtà da modificare - da tali principi si evidenzia quindi la necessità di rivedere i contenuti del progetto iniziale con dettagli di costruttiva convivenza tra passato e futuro, tra preesistenze e processi di trasformazione.

Resta evidente che dai presupposti di variante allo strumento urbanistico adottato, e posto alla base di tale procedimento urbanistico, si ultima il pensiero del progetto argomentando la necessità di spiegare i motivi che hanno condotto l'iniziativa di progetto ad adottare come scelta planimetrica l'inserimento del corpo di fabbrica denominato UMIA4 in senso perpendicolare al corso Francia e ponendosi quindi di fatto con prerogative disallineate anche solo in parte rispetto ai principi del regolamento edilizio adottato dal comune di Collegno. Con tale scelta si evidenzia senza dubbi la necessità di "adeguare" un contesto solo parzialmente costruito ed ultimato nella parti "pubbliche" legittimando un principio di miglior sfruttamento dei luoghi delegati ad accogliere le persone, quali i camminamenti pedonali, i percorsi protetti, i parcheggi, gli assi viari. Da tale prerogativa i luoghi atti ad

ospitare i corpi di fabbrica sono quindi risultati essere planimetricamente “compromessi” nelle forme e fortemente condizionati nelle possibilità di sviluppo volumetrico. E’ per questo che il progetto urbanistico, pur essendo vincolato al rispetto rigoroso delle disposizioni ad oggi vigenti del PRG, ha cercato di interpretare nel miglior modo possibile il ruolo di cerniera e di connessione di un ambito urbano in trasformazione.

Per meglio interpretare i caratteri del progetto è però necessario rifarsi ai cardini normativi delegati al regolamento edilizio vigente avente come base di supporto l’allegato energetico ambientale che all’art. 5 del TITOLO II recita: - *Orientamento dell’edificio. Dove compatibile con l’assetto morfologico urbano ed in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica o funzionale, tutti gli edifici di nuova costruzione, devono essere posizionati con l’asse longitudinale principale lungo la direttrice est – ovest con una tolleranza massima di 45° verso est e di 15° verso ovest e le interdistanze fra edifici contigui all’interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali, il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior vita abitativa devono essere disposti a sud – est, sud e sud – ovest. Le aperture massime devono preferibilmente essere collocate sulle superfici murarie ordinate da sud – est a sud – ovest.*

La scelta progettuale proposta rispecchia il più fedelmente possibile anche tale prerogativa di base nel rispetto del regolamento edilizio. Per chiarezza di contenuti si intende di seguito riportare alcuni spunti di riflessione sull’aspetto progettuale di base:

- il contesto circostante segna profondamente la necessità di agire in un ambito ritagliato con direttrici che non necessariamente lasciano libero campo di azione in una strategica progettualità del luogo, ciò assecondando soluzioni che per la struttura dell’ambito mal si calerebbero all’interno delle aree di progetto, aspetti non di dettaglio per argomentare il fatto tangibile che l’eredità normativa e strutturale del tessuto costruito hanno fortemente condizionato un progetto che per contenuti deve destreggiarsi all’interno di una rigida normativa di riferimento ed una maglia urbana fortemente compromessa.

## 2.0 COMPARAZIONE TRA P.P. ADOTTATO E STATO DI VARIANTE–TABELLE E DATI QUANTITATIVI.

Il procedimento progettuale delegato alla nuova versione del Piano Particolareggiato in variante di via Fabbrichetta si modella anche nella comparazione tra le tabelle di riferimento maturate in seno allo strumento adottato e quanto stabilito progettualmente nel corso della stesura della variante al citato P.P.. Gli argomenti che vengono formalmente evidenziati in tale processo comparativo sono essenzialmente individuati tra le quantità di aree a servizi necessarie ad ottemperare anche nella versione di variante al soddisfacimento dei parametri sia di Piano che della legge regionale ex n. 56/77 – art. 21. Oltre a ciò altro evidente valore di riferimento nella coordinazione formale dei contenuti del piano in variante è rappresentato dai valori di riferimento degli oneri concessori derivanti dal percorso sia tabellare - sintetico che analitico evidenziando soprattutto che i possibili oneri a scomputo derivanti dalla diversa sistemazione delle aree di pertinenza e di relazione del Comparto A, si misurano con economie lievemente diverse dalla situazione di partenza del progetto di P.P. originario costruendo un percorso teorico di completo scomputo degli oneri primari e di vantaggio per il territorio. Approfondendo quindi tali due importanti percorsi di progetto e di coordinamento allo sviluppo dell'iniziativa di variante si pongono a confronto le seguenti tabelle:

TABELLA N. 1b – SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO CON INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO.

(1) COMPARTO	(2) SLP MAX REALIZZABILE MQ	(3) SLP GIA' REALIZZATA MQ	(4) SLP RESIDUA MQ
A	16.889,00	9.305,86	7.583,14
B	1.051,90	-	1.051,90
C	873,60	-	873,60
D	1.834,30	-	1.834,30
E	3.246,00	-	3.246,00
<b>TOTALE SLP</b>	<b>23.894,80</b>	<b>9.305,86</b>	<b>14.588,94</b>

**TABELLA N. 1 – SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO  
CON INDIVIDUAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI.**

**DATI GENERALI DI PREVISIONE CON ADOZIONE IN ORIGINE DELLO STRUMENTO  
URBANISTICO P.P.**

(1) COMPARTO	(2) DESTINAZIONE	(3) SLP MAX REALIZZABILE (COMPARTO) MQ	(4) STANDARD SERVIZI ART. 21 - L. R. 56/77 ART. 12 NTA	(5) FABBISOGNO AREE A SERVIZI (MQ)
<b>A</b>	COMMERCIO	1.745,76	x 0,80	1.396,61
	RESIDENZA CASE ALTE	8.012,04	x 46,00/38,30	9.622,82
	RESIDENZA CASE E LAVORO	7.131,20	x 29,00/38,30	5.399,60
			<b>TOTALE</b>	<b>16.419,03</b>
<b>B</b>	RESIDENZA CASE ALTE	898,30	x 46,00/38,30	1.078,90
	RESIDENZA CASE E LAVORO	153,60	x 29,00/38,30	116,30
			<b>TOTALE</b>	<b>1.195,20</b>
<b>C</b>	COMMERCIO	404,74	x 0,80	323,79
	RESIDENZA CASE ALTE	468,86	x 46,00/38,30	563,12
			<b>TOTALE</b>	<b>886,91</b>
<b>D</b>	COMMERCIO	293,26	x 0,80	234,61
	RESIDENZA CASE ALTE	1.541,04	x 46,00/38,30	1.850,86
			<b>TOTALE</b>	<b>2.085,47</b>
<b>E</b>	COMMERCIO	405,87	x 0,80	324,70
	RESIDENZA CASE ALTE	2.261,73	x 46,00/38,30	2.716,44
	RESIDENZA CASE E LAVORO	578,40	x 29,00/38,30	437,95
			<b>TOTALE</b>	<b>3.479,09</b>
<b>TOTALE SLP</b>		<b>23.894,80</b>	<b>FABBISOGNO DI SERVIZI COMPLESSIVO = MQ 24.065,70</b>	

**TABELLA N. 1a – SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO  
CON INDIVIDUAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI.**

