

COMUNE DI BRA

PROVINCIA DI CUNEO

P.C.U.I.

SCHEDA D'AREA TR n. 2060

SUDDIVISIONE IN SOTTOAMBITI

L.R. 56/77 e s.m.i.. -

PROGETTO

Relazione Illustrativa

progettista: Dott. Arch. G. Flavio Lovizolo
collaboratore: Dott. Arch. Alessandro Lovizolo

data: febbraio 2019

\\serverxp\file\fiandino\via piumatti\pcui\revrelazione.doc

Viganò & Lovizolo
tel. e fax 0172 – 41.24.01 / 02
ingegneria architettura geognostica
via f.lli Carando 22 – 12042 Bra
e-mail: studio@vigan-lovizolo.it

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. STATO DI FATTO	4
3. IMPOSTAZIONE GENERALE DEL PROGETTO	5
4. IL PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO DEGLI INTERVENTI	16
I..... coerenza alla soluzione planimetrica con gli indirizzi di P.R.G.C.:	7
Il individuazione delle soluzioni planivolumetriche adottate per assicurare la reale fattibilità, anche differita con la formazione di successivi SUE di tutte le capacità edificatorie attribuite all'area urbanistica:	10
“S1”: SUL limitata alla destinazione residenziale:.....	14
Verifiche Parametri Scheda TR n. 2060 e Parametri Scheda RAMSE:.....	14
Indice di densità fondiaria ammessa sul sotto-ambito “S1”	15
Indice di edificabilità territoriale sotto-ambito “S1”	16
Rapporto di copertura sotto-ambito “S1”	16
“S2”: SUL totale (residenziale + commerciale-terziaria) e Standard Urbanistici:	17
Verifiche Parametri Scheda TR n. 2060 e Parametri Scheda RAMSE:.....	17
Indice di densità fondiaria sotto-ambito “S2”	19
Indice di edificabilità territoriale sotto-ambito “S2”	19
Rapporto di copertura sotto-ambito “S2”	19
Dati generali Area Urbanistica TR n. 2060	19
III fattibilità delle opere di urbanizzazione necessarie all’ottenimento della piena funzionalità dell’intervento proposto per fasi successive:	24

RELAZIONE

1. PREMESSA.

Il presente “Progetto di Coordinamento Urbanistico degli Interventi” richiesto dalla Scheda d’Area TR n. 2060 del vigente P.R.G.C. è finalizzato a suddividere in n. 2 sotto-ambiti l’originale estensione territoriale, costituita dai terreni con entrostanti fabbricati distinti a Catasto al F. n. 48, mapp .n. 217, 219, 1092, 176 e 1415, della superficie catastale di 12.004 mq. (Cfr. visure catastali allegate). La Scheda d’Area TR n. 2060 assegna invece all’ambito la Superficie territoriale di 12.064 mq., mentre i rilievi strumentali effettuati sul posto ne danno la consistenza in c.ca 12.338 mq. In conformità al riscontro espresso dagli Uffici Comunali Competenti, poiché il rilievo in sito prevale rispetto alle quantificazioni catastali e di Scheda, il progetto ne assume le entità emerse dalla verifica.

Allo stato attuale l’Area Urbanistica “TR n. 2060”, a destinazione prevalentemente residenziale, individuata tra la linea ferroviaria e via Giovanni Piumati, è in capo a due proprietà, ed in particolare:

- Dott. Ing. Sebastiano Fiandino, nato a Bra il 30-12-1947 (C.F. FND SST 47T30 B111O) residente in Bra, in strada Fey di Mezzogiorno n. 3, proprietario dei mappali ed entrostanti fabbricati, distinti a Catasto ai nn. 217 e 219, della superficie catastale di 6.045 mq., contro i c.ca 6.128 mq. rilevati in sito, per un δ di c.ca 83 mq. e
- M.P.M. S.A.S. di MILANO PIERANGELO E C., con sede in Torino, in p/zza Maria Teresa n. 3., proprietaria dei mappali ed entrostanti fabbricati, distinti ai nn. 1092, 176 e 1415, della superficie catastale di 5.959 mq., contro i c.ca 6.210 mq. rilevati in sito, per un δ di c.ca 251 mq.

In data 16/07/2018 – Prot. Com. n. 28950/2018 – la società M.P.M. S.A.S., relativamente alla proprietà in capo, ha presentato al Comune di Bra richiesta di “Variante Semplificata al P.R.G.C.”, ai sensi dell’Art. 17bis della L.R. 56/77 e smi, finalizzata *“alla demolizioni di immobili, al fine*

dell'insediamento di un esercizio di vicinato, con annessi locali per il deposito ed esposizione di merci ingombranti".