**DATI GENERALI DI PREVISIONE *IN VARIANTE*.**

(1) COMPARTO	(2) DESTINAZIONE	(3) SLP MAX REALIZZABILE (COMPARTO) MQ	(4) STANDARD SERVIZI ART. 21 - L. R. 56/77 ART. 12 NTA	(5) FABBISOGNO AREE A SERVIZI (MQ)
<b>A</b>	COMMERCIO/TERZIARIO	1.777,92	x 0,80	1.422,34
	RESIDENZA CASE ALTE	7.979,88	x 46,00/38,30	9.584,19
	RESIDENZA CASE E LAVORO	7.131,20	x 29,00/38,30	5.399,60
			<b>TOTALE</b>	<b>16.406,13</b>
<b>B</b>	RESIDENZA CASE ALTE	898,30	x 46,00/38,30	1.078,90
	RESIDENZA CASE E LAVORO	153,60	x 29,00/38,30	116,30
			<b>TOTALE</b>	<b>1.195,20</b>
<b>C</b>	COMMERCIO	404,74	x 0,80	323,79
	RESIDENZA CASE ALTE	468,86	x 46,00/38,30	563,12
			<b>TOTALE</b>	<b>886,91</b>
<b>D</b>	COMMERCIO	293,26	x 0,80	234,61
	RESIDENZA CASE ALTE	1.541,04	x 46,00/38,30	1.850,86
			<b>TOTALE</b>	<b>2.085,47</b>
<b>E</b>	COMMERCIO	405,87	x 0,80	324,70
	RESIDENZA CASE ALTE	2.261,73	x 46,00/38,30	2.716,44
	RESIDENZA CASE E LAVORO	578,40	x 29,00/38,30	437,95
			<b>TOTALE</b>	<b>3.479,09</b>
<b>TOTALE SLP</b>		<b>23.894,80</b>	<b>FABBISOGNO DI SERVIZI COMPLESSIVO = MQ 24.052,80</b>	

Dalla esplicitata TABELLA N. 1a si evidenziano piccole differenze relativamente al Comparto A , derivanti da un a diversa distribuzione della SLP prevista tra destinazione a commercio/terziario e residenza, lasciando inalterati i valori complessivi della SLP ammissibile nella struttura del Piano, da ciò deriva che il valore delle aree a servizi richieste si attesta nel complessivo a **mq 24.052,80**, con un valore di SLP sviluppabile già assunto nel Piano adottato pari a **mq 23.894,80**. Prendendo spunto da tali riscontri si deve a questo punto porre attenzione sui valori derivanti dagli oneri corrispondenti concessori tabellari che così si evidenziano:

### **Contributo relativo al costo di Costruzione.**

Ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli n. 3 e 6 della Legge regionale 28/01/1977 n. 10 il contributo è a carico del richiedente il Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere assunta in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del Permesso di Costruire.

Per l'ammontare del costo inerente ogni singolo comparto di intervento vedere tabella n. 11.

**TABELLA N. 11 - CONTRIBUTO SOMMARIO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.**  
desunto da dati generali di previsione in origine dello strumento urbanistico P.P.

(1) <b>COMPARTO</b>	(2) <b>SLP MAX REALIZZABILE</b>	(3) <b>COSTO DI COSTRUZIONE (34,00 €/MQ)</b>
<b>A</b>	16.889,00	574.226,00
<b>B</b>	1.051,90	35.764,60
<b>C</b>	873,60	29.702,40
<b>D</b>	1.834,30	62.366,20
<b>E</b>	3.246,00	110.364,00
<b>TOTALE</b>	<b>23.894,80</b>	<b>812.423,20</b>

La semplificazione quantitativa del contributo relativo al costo di costruzione quale criterio per la determinazione dello stesso è stata assunta in base a valutazioni medie ai sensi dell'articolo 8 del D.M. 10/05/1977; a fronte di ciò, si è valutato un edificato avente caratteristiche di incremento individuate in classe V, VI, VII e percentuale di incremento pari al 20 – 30%. La formazione di ogni edificio determinerà quindi, nel rispetto di ogni

singola domanda di Permesso di Costruire, una valutazione del contributo relativo al costo di costruzione inerente le disposizioni vigenti all'atto della stessa.

### **Modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione – comparazione tra strumento adottato - P.P. e stato di variante.**

Gli oneri di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, secondarie ed indotte anzidette non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati applicando l'onere unitario (stabilito dalle tariffe di cui alle tabelle n. 8a e n. 9a – Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione), alla superficie lorda di pavimento degli edifici compresi nel Piano Particolareggiato.

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata in linea di massima, e dovrà essere confermata all'atto della richiesta dei singoli Permessi di Costruire, con computo metrico estimativo definitivo accettato dagli uffici tecnici competenti del Comune di Collegno.

Come pattuito normativamente nello strumento originario, lo stato di variante prevede che l'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri analitici stimati (vedere tabella n. 7a), verrà corrisposta all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, con l'importo aggiornato in base agli aggiornamenti eventuali avvenuti agli oneri unitari, in vigore all'atto del rilascio del citato Permesso di Costruire.

Da un punto di vista procedurale della definizione degli oneri concessori ripartiti tra i diversi Comparti di intervento sommariamente specificati nella tabella n. 7a, si preferisce chiarire i meccanismi di applicazione degli stessi in relazione alle opere previste quali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo: entrando nel meccanismo di progetto del P.P. adottato è necessario fare una dovuta analisi sui principi che ne hanno costituito l'ossatura, quindi:

- a fronte di una analisi dei costi relativa alla formazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, atte queste a definire l'infrastrutturazione dell'intero comparto si decifra la fotografia del progetto in esame e si desume che l'importo complessivo di tali opere, ( primaria + secondaria) come da prerogative poste in origine al P.P. ammonta ad Euro 2 546 889,38 derivante da (1 160 305,09 € + 1 386 584,29 € = 2 546 889,38 €) - vedere tabella n 6 STIMA ANALITICA ONERI DI URBANIZZAZIONE posto alla base del procedimento originario del P.P..

- Nella quantificazione quindi totale della stima analitica degli oneri concessori si è proceduto alla identificazione dei valori complessivi degli oneri di intervento sommando ad

essi anche gli oneri integrativi ed oneri indotti, maturando un' ipotesi previsionale si stima analitica di **Euro 3.794.855,52** per l'attuazione dell'intero Comparto (vedere tabella n. 6).

- Ponendo quindi come dato di riferimento l'analisi analitica del valore degli oneri concessori da riservare all'intervento quale vantaggio per la pubblica amministrazione e la città, si definisce che il rapporto matematico tra quanto emerso come valore di riferimento delle medesime opere di urbanizzazione ed il numero corrispondente dei mq. di SLP sviluppabile complessiva nel Comparto di intervento ( mq. 23 894,80) costituisce in essere prerogative per la determinazione del valore unitario applicabile - quindi: Euro 3 794 855,52/23 894,80 mq. di SLP = **Euro/mq 158,82**. E' da tale previsione che ha preso quindi corpo la identificazione originaria degli oneri unitari da applicare alle iniziative edilizie (Euro/mq. 158,82). Da un raffronto con le tabelle relative agli oneri derivanti quale stima sintetica in applicazione dei disposti della originaria Delibera di Consiglio Comunale n. 137 del 27/10/2005 quale regolamento di applicazione degli oneri di urbanizzazione, si è desunto che l'impatto procedurale per la definizione degli oneri corrispondenti è risultato vantaggioso con il metodo analitico adoperandosi nella formulazione della detta stima degli oneri concessori a differenza della stima sintetica che ha identificato nel suo essere un ammontare complessivo di **Euro 2 705 377,52** - dato questo inferiore a quanto emerso nella valutazione originaria degli oneri possibili (vedere tabella N. 9) rispetto alla stima analitica con valore già citato e totale di Euro 3 794 855,52).

Nel progetto al Piano Particolareggiato in variante è necessario dare fotografia di una condizione che per contenuti economici si rifà alle quantità derivanti dal P.P. in origine, ma "adottando" percorsi diversi contraddistinti da almeno due fattori:

**1)** è necessario ovviamente prendere atto che nella traduzione del processo di sviluppo di variante allo strumento esecutivo adottato, la SLP residua al netto della SLP già realizzata si attesta a mq. 14 588,94; il dato si attesta come un valore residuo facente capo alla quantità di SLP totale di mq. 23 894,80 prevista nello strumento urbanistico esecutivo originario ed a cui tutto risulta legato come soddisfacimento di servizi e di oneri concessori, pur considerando che una parte della SLP è già stata realizzata nell'arco temporale dei 10 anni trascorsi dalla stipula della convenzione attuativa di riferimento (vedere tabella 1b).

**2)** come secondo aspetto di riferimento nell'analisi del procedimento di variante allo strumento urbanistico adottato bisogna porre in esame la valutazione economica delle opere di urbanizzazione primaria quale completamento dell'intero Comparto di

intervento, ciò al netto delle opere già realizzate e coincidenti con il Comparto A; area questa pubblica, già oggetto di infrastrutturazione con la costruzione della nuova via Einaudi, le nuove zone di relazione, nuovi parcheggi e la nuova scuola materna Bertotti. Le cifre così individuate al netto delle opere già realizzate sono pari ad **Euro 635.443,31** (vedi tabelle 5a-6a - in variante) costituenti le opere ancora da realizzare per rendere l'intero Comparto completo nel processo di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**TABELLA N. 6 – STIMA ANALITICA ONERI DI URBANIZZAZIONE - *posto alla base del procedimento originario del P.P.***

(1) ONERI	(2) OPERE	(3) SLP MAX REALIZZABILE (MQ)	(4) TARIFFE ONERI (€/MQ)	(5) VALORE TOT. OPERE IN PROGETTO (€)	(6) INCIDENZA (%)	(7) IMPORTO
<b>OO.UU. PRIMARIA</b>						
	RETE FOGNARIA					271.399,02
	RETE ACQUEDOTTO					73.635,00
	VIABILITA', PIAZZE					591.156,58
	ILLUMINAZIONE PUBBLICA					121.072,32
	RETE GAS					18.000,00
	RETE ELETTRICA					85.042,17
<b>TOTALE OO.UU PRIMARIA</b>						<b>1.160.305,09</b>
<b>OO.UU. SECONDARIA</b>						
	SCUOLA					1.386.584,29
<b>TOTALE OO.UU SECONDARIA</b>						<b>1.386.584,29</b>
<b>ALTRI ONERI:</b>						
CONTRIBUTI INTEGRATIVI (ART. 19 LETTERA a)		23.894,80	17,66			421.982,17
CONTRIBUTI INTEGRATIVI (ART. 19 LETTERA c)		23.894,80	13,25			316.606,10
ONERI INDOTTI (ART. 8)				2.546.889,38	20	509.377,88
<b>TOTALE ALTRI ONERI</b>						<b>1.247.966,14</b>
<b>TOTALE STIMA ANALITICA ONERI DI URBANIZZAZIONE IN ATTUAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO</b>						<b>3.794.855,52</b>

TABELLA N. 6a – STIMA ANALITICA ONERI DI URBANIZZAZIONE - *in variante*.

(1) ONERI	(2) OPERE	(3) SLP MAX REALIZZABILE (MQ)	(4) TARIFFE ONERI (€/MQ)	(5) VALORE TOT. OPERE IN PROGETTO (€)	(6) INCIDENZA (%)	(7) IMPORTO
OO.UU PRIMARIA	OPERE GIA' REALIZZATE					1.288.195,40
OO.UU SECONDARIA	OPERE GIA' REALIZZATE					906.140,09
<b>TOTALE OO.UU GIA' REALIZZATE (*)</b>						<b>2.194.335,49</b>
<b>ALTRI ONERI:</b>	<b>OPERE GIA' REALIZZATE</b>					
CONTRIBUTI INTEGRATIVI (ART. 19 LETTERA a)		23.894,80	17,66			421.892,17
CONTRIBUTI INTEGRATIVI (ART. 19 LETTERA C)		23.894,80	13,25			316.606,10
ONERI INDOTTI (ART. 8)				2.194.335,49	20	438.867,09
<b>TOTALE ALTRI ONERI OPERE GIA' REALIZZATE</b>						<b>1.177.365,36</b>
<b>TOTALE OO.UU GIA' REALIZZATE COMPRENSIVE DI ONERI INDOTTI E CONTRIBUTI INTEGRATIVI</b>						<b>3.371.200,85</b>
<b>OO.UU. PRIMARIA</b>	<b>OPERE A COMPLETAMENTO</b>					
	RETE FOGNARIA					96.191,22
	RETE ACQUEDOTTO					14.727,00
	VIABILITA', PIAZZE					350.105,36
	ILLUMINAZIONE PUBBLICA					20.945,86
	RETE GAS					9.000,00
	RETE ELETTRICA					38.566,65
<b>TOTALE OO.UU PRIMARIA</b>						<b>529.536,09</b>
<b>ALTRI ONERI:</b>	<b>OPERE A COMPLETAMENTO</b>					
ONERI INDOTTI (ART. 8)				529.536,09	20	<b>105.907,22</b>
<b>TOTALE STIMA ANALITICA ONERI DI URBANIZZAZIONE IN ATTUAZIONE DI VARIANTE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO - OPERE A COMPLETAMENTO (**)</b>						<b>635.443,31</b>

(\*) valore delle opere definito da quanto realizzato effettivamente nel Comparto A.

(\*\*) N.B.: Come quadro complessivo a dimostrazione della stima analitica degli Oneri di Urbanizzazione in Variante, si dà concretezza alla somma delle Opere di urbanizzazione già eseguite con le opere ancora oggetto di completamento, derivanti da sistemazioni viarie, transiti pedonali e d area a verde: (3.371.200,85 € + 635.443,31 €) = 4.006.644,16 €

**TABELLA N. 5 – RIASSUNTO QUANTIFICAZIONE SOMMARIA OOUU PRIMARIA -  
posto alla base del procedimento originario del P.P.**

	RETE VIARIA	RETE FOGNARIA	RETE ELETTRICA	RETE GAS	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	RETE ACQUEDOTTO	TOTALE
COMPARTO A	522.287,39	259.937,46	65.363,96	18.000,00	103.445,31	73.635,00	1.042.669,12
COMPARTO B	22.749,08	6.312,35	2.413,45	-	11.742,97	-	43.217,85
COMPARTO C	-	-	1.670,85	-	-	-	1.670,85
COMPARTO D	19.348,28	2.505,30	4.826,90	-	3.120,30	-	29.800,78
COMPARTO E	17.304,72	-	10.767,01	-	14.874,76	-	42.946,49
<b>TOTALE</b>	<b>581.689,47</b>	<b>268.755,11</b>	<b>85.042,17</b>	<b>18.000,00</b>	<b>133.183,34</b>		<b>1.160.305,09</b>

**TABELLA N. 5a – RIASSUNTO QUANTIFICAZIONE SOMMARIA OOUU PRIMARIA -  
opere di completamento in variante**

	RETE VIARIA /sistemazioni superficiali	RETE FOGNARIA	RETE ELETTRICA	RETE GAS	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	RETE ACQUEDOTTO	TOTALE (*)
COMPARTO A	201.533,45	78.099,38	18.888,44	9.000,00	6.674,54	-	314.195,81
SUB-AMBITO A	94.300,06	5.898,72	-	-	6.992,76	-	107.191,54
COMPARTO A - opere accessorie(**)	25.987,89	-	-	-	-	-	25.987,89
<b>TOTALE OPERE COMPARTO A</b>							<b>447.375,24</b>
COMPARTO B	28.283,96	4.632,00	2.413,45	-	7.278,56	-	42.607,97
COMPARTO C	-	-	1.670,85	-	-	-	1.670,85
COMPARTO D	-	-	4.826,90	-	-	-	4.826,90
COMPARTO E	-	7.561,12	10.767,01	-	-	14.727,00	33.055,13
<b>TOTALE OPERE P.P.</b>	<b>350.105,36</b>	<b>96.191,22</b>	<b>38.566,65</b>	<b>9.000,00</b>	<b>20.945,86</b>	<b>14.727,00</b>	<b>529.536,09</b>

(\*) N.B.: Gli importi non comprendono gli Oneri di Sicurezza non soggetti a ribasso, riferiti ai lavori in oggetto e conformi alla vigente normativa in materia di salute e sicurezza dei lavoratori, che si ricavano quale stima sintetica derivante da una valutazione percentuale sull'intero importo dei

lavori, e commisurata forfettariamente al 2% dell'importo complessivo delle opere da eseguirsi, e che vanno ad aggiungersi agli importi totali.