Preso atto del perdurare della situazione di stallo tutt'ora gravante sull'intero comparto, dovuta all'incompiuta disanima dell'istanza di cui sopra, al fine di poter procedere ad una tempestiva riqualificazione della proprietà, lo scrivente Sebastiano Fiandino, intestatario di c.ca il 50% della superficie territoriale dell'Area TR n. 2060, a termini del pt. 7 dell'Art. 6 delle N.d.A. del P.R.G.C., produce "Progetto di Coordinamento Urbanistico degli Interventi" che, nel totale rispetto delle previsioni di P.R.G.C., **consente comunque indipendenza realizzativa tra i due lotti sottesi alla stessa area urbanistica.**

In sostanza il P.C.U.I. allegato permette sia la conformità di destinazione e di parametri previsti dalla Scheda d'Area TR n. 2060 per ciascuna delle due proprietà, sia l'eventuale estrapolazione in ambito "TT" richiesta della proprietà M.P.M. S.A.S. per il sotto-ambito in proprietà, ferma restando la proprietà Fiandino nella previsione del P.R.G.C. vigente.

2. STATO DI FATTO

All'interno della perimetrazione territoriale del comparto trovano ubicazione una serie di fabbricati di differente epoca di impianto e a diversa destinazione, realizzati in periodi successivi a partire dalla fine '800, in funzione dell'impianto dell'ex "Fabbrica colla e concimi chimici" di cui è stata cessata l'attività nel 1965.

La zona in oggetto, attestata sulla via Giovanni Piumati che rappresenta primaria arteria di collegamento dal/al centro città, costituisce la frangia urbana a densità medio-alta più prossima al concentrico ed è pertanto dotata di tutte le usuali opere e reti di urbanizzazione.

L'edificato pervenuto consiste in maggior misura in opifici industriali di lavorazione e di immagazzinaggio risalenti al primo '900 che, al di là delle pesanti entità volumetriche occupate, presentano caratteri di assoluta

obsolescenza e di conseguente irrecuperabilità (Cfr. doc. fot. n. 01, 02 e 03 in proprietà Fiandino e n. 04 e 05 in proprietà M.P.M. S.A.S.).

Indipendentemente da questi poi, è presente un'edificazione a destinazione residenziale, rapportabile però a livelli qualitativi sostanzialmente diversi tra di loro, ed in particolare:

- una pluralità di edifici residenziali ubicati nel centro interno del comparto, in parte fruibili e fruiti, in parte desueti ed in parte in situazioni di criticità per i quali, indipendentemente dall'assenza di qualsiasi valore storico-architettonico, non è razionalmente ipotizzabile il recupero (Cfr. doc. fot. n. 06 e 07 in proprietà Fiandino e n. 08 in proprietà M.P.M. S.A.S.);
- un unico ed importante fabbricato residenziale di primo '900, presente in allineamento su via Piumati, di cui è previsto il mantenimento funzionale ad una futura ristrutturazione (Cfr. doc. fot. n. 09 e 10, insistente sul mapp. n. 219 in proprietà Fiandino).

Sotto il profilo plano-altimetrico, la configurazione del terreno, a rilievo, si presenta essenzialmente pianeggiante: sia sull'asse longitudinale che, sullo sviluppo massimo di c.ca 150 ml., rileva un incremento di quota di c.ca 0,50 m. da Nord verso Sud, sia sull'asse trasversale che, sullo sviluppo di c.ca 90 ml., rileva un incremento di quota di c.ca 0,30 m. da Ovest verso Est. La documentazione cartografica (Cfr. Tav. n. 04) presenta le quote altimetriche di rilievo e di progetto, nonché le relative sezioni generali di progetto.

3. IMPOSTAZIONE GENERALE DEL PROGETTO

In conformità alla premesse suesposte, il P.C.U.I. è mirato ad ottenere indipendenza realizzativa tra le due proprietà:

- a) sotto-ambito in proprietà Sebastiano Fiandino, perimetrante i mappali distinti a Catasto ai nn. 217-219, della superficie effettiva di c.ca 6.128 mq., d'ora in poi denominato "S1", individuato con le lett. "H, I, L, N, O, P, Q, E, F e G" nella Tav. allegata con il n. 03 "Divisione sotto-ambiti";
- b) sotto-ambito in proprietà M.P.M. S.A.S. di MILANO PIERANGELO E C., perimetrante i mappali nn. 1092, 176 e 1415, della superficie effettiva di c.ca 6.210 mq., d'ora in poi denominato "S2", individuato con le lett. "A, B,

C, D, Q, P, O, N, L, I e H” nella stessa Tav. allegata con il n. 03 “Divisione sotto-ambiti“;.

La redazione dello strumento urbanistico sovraordinato ai successivi P.E.C., ad oggi non può prescindere dal conformarsi alle prescrizioni dell’attuale Scheda d’Area TR n. 2060, nonché alla viabilità pubblica, così come definita dalla cartografia del vigente P.R.G.C.

Qualora poi il sotto-ambito di proprietà M.P.M. S.A.S. (“S2”), dovesse successivamente venire ridefinito quale ambito “TT” con destinazione prevalentemente commerciale-terziaria, a prescindere dalla conformazione dell’edificato che, nel caso, dovrà adeguarsi alla specifica normativa regionale, **nulla varierebbe:**

- **né circa la suddivisione preventivata per i due sotto-ambiti,**
- **né circa la fattibilità della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente P.C.U.I.**

In merito ai “*riferimenti relativi alle attenzioni di carattere acustico e ambientale*” di cui alle “*Prescrizioni Particolari*” della Scheda TR n. 2060, si rimanda:

- 1) alla “Valutazione del clima acustico” e
- 2) alla “Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.”,

in allegato.

4. IL PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO DEGLI INTERVENTI

La “Variante Semplificata al P.R.G.C.” prodotta dalla M.P.M. S.A.S. ha previsto l’integrale demolizione dei fabbricati insistenti sul proprio sotto-ambito “S2”. Indipendentemente da questo, e in ogni caso, la larghezza della nuova strada di P.R.G.C. (m. 10,50), sommata alla distanza da essa dovuta per l’edificato frontista (m. 5,00), comporterebbero l’abbattimento di c.ca il 50% dell’unico fabbricato civile in atto sulla proprietà, per cui il P.C.U.I. ne prevede la totale eliminazione. **Qualora invece la proprietà intendesse mantenere la sua porzione residua, il successivo e specifico S.U.E. dovrà**

provvedere alla ricalibrazione dei dati dimensionali e al conseguente ridisegno interno del sotto-ambito, ferma restando la puntuale configurazione generale esterna ad esso, dettata dal presente S.U. preventivo.

Nei termini di cui alla lett. r) del pt. 2. dell'Art. 4 delle N.d.A. del P.R.G.C., il P.C.U.I. deve dare attestazione:

- *della coerenza alla soluzione planimetrica con gli indirizzi di P.R.G.C.;*
- *dell'individuazione delle soluzioni planivolumetriche adottate per assicurare la reale fattibilità, anche differita con la formazione di successivi SUE di tutte le capacità edificatorie attribuite all'area urbanistica;*
- *della fattibilità delle opere di urbanizzazione necessarie all'ottenimento della piena funzionalità dell'intervento proposto per fasi successive."*

In questo senso:

I. coerenza alla soluzione planimetrica con gli indirizzi di P.R.G.C.:

le aree a servizi vengono in parte destinate a parcheggi, ed in parte destinate a verde attrezzato per la sosta, giusto alle "Prescrizioni della Scheda d'Area TR n. 2060" (Cfr. Tav. n. 04). Particolare cura è stata posta alla definizione della "macchia continua a verde" che, nell'ambito, costituisce l'obiettivo saliente della pianificazione generale in atto. Pianificazione che, improntata sul ridisegno urbano connesso al previsto interrimento della ferrovia, pone peso non indifferente nella ricerca di continuità tra le grandi consistenze di superficie dedicata al nuovo parco urbano in copertura alle linee ferroviarie e l'area oggetto di proposta, anche in relazione alla presenza degli "Orti Urbani", da tempo esistenti sul fronte opposto della nuova strada di P.R.G.C. in progetto.

In questo senso, anche ad evitare un'univoca concentrazione dei parcheggi pubblici, il P.C.U.I. prevede:

- un accorpamento degli standard, comune ad entrambi i sotto-ambiti e decisamente più consistente, nella zona Nord dell'area, in aderenza e continuità con il nuovo parco urbano, con modifica del disegno planimetrico riportato nelle tavole di P.R.G.C., ma nel rispetto del suo

indirizzo generale, così come ammesso dalle stesse *“Prescrizioni”* di Scheda e

- una loro consistenza minore, in posizione pressochè centrale allo sviluppo trasversale dell'area.

Confermata la posizione della nuova bretella viaria che il P.R.G.C. prevede tra via G. Piumati e via Gorizia, secondo specifica richiesta della Scheda d'Area TR n. 2060, il presente P.C.U.I. ne contempla l'impiantamento di alberi a medio fusto lungo il lato destro, in direzione via Piumati - via Gorizia, nei termini del pt. 4. dell'art. 18 del D.L. 285/1992 che cita: *“le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione”*. Stante la larghezza della strada di m. 10,50 e scontata la sezione di carreggiata di m. 7,50, il progetto prevede un unico marciapiede sullo stesso lato, maggiorandone a m. 2,00 l'usuale sezione di m. 1,50; inoltre, in sua aderenza ed in quota ad esso, verranno posizionate le griglie di contenimento delle alberature, delle dimensioni di c.ca cm. 100 x 100, così da ottenerne continua dilatazione a 3,00 m., ad eccezione dei punti di impiantamento. (Cfr. Pianta di Tav. n. 04 e Sezione di Tav. n. 06).