(\*\*) Si tratta di opere afferenti al completamento della prima parte del progetto, e consistono nella posa di tratti di transenne a protezione della piazza, nell'adeguamento della segnaletica, nella sistemazione della zona prospiciente l'isola ecologica di Via Vittorio Veneto, nonché nell'abbassamento di porzione di marciapiede per favorire la manovra del mezzo per il trasporto dei rifiuti, così come meglio dettagliato nel relativo computo metrico (allegato A1).

**TABELLA N. 7 – ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI SECONDO STIMA ANALITICA ED IMPORTO COMPLESSIVO  
SCOMPUTO EFFETTIVO - *posto alla base del procedimento originario del P.P.***

(1) COMPARTO	(2) SLP MAX REALIZZABILE	(3) ONERI DOVUTI (158,82 €/MQ)	(4) OO.UU. PRIMARIA DA REALIZZARSI A SCOMPUTO (VALORE SOGGETTO A RIBASSO)	(5) OO.UU. SECONDARIA DA REALIZZARSI A SCOMPUTO (VALORE SOGGETTO A RIBASSO)	(6) VALORE CON RIBASSO (15%) (COLONNE 4+5)	(7) SPESE TECNICHE (5%) (COLONNE 4+5)	(8) ONERI PER SICUREZZA (2%) (COLONNA 4)	(9) ONERI PER SICUREZZA (3%) (COLONNA 5)	(10) IMPORTO DI SCOMPUTO EFFETTIVO (COLONNE 6+7+8+9)	(11) ONERI DA VERSARE RESIDUI
<b>A</b>	16.889,00	2.682.228,55	1.042.669,12	1.386.584,29	2.064.865,40	121.462,67	20.853,38	41.597,53	2.248.778,98	<b>433.449,57</b>
<b>B</b>	1.051,90	167.057,62	43.217,85	-	36.735,17	2.160,89	864,36	-	39.760,42	127.297,20
<b>C</b>	873,60	138.740,89	1.670,85	-	1.420,22	83,54	33,42	-	1.537,18	137.203,71
<b>D</b>	1.834,30	291.314,57	29.800,78	-	25.330,66	1.490,04	596,02	-	27.416,72	263.897,86
<b>E</b>	3.246,00	515.513,88	42.946,49	-	36.504,52	2.147,32	858,93	-	39.510,77	476.003,11
<b>TOTALE</b>	<b>23.894,80</b>	<b>3.794.855,52</b>	<b>1.160.305,09</b>	<b>1.386.584,29</b>	<b>2.164.855,97</b>	<b>127.344,47</b>	<b>23.206,10</b>	<b>41.597,53</b>	<b>2.357.004,07</b>	<b>1.437.851,45</b>

**TABELLA N. 7a – ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI SECONDO STIMA ANALITICA ED IMPORTO COMPLESSIVO  
SCOMPUTO EFFETTIVO - *in variante***

(1) COMPARTO	(2) SLP MAX REALIZZABILE	(3) ONERI DOVUTI (158,82 €/MQ)	(4) OO.UU. PRIMARIA DA REALIZZARSI A SCOMPUTO A COMPLETAMENTO (VALORE SOGGETTO A RIBASSO)	(5) OO.UU. SECONDARIA DA REALIZZARSI A SCOMPUTO (VALORE SOGGETTO A RIBASSO)	(4a) OO.UU. PRIMARIA - OPERE GIA' REALIZZATE (*)	(5b) OO.UU. SECONDARIA - OPERE GIA' REALIZZATE (*)	(6) VALORE CON RIBASSO (15%) (COLONNA 4)	(7) SPESE TECNICHE (5%) (COLONNE 4+4a+5b)	(8) ONERI PER SICUREZZA (2%) (COLONNA 4)	(10) IMPORTO DI SCOMPUTO EFFETTIVO (COLONNE 4a+5b+6+7+8)	(11) ONERI DA VERSARE RESIDUI (**)
<b>A</b>	16.889,00	2.682.228,55	447.375,24	-	1.288.195,40	906.140,09	380.268,95	132.085,54	8.947,50	2.715.637,49	-
<b>B</b>	1.051,90	142.616,60	42.607,97	-	-	-	36.216,77	2.130,40	852,16	39.199,33	103.417,27
<b>C</b>	873,60	118.442,69	1.670,85	-	-	-	1.420,22	83,54	33,42	1.537,18	116.905,51
<b>D</b>	1.834,30	248.694,39	4.826,90	-	-	-	4.102,87	241,35	96,54	4.440,75	244.253,65
<b>E</b>	3.246,00	440.092,68	33.055,13	-	-	-	28.096,86	1.652,76	661,10	30.410,72	409.681,96
<b>TOTALE</b>	<b>23.894,80</b>	<b>3.632.074,92</b>	<b>529.536,09</b>	-	<b>1.288.195,40</b>	<b>906.140,09</b>	<b>450.105,68</b>	<b>136.193,58</b>	<b>10.590,72</b>	<b>2.791.225,47</b>	<b>874.258,38</b>

(\*) importo comprensivo di oneri per la sicurezza

**(\*\*) Nota di verifica per il Comparto A:**

Nella tabella 7a il valore di riferimento della colonna (10) è assunto quale nota per il calcolo degli oneri residui, prevedendo che, per il medesimo Comparto A, non ci siano oneri da versare, essendo l'importo delle opere a scomputo effettivo € 2.715.637,49 > € 2.682.228,55 quali oneri dovuti.

**TABELLA N. 8 – QUADRO TARIFFE ONERI COME DA P.P. ADOTTATO**

(1) <b>DESTINAZIONE</b>	(2) <b>ONERI PRIMARIA</b>	(3) <b>ONERI SECONDARIA</b>	(4) <b>CONTRIBUTI INTEGRATIVI (ART. 19, LETTERA a)</b>	(5) <b>CONTRIBUTI INTEGRATIVI (ART. 19, LETTERA b)</b>	(6) <b>CONTRIBUTI INTEGRATIVI (ART. 19, LETTERA c)</b>
TERZIARIO/ COMMERCIALE FINO A 200 MQ	52,85 €/MQ	14,14 €/MQ	-	17,66	13,25
RESIDENZA	36,88 €/MQ	49,78 €/MQ	17,66	-	13,25

**TABELLA N. 9 – STIMA SINTETICA ONERI DI URBANIZZAZIONE - *posto alla base del procedimento originario del P.P.***

(1) <b>COMPARTO</b>	(2) <b>SLP MAX REALIZZABILE</b>	(3) <b>DESTINAZIONE</b>	(4) <b>ONERI PRIMARIA</b>	(5) <b>ONERI SECONDARIA</b>	(6) <b>CONTRIBUTI INTEGRATIVI (ART. 19, LETTERA a)</b>	(7) <b>CONTRIBUTI INTEGRATIVI (ART. 19, LETTERA b)</b>	(8) <b>CONTRIBUTI INTEGRATIVI (ART. 19, LETTERA c)</b>	(9) <b>TOTALE</b>
<b>A</b>	1.745,76	COMMERCIO	92.263,42	24.685,05	-	30.830,12	23.131,32	170.909,90
	15.143,24	RESIDENZA	558.482,69	753.830,49	267.429,62	-	200.647,93	1.780.390,73
								<b>1.951.300,63</b>
<b>B</b>	1.051,90	RESIDENZA	38.794,07	52.363,58	18.576,55	-	13.937,68	<b>123.671,88</b>
<b>C</b>	404,74	COMMERCIO	21.390,51	5.723,02	-	7.147,71	5.362,81	39.624,05
	468,86	RESIDENZA	17.291,56	23.339,85	8.280,07	-	6.212,40	55.123,87
								<b>94.747,92</b>
<b>D</b>	293,26	COMMERCIO	15.498,79	4.146,70	-	5.178,97	3.885,70	28.710,15
	1.541,04	RESIDENZA	56.833,56	76.712,97	27.214,77	-	20.418,78	181.180,07
								<b>209.890,23</b>
<b>E</b>	2.840,13	COMMERCIO	150.100,87	40.159,44	-	50.156,70	37.631,72	278.048,73
	405,87	RESIDENZA	14.968,49	20.204,21	7.167,66	-	5.377,78	47.718,14
								<b>325.766,86</b>
<b>TOTALI</b>	<b>23.894,80</b>		<b>965.624</b>	<b>1.001.165,30</b>	<b>328.668,67</b>	<b>93.313,50</b>	<b>316.606,10</b>	<b>2.705.377,52</b>

TABELLA N. 9a – STIMA SINTETICA ONERI DI URBANIZZAZIONE - *in variante*.

(1) COMPARTO	(2) SLP MAX REALIZZABILE	(3) DESTINAZIONE	(4) ONERI PRIMARIA	(5) ONERI SECONDARIA	(6) CONTRIBUTI INTEGRATIVI (ART. 19, LETTERA a)	(7) CONTRIBUTI INTEGRATIVI (ART. 19, LETTERA b)	(8) CONTRIBUTI INTEGRATIVI (ART. 19, LETTERA c)	(9) TOTALE
<b>A</b>	1.777,92	COMMERCIO	93.963,07	25.139,79	-	31.398,07	23.557,44	174.058,37
	15.111,08	RESIDENZA	557.296,63	752.229,56	266.861,67	-	200.221,81	1.776.609,68
								<b>1.950.668,04</b>
<b>B</b>	1.051,90	RESIDENZA	38.794,07	52.363,58	18.576,55	-	13.937,68	<b>123.671,88</b>
<b>C</b>	404,74	COMMERCIO	21.390,51	5.723,02	-	7.147,71	5.362,81	39.624,05
	468,86	RESIDENZA	17.291,56	23.339,85	8.280,07	-	6.212,40	55.123,87
								<b>94.747,92</b>
<b>D</b>	293,26	COMMERCIO	15.498,79	4.146,70	-	5.178,97	3.885,70	28.710,15
	1.541,04	RESIDENZA	56.833,56	76.712,97	27.214,77	-	20.418,78	181.180,07
								<b>209.890,23</b>
<b>E</b>	2.840,13	COMMERCIO	150.100,87	40.159,44	-	50.156,70	37.631,72	278.048,73
	405,87	RESIDENZA	14.968,49	20.204,21	7.167,66	-	5.377,78	47.718,14
								<b>325.766,86</b>
<b>TOTALI</b>	<b>23.894,80</b>		<b>966.138</b>	<b>1.000.019,12</b>	<b>328.100,73</b>	<b>93.881,44</b>	<b>316.606,10</b>	<b>2.704.744,93</b>

## 2.1 SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

I dati essenziali di dimensionamento del P.P. sono riportati nelle tabelle n. 2a - 3a - 3a bis - 4.

Per una più agevole comprensione delle stesse tabelle sono qui di seguito riportati alcuni chiarimenti e dati:

Il P.P. prevede una edificazione complessiva di superficie lorda di pavimento ammessa di mq. 23 894,80 di cui per residenza previsti mq 21 013,01 e per terziario/ commerciale di mq 2 881,79.

L'insieme dei comparti è dimensionato a fronte di una edificazione in grado di sviluppare una quantificazione di cessione area a servizi garantita dall'art. 12 dalle Norme di Attuazione del PRGC vigente, ottemperando ai disposti del comma 2 e 3 del citato articolo. In questo modo è risultato indispensabile fare fronte alla dimostrazione dell'area richiesta complessiva in dismissione a fronte dell'edificato in progetto, nonché definire gli spazi in cessione gratuita all'interno del comparto di intervento definito dallo strumento urbanistico in esecuzione.

Se ne deduce che una volta individuata la superficie lorda di pavimento ammissibile con l'applicazione dei parametri fondiari assegnati alle diverse zone, ci si è adoperati nell'ambito di intervento complessivo, alla determinazione delle aree a servizi così distinte: per le case derivanti dall'applicazione del parametro fondiario inferiore a 1 mq/mq. è prevista la cessione o monetizzazione di una superficie destinata a servizi pari a mq. 29 ad abitante insediabile, mentre ove tale parametro superi 1 mq/mq, è prevista una dismissione o monetizzazione di una superficie destinata a servizi pari a 46 mq. per abitante insediabile (vedere tabella n.1a); quindi per le case alte su strada prospicienti il Corso Francia, 3 mq. ( dei 46 mq. complessivi da dimettere per abitante) dovranno essere obbligatoriamente dimessi sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinati a parcheggio pubblico.

Ne consegue quanto segue: dallo sviluppo della SLP massima realizzabile nel Comparto di Piano Particolareggiato e corrispondente a mq. 23 894,80 si deduce che l'area a servizi richiesta nel complessivo in applicazione degli indici citati e pari a 29 e 46 mq per abitante insediabile si manifesta tradotta in mq. 24 052,80, (vedere tabella n. 3a).

Da una analisi del progetto, e da una quantificazione degli spazi di servizio posti all'interno del comparto complessivo di P.P. si tendono a concretizzare i presupposti progettuali individuando mq. 6 973,03 previsti quali aree a servizi con destinazione spazi a verde, luoghi pubblici, piazze, e mq. 1 771,91 con destinazione aree a parcheggio pubblico, a cui

vanno sommati mq 1 443,36 di spazi a parcheggio assoggettati a pubblico utilizzo quali soddisfacimento di standards (vedi tab. n. 3a bis); da ciò una nota di specifica ove si evidenzia che nell'ambito immediatamente traducibile - Comparto A, l'area assoggettata a parcheggio pubblico è pari a mq 403,96. Ne matura una superficie a servizi complessiva reperibile all'interno del Comparto del P.P. di mq 10 188,30 dato questo attendibile e vicino al soddisfacimento della quantità richiesta secondo i disposti dell'art. 12 delle NTA. Ne consegue che la porzione rimanente al soddisfacimento del parametro richiesto quale area a servizi pari a mq 13 864,50 sarà da reperire all'esterno dello stesso Comparto o monetizzare attraverso l'operato degli attuatori nell'esecuzione del costruito.

Altro pensiero progettuale è rivolto alla formazione prevista di spazi al terziario/commercio, ambito questo localizzato per scelta strategica lungo i corpi di fabbrica che si snodano lungo l'asse di Corso Francia. Rispetto alla superficie lorda di pavimento ammessa nell'ipotesi di progetto e secondo i disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. comma 3, le aree richieste per attrezzature al servizio di spazi commerciali si determinano nella misura dell'80% della SLP in progetto di cui almeno il 50% di essa con destinazione a parcheggio pubblico; dato questo garantito da un'area a tale destinazione di complessivi mq. 3 215,27 rispetto ai mq. 2 695,99 previsti per legge, (vedere tab. n. 2a).

A chiarimento del reperimento di area a servizi con destinazione parcheggio nell'ambito del comparto complessivo di intervento, ai sensi dell'Art. 21 ex-L.R. 56/77, con previsioni di soddisfacimento delle quantità necessarie, si ammette la possibilità di tradurre la compensazione complessiva nel quadro dell'intero intervento edificatorio; ciò equivale in un progetto di suolo, ad ottemperare in condizioni minime ed inderogabili, al soddisfacimento dei parametri di parcheggio delegati al tessuto commerciale in progetto (vedi colonna 3 della tabella 2a), e trasferire quindi di conseguenza il concetto di verifica di standards all'intero comparto di intervento (vedi colonne 9, 10 e 11 della tabella 2a).

## Tabella dei dati quantitativi di Piano Particolareggiato - Stato adottato.

• Superficie area Piano Particolareggiato coincidente con superficie catastale alla quale si applicano gli indici di edificabilità territoriale	mq 21.634,00
• Superficie lorda edificabile prevista	mq 23.894,80
di cui:	
- residenza	mq 21.045,17
- terziario-commerciale	mq 2.849,63
• Superficie per standards urbanistici	
- fabbisogno di servizi complessivo sull'area di intervento	mq 24.065,70
- area assoggettata a destinazione pubblica – parcheggi	<u>mq 575,88</u>
- totale superficie per standards urbanistici	mq 24.641,58
• Superficie complessiva a servizi garantita in dismissione sul comparto:	
- passaggi pedonali, parcheggi pubblici, spazi pubblici attrezzati, attrezzature per l'istruzione (dismissione)	mq 9.765,00
- parcheggi pubblici su aree private (assoggettamento ad uso pubblico)	<u>mq 575,88</u>
- totale superficie a servizi garantita sul comparto	mq 10.340,88
• Superficie residua da reperire esternamente o monetizzare	mq 14.300,70
• Superficie per la viabilità all'interno del comparto	mq 2.147,00

## Tabella dei dati quantitativi di Piano Particolareggiato - Stato di variante

• Superficie area Piano Particolareggiato coincidente con superficie catastale alla quale si applicano gli indici di edificabilità territoriale	mq 21.634,00
• Superficie lorda edificabile prevista di cui:	mq 23.894,80
- residenza	mq 21.013,01
- terziario-commerciale	mq 2.881,79
• Superficie per standards urbanistici	
- fabbisogno di servizi complessivo sull'area di intervento	mq 24.052,80
• Superficie complessiva a servizi garantita in dismissione sul comparto:	
- passaggi pedonali, parcheggi pubblici, spazi pubblici attrezzati, attrezzature per l'istruzione (dismissione)	mq 8.744,94
- parcheggi pubblici su aree private (assoggettamento ad uso pubblico)	mq 1.443,36
- totale superficie a servizi garantita sul comparto	<u>mq 10.188,30</u>
• Superficie residua da reperire esternamente o monetizzare	mq 13.864,50
• Superficie per la viabilità all'interno del comparto	mq 1.373,17

**TABELLA N. 2 – SUPERFICI IN DISMISSIONE ED ASSOGGETTAMENTO USO PARCHEGGIO -- *posto alla base del procedimento originario del P.P.***

(1) COMPARTO	(2) SLP COMMERCIO IN PROGETTO	(3) SUP. A PARCHEGGIO MINIMA RICHIESTA DA REPERIRE SUL COMPARTO (SLPx0.80x50%) ART. 21 - L.R.56/77	(4) SLP RESIDENZA IN PROGETTO (CASE ALTE - IF=1.30 MQ/MQ)	(5) SUP. A PARCHEGGIO MINIMA RICHIESTA DA REPERIRE SUL COMPARTO (SLPx3/38,3)	(6) SLP RESIDENZA IN PROGETTO (CASA E LAVORO - IF=0.80 MQ/MQ)	(7) SUP. A PARCHEGGIO MINIMA RICHIESTA DA REPERIRE SUL COMPARTO (SLPx2,5/38,3) ART. 21 - L.R. 56/77	(8) SUP. A PARCHEGGIO TOTALE RICHIESTA DA REPERIRE SUL COMPARTO (COLONNA 3+5+7)	(9) SUP. A PARCHEGGIO IN PROGETTO IN DISMISSIONE SUL COMPARTO	(10) SUP. A PARCHEGGIO IN PROGETTO ASSOGGETTATO AD USO PUBBLICO SUL COMPARTO	(11) SUP. A PARCHEGGIO IN PROGETTO INTERRATO ASSOGGETTATO AD USO PUBBLICO
<b>A</b>	1.745,76	698,30	8.012,04	627,57	7.131,20	465,48	1.791,36	2.020,00	-	-
<b>B</b>	-	-	898,30	70,36	153,60	10,03	80,39	270,00	-	-
<b>C</b>	404,74	161,90	468,86	36,73	-	-	198,62	-	-	198,62
<b>D</b>	293,26	117,30	1.541,04	120,71	-	-	238,01	400,00	-	-
<b>E</b>	405,87	162,35	2.261,73	177,16	578,40	37,75	377,26	-	171,00	206,26
<b>TOTALE</b>	<b>2.849,63</b>	<b>1.139,85</b>	<b>13.181,97</b>	<b>1.032,53</b>	<b>7.863,20</b>	<b>513,26</b>	<b>2.685,65</b>	<b>2.690,00</b>	<b>171,00</b>	<b>404,88</b>
								<b>TOTALE PARCHEGGIO IN PROGETTO IN DISMISSIONE / ASSOGGETTAMENTO = 3.265.88 MQ</b>		

TABELLA N. 2a – SUPERFICI IN DISMISSIONE ED ASSOGGETTAMENTO USO PARCHEGGIO -- *in variante.*

(1) COMPARTO	(2) SLP COMMERCIO/ TERZIARIO IN PROGETTO	(3) SUP. A PARCHEGGIO MINIMA RICHIESTA DA REPERIRE SUL COMPARTO (SLPx0.80x50%) ART. 21 - L.R.56/77	(4) SLP RESIDENZA IN PROGETTO (CASE ALTE - IF=1.30 MQ/MQ)	(5) SUP. A PARCHEGGIO MINIMA RICHIESTA DA REPERIRE SUL COMPARTO (SLPx3/38,3)	(6) SLP RESIDENZA IN PROGETTO (CASA E LAVORO - IF=0.80 MQ/MQ)	(7) SUP. A PARCHEGGIO MINIMA RICHIESTA DA REPERIRE SUL COMPARTO (SLPx2,5/38,3) ART. 21 - L.R. 56/77	(8) SUP. A PARCHEGGIO TOTALE RICHIESTA DA REPERIRE SUL COMPARTO (COLONNA 3+5+7)	(9) SUP. A PARCHEGGIO IN PROGETTO IN DISMISSIONE SUL COMPARTO	(10) SUP. A PARCHEGGIO IN PROGETTO IN DISMISSIONE SUL COMPARTO SUB-AMBITO A	(11) SUP. A PARCHEGGIO IN PROGETTO ASSOGGETTATO AD USO PUBBLICO SUL COMPARTO
<b>A (**)</b>	1.777,92	711,17	7.979,88	625,06	7.131,20	465,48	1.801,71	1.021,56	478,91	403,96
<b>B</b>	-	-	898,30	70,36	153,60	10,03	80,39	271,44	-	-
<b>C</b>	404,74	161,90	468,86	36,73	-	-	198,62	-	-	-
<b>D</b>	293,26	117,30	1.541,04	120,71	-	-	238,01	-	-	480,88
<b>E</b>	405,87	162,35	2.261,73	177,16	578,40	37,75	377,26	-	-	558,52
<b>TOTALE</b>	<b>2.881,79</b>	<b>1.152,72</b>	<b>13.149,81</b>	<b>1.030,01</b>	<b>7.863,20</b>	<b>513,26</b>	<b>2.695,99</b>	<b>1.293,00</b>	<b>478,91</b>	<b>1.443,36</b>
								<b>TOTALE PARCHEGGIO IN PROGETTO IN DISMISSIONE - ASSOGGETTAMENTO = 3.215,27 MQ &gt; 2.695,99 MQ (*)</b>		

(\*) N.B.: a chiarimento del reperimento di area a servizi con destinazione parcheggio nell'ambito del comparto complessivo di intervento, ai sensi dell'Art. 21 ex-L.R. 56/77, con previsioni di soddisfacimento delle quantità necessarie, si ammette la possibilità di tradurre la compensazione complessiva nel quadro dell'intero intervento edificatorio; ciò equivale in un progetto di suolo, ad ottemperare in condizioni minime ed inderogabili, al soddisfacimento dei parametri di parcheggio delegati al tessuto commerciale in progetto (vedi colonna 3), e trasferire quindi di conseguenza il concetto di verifica di standards all'intero comparto di intervento (vedi colonne 9, 10 e 11).

(\*\*) Nota per il Comparto A: la superficie a parcheggio in progetto dismessa ed assoggettata ad uso pubblico risulta essere  
 $(1.021,56 \text{ mq} + 478,91 \text{ mq} + 403,96 \text{ mq}) = 1.904,43 \text{ mq} > 1.801,71 \text{ mq}$  richiesti

TABELLA N. 3 – AREE PREVISTE IN DISMISSIONE ED ASSOGGETTAMENTO ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI INTERVENTO - *posto alla base del procedimento originario del P.P.*

(1) COMPARTO	(2) SLP MAX REALIZZABILE	(3) FABBISOGNO DI SERVIZI (VEDI TAB. 1)	(4) SODDISFACIMENTO STANDARDS PARCHEGGIO - ASSOGGETTAMENTO (VEDI TAB. 2)	(5) AREA COMPLESSIVA A SERVIZI GARANTITA IN DISMISSIONE SUL COMPARTO	(6) SUPERFICIE COMPLESSIVA A SERVIZI (PARCHEGGIO) ASSOGGETTATA SUL COMPARTO	(7) AREA RESIDUA DA REPERIRE ESTERNAMENTE O MONETIZZARE
<b>A</b>	16.889,00	16.419,03	-	7.893,00	-	8.526,03
<b>B</b>	1.051,90	1.195,20	-	521,00	-	674,20
<b>C</b>	873,60	886,91	198,62	-	198,62	688,29
<b>D</b>	1.834,30	2.085,47	-	487,00	-	1.598,47
<b>E</b>	3.246,00	3.479,09	377,26	864,00	377,26	2.237,83
<b>TOTALE</b>	<b>23.894,80</b>	<b>24.065,70</b>	<b>575,88</b>	<b>9.765,00</b>	<b>575,88</b>	<b>13.724,82</b>
<p><b>TOT. = MQ 10.340,88 = area richiesta totale in dismissione - assoggettamento in attuazione del comparto a PP</b></p>						

TABELLA N. 3a – AREE PREVISTE IN DISMISSIONE ED ASSOGGETTAMENTO ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI INTERVENTO - *in variante*.

(1) COMPARTO	(2) SLP MAX REALIZZABILE	(3) FABBISOGNO DI SERVIZI (VEDI TAB. 1)	(4) AREA COMPLESSIVA A SERVIZI GARANTITA IN DISMISSIONE SUL COMPARTO	(5) SUPERFICIE COMPLESSIVA A SERVIZI (PARCHEGGIO) ASSOGGETTATA SUL COMPARTO (*)	(6) AREA RESIDUA DA REPERIRE ESTERNAMENTE O MONETIZZARE
<b>A</b>	16.889,00	16.406,13	7.534,42	403,96	8.467,75
<b>B</b>	1.051,90	1.195,20	511,86	-	683,34
<b>C</b>	873,60	886,91	-	-	886,91
<b>D</b>	1.834,30	2.085,47	-	480,88	1.604,59
<b>E</b>	3.246,00	3.479,09	698,66	558,52	2.221,91
<b>TOTALE</b>	<b>23.894,80</b>	<b>24.052,80</b>	<b>8.744,94</b>	<b>1.443,36</b>	<b>13.864,50</b>
<b>TOT. = MQ 10.188,30 = area proposta totale in dismissione - assoggettamento in attuazione del comparto a PP</b>					

(\*) Per il soddisfacimento degli standards (fabbisogno di servizi) la superficie a parcheggio assoggettata ad uso pubblico sul comparto viene sommata a quella a servizi ai sensi art. 21 ex L.R. 56/77 ora art. 21 comma 4 L.R. n. 3/2015.

**N.B.:** le aree oggetto di dismissione all'interno del Comparto A, essendo ancora in corso le operazioni di completamento edilizio dell'area, saranno oggetto di dismissione secondo nuova regolamentazione fissata tra le parti in Atto della Convenzione edilizia ai fini di garantire il soddisfacimento interno delle aree a servizi delegate. Rimane fissa con tale procedura, la quantificazione di aree a servizi da reperire esternamente al comparto o eventualmente monetizzare con quantità definite alla tabella 3a.

TABELLA N. 3 BIS – DETTAGLIO TIPOLOGIE DI SERVIZI PREVISTI ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI INTERVENTO  
 - *posto alla base del procedimento originario del P.P.*

(1) COMPARTO	(2) PASSAGGI PEDONALI (DISMISSIONE)	(3) PARCHEGGI PUBBLICI (DISMISSIONE)	(4) SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (DISMISSIONE)	(5) ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (DISMISSIONE)	(6) PARCHEGGI PUBBLICI SU AREE PRIVATE (ASSOGGETTAMENTO)	(7) SUP. COMPLESSIVA A SERVIZI GARANTITA IN DISMISSIONE SUL COMPARTO	(8) SUP. COMPLESSIVA A SERVIZI (PARCHEGGIO) GARANTITA IN ASSOGGETTAMENTO SUL COMPARTO	(9) FABBISOGNO DI SERVIZI (VEDI TAB. 1)	(10) AREA RESIDUA DA REPERIRE ESTERNAMENTE O MONETIZZARE
<b>A</b>	988,00	2.020,00	1.904,00	2.981,00	-	7.893,00	-	16.419,03	8.526,03
<b>B</b>	77,00	270,00	174,00	-	-	521,00	-	1.195,20	674,20
<b>C</b>	-	-	-	-	198,62	-	198,62	886,91	886,91
<b>D</b>	87,00	400,00	-	-	-	487,00	-	2.085,47	1.598,47
<b>E</b>	151,00	-	-	713,00	377,26	864,00	377,26	3.479,09	2.615,09
<b>TOTALE</b>	<b>1.303,00</b>	<b>2.690,00</b>	<b>2.078,00</b>	<b>3.694,00</b>	<b>575,88</b>	<b>9.765,00</b>	<b>575,88</b>	<b>24.065,70</b>	<b>14.300,70</b>

TABELLA N. 3a BIS – DETTAGLIO TIPOLOGIE DI SERVIZI PREVISTI ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI INTERVENTO -  
*in variante.*

(1) COMPARTO	(2) PASSAGGI PEDONALI (DISMISSIONE)	(3) PARCHEGGI PUBBLICI (DISMISSIONE)	(4) SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (DISMISSIONE)	(5) ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (DISMISSIONE)	(6) PARCHEGGI PUBBLICI SU AREE PRIVATE (ASSOGGETTAMENTO)	(7) SUP. COMPLESSIVA A SERVIZI GARANTITA IN DISMISSIONE SUL COMPARTO	(8) SUP. COMPLESSIVA A SERVIZI (PARCHEGGIO) GARANTITA IN ASSOGGETTAMENTO SUL COMPARTO	(9) FABBISOGNO DI SERVIZI (VEDI TAB. 1)	(10) AREA RESIDUA DA REPERIRE ESTERNAMENTE O MONETIZZARE
<b>A</b>	1.810,93	1.511,42	1.325,58	2.886,49	403,96	7.534,42	403,96	16.406,13	8.467,75
<b>B</b>	-	260,49	251,37	-	-	511,86	-	1.195,20	683,34
<b>C</b>	-	-	-	-	-	-	-	886,91	886,91
<b>D</b>	-	-	-	-	480,88	-	480,88	2.085,47	1.604,59
<b>E</b>	-	-	-	698,66	558,52	698,66	558,52	3.479,09	2.221,91
<b>TOTALE</b>	<b>1.810,93</b>	<b>1.771,91</b>	<b>1.576,95</b>	<b>3.585,15</b>	<b>1.443,36</b>	<b>8.744,94</b>	<b>1.443,36</b>	<b>24.052,80</b>	<b>13.864,50</b>

TABELLA N. 4 – INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI E QUANTIFICAZIONE DELLA SLP AMMISSIBILE - *posto alla base del procedimento originario del P.P.*

(1) Foglio	(2) Mappale	(3) Superficie reale (mq)	(4) Superficie catastale (mq)	(5) Proprietà FI.BE s.r.l. (mq)	(6) Proprietà Gai (mq)	(7) Zone dure (mq)	(8) Indice fondiario (mq/mq)	(9) Slp realizzabile (proprietà FI.BE s.r.l.) (mq)	(10) Slp realizzabile (proprietà Gai) (mq)	(11) Slp realizzabile (zone dure) (mq)
<b>COMPARTO A (RESIDENZA + COMMERCIO)</b>										
VII	240		550	550			1,30	715,00		
VII	305	135		135			1,30	175,50		
VII	241		584	584			1,30	759,20		
VII	584		1.143	567			1,30	737,10		
				576			0,80	460,80		
VII	705		1.777	1.777			1,30	2.310,10		
VII	401		120	120			1,30	156,00		
VII	2654 già 248		1.640	1.640			0,80	1.312,00		
VII	403		121	121			1,30	157,30		
VII	252		175	175			1,30	227,50		
VII	404		104	104			1,30	135,20		
VII	250		181	181			1,30	235,30		
VII	805 (parte), X3		455	455			1,30	591,50		
VII	1315 (parte)		194	194			1,30	252,20		
VII	255 (parte)		25	25			1,30	32,50		
VII	303		450		384		1,30		499,20	
					66		0,80		52,80	
VII	249		810		30		1,30		39,00	
					780		0,80		624,00	
VII	256		192	192			1,30	249,60		
VII	258, 2083		620	620			1,30	806,00		
VII	1317		195	195			1,30	253,50		
VII	261		180	180			1,30	234,00		
VII	260 (parte)	261		261			1,30	339,30		
VII	2081		431	431			1,30	560,30		
VII	411		905	905			0,80	724,00		

VII	263		90		90		0,80		72,00	
VII	2068		247	247			0,80	197,60		
(1) <b>Foglio</b>	(2) <b>Mappale</b>	(3) <b>Superficie reale (mq)</b>	(4) <b>Superficie catastale (mq)</b>	(5) <b>Proprietà FI.BE s.r.l. (mq)</b>	(6) <b>Proprietà Gai (mq)</b>	(7) <b>Zone dure (mq)</b>	(8) <b>Indice fondiario (mq/mq)</b>	(9) <b>Slp realizzabile (proprietà FI.BE s.r.l.) (mq)</b>	(10) <b>Slp realizzabile (proprietà Gai) (mq)</b>	(11) <b>Slp realizzabile (zone dure) (mq)</b>
VII	1340		159		159		0,80		127,20	
VII	1341		136		136		0,80		108,80	
VII	412		83		83		0,80		66,40	
VII	1389		83		83		0,80		66,40	
VII	1337		83		83		0,80		66,40	
VII	410		187		187		0,80		149,60	
VII	413		1.260		1.260		0,80		1.008,00	
VII	770		1.401	1.401			0,80	1.120,80		
VII	804		993		993		0,80		794,40	
VII	402		450		225		1,30		292,50	
					225		0,80		180,00	
								TOTALE SLP	12.742,30	4.146,70
									<b>TOTALE SLP COMPARTO A = 12.742,30 + 4.146,70 = 16.889,00</b>	
<b>COMPARTO B (RESIDENZA)</b>										
VII	2511, 1310		493			493	1,30			640,90
VII	1287		198			198	1,30			257,40
VII	1747 (parte)		192			192	0,80			153,60
										1.051,90
									<b>TOTALE SLP COMPARTO B</b>	<b>1.051,90</b>
<b>COMPARTO C (RESIDENZA + COMMERCIO)</b>										
VII	254		308			308	1,30			400,40
VII	255 (parte)		213			213	1,30			276,90
VII	1315 (parte)		66			66	1,30			85,80

VII	805 (parte)		85			85	1,30			110,50
(1) <b>Foglio</b>	(2) <b>Mappale</b>	(3) <b>Superficie reale (mq)</b>	(4) <b>Superficie catastale (mq)</b>	(5) <b>Proprietà FI.BE s.r.l. (mq)</b>	(6) <b>Proprietà Gai (mq)</b>	(7) <b>Zone dure (mq)</b>	(8) <b>Indice fondiario (mq/mq)</b>	(9) <b>Slp realizzabile (proprietà FI.BE s.r.l.) (mq)</b>	(10) <b>Slp realizzabile (proprietà Gai) (mq)</b>	(11) <b>Slp realizzabile (zone dure) (mq)</b>
										873,60
						<b>TOTALE SLP COMPARTO C</b>				<b>873,60</b>
<b>COMPARTO D (RESIDENZA + COMMERCIO)</b>										
VII	259		766			766	1,30			995,80
VII	405, 1316		312			312	1,30			405,60
VII	406		74			74	1,30			96,20
VII	1332		56	56			1,30	72,80		
VII	1333		50			50	1,30			65,00
VII	2073		19			19	1,30			24,70
VII	260 (parte)	134				134	1,30			174,20
						<b>TOTALE SLP</b>		72,80		1.761,50
						<b>TOTALE SLP COMPARTO D</b>				<b>= 72,80 + 1.761,50 = 1.834,30</b>
<b>COMPARTO E (RESIDENZA + COMMERCIO)</b>										
VII	304		552			552	1,30			717,60
VII	305, 306		220			220	1,30			286,00
VII	407		530			530	1,30			689,00
VII	2733		35	35			1,30	45,50		
VII	2585		260	260			1,30	338,00		
VII	586		455			455	1,30			591,50
VII	1335		68			68	0,80			54,40
VII	1336		94			94	0,80			75,20
VII	320		128			128	0,80			102,40
VII	644		270			270	0,80			216,00
VII	1342 *	80	23			80	0,80			64,00

VII	1338		83			83	0,80			66,40
(1) <b>Foglio</b>	(2) <b>Mappale</b>	(3) <b>Superficie reale (mq)</b>	(4) <b>Superficie catastale (mq)</b>	(5) <b>Proprietà FI.BE s.r.l. (mq)</b>	(6) <b>Proprietà Gai (mq)</b>	(7) <b>Zone dure (mq)</b>	(8) <b>Indice fondiario (mq/mq)</b>	(9) <b>Slp realizzabile (proprietà FI.BE s.r.l.) (mq)</b>	(10) <b>Slp realizzabile (proprietà Gai) (mq)</b>	(11) <b>Slp realizzabile (zone dure) (mq)</b>
						TOTALE SLP		383,50		2.862,50
						<b>TOTALE SLP COMPARTO E</b>		<b>= 383,50 + 2.862,50 =</b>		<b>3.246,00</b>
<b>TOTALE SLP MAX REALIZZABILE NEL COMPARTO COMPLESSIVO DI INTERVENTO = 23.894,80 MQ</b>										
* N.B. : mappale n. 1342 rispetto al quale è stato riscontrato un errore materiale nella traduzione catastale dello sviluppo della superficie complessiva.										