Ancora secondo specifica richiesta della Scheda d'Area, viene altresì prevista la realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra via Piumati e il nuovo parco urbano a Nord; al fine di evitare ulteriore depauperazione della consistenza fondiaria dei mapp. nn. 1092, 176 e 1415, già gravati dalla dismissione del nuovo sedime stradale, se ne prevede il tracciato in parte sul mapp. n. 217 ed in parte sulla “strada privata” esistente sul confine ovest del mapp. n. 1220, a servizio dei fabbricati di mapp. n. 178 e dello stesso mapp. n. 217 (Cfr. Planimetria di Tav. n. 04 e Sezione di Tav. n. 06). Questa, per la quale persiste regime di “strada privata”, ceduta in proprietà al Comune di Bra dal sig. Fissore Andrea con Rogito dello stesso Notaio Carlo Degioannini in data 10/12/1982 – Rep. n. 61307 -, che cita: “ *dandosi particolare atto che sul lato ovest dell'area acquisita da Comune per una larghezza di*

metri otto e per tutta la sua lunghezza, grava, sino a quando il Comune non classifichi tale area tra le strade comunali, la servitù di passaggio (strada) a favore della proprietà del sig. Fissore Andrea, suoi successori od aventi causa,ed a favore della proprietà Fiandino Antonio, risultante ad ovest della stessa”, (ora per successione a favore del proponente Ing. Fiandino Sebastiano), presenta caratteristiche idonee sia a recepire il passaggio pedonale e carroio di servizio alla zona centrale del sotto-ambito “A”, sia a contenere in parte lo scorrimento della prevista pista ciclabile.

La strada privata, infatti, presenta a rilievo sezione trasversale da m. c.ca 7,10 a c.ca m. 8,20 per cui, stanti i dettati:

- del pt. 3. dell’Art. 125 del R.E.C., per il quale *“Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00.....”* e
- del pt. 2. dell’Art. 7 del D.M. 30/11/1999 n. 557, per il quale *“...le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino a m. 1,00, semprechè questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell’itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.”*,

il P.C.U.I. ne prevede corsia riservata, per circa 55 ml. con larghezza complessiva di m. 2,00 (individuata con le lett. G1, G3, G4 e G2, nella Tavv. n. 03 allegata), per il primo tratto in insistenza sulla citata strada privata esistente che, comunque, avrà sezione trasversale > m. 5,00 (m. 7,10 – 2,00 = m. 5,10) superiore al minimo richiesto. Dall’ingresso nel mapp. n. 217 di attuale proprietà Fiandino Sebastiano e fino allo sbarco sul mapp. n. 1414 di proprietà R.F.I., che il P.R.G.C. ingloba nel parco urbano, la pista ciclabile avrà invece la consueta larghezza di m. 2,50.

La realizzazione della pista ciclabile comprenderà altresì la segnaletica a terra e verticale necessaria a darne visualizzazione, a partire da via Piumati fino all’innesto con il mapp. n. 217 interno al sotto-ambito “S1”.

II individuazione delle soluzioni planivolumetriche adottate per assicurare la reale fattibilità, anche differita con la formazione di successivi SUE di tutte le capacità edificatorie attribuite all'area urbanistica:

il P.C.U.I. esteso sulla superficie reale di c.ca 12.338 mq., interessa due proprietà territoriali all'incirca equivalenti:

- "S1", di proprietà Sebastiano Fiandino, della superficie di c.ca 6.128 mq., ammontante al 49,67% dell'intero, e
- "S2", di proprietà M.P.M. S.A.S., della superficie di c.ca 6.210 mq., ammontante al complementare 50,33%.

La razionalità della suddivisione in due sotto-ambiti tra di loro indipendenti, oltre all'equità delle consistenze, **deriva in particolare dalle loro ubicazioni planimetriche rispetto alle viabilità esistenti e in progetto che ne svincolano qualunque interdipendenza.** In questo senso:

- il sotto-ambito "S1" risulta pienamente servito dalla viabilità già esistente, essendo attestato a Sud lungo via Piumati e, ad Est, affiancato e servito dalla citata strada privata individuata con le lett. "G, F, E4, E3, E1, G4 e G2" nella Tav. allegata con il n. 03;
- il sotto-ambito "S2", risulta invece attestato a Sud lungo via Piumati mentre, ad Ovest, avrà totale attestazione longitudinale sulla nuova bretella viaria di P.R.G.C.,

escludendo qualunque necessità di ulteriori viabilità comuni ai due sotto-ambiti e attestando, sotto il profilo planimetrico, la oggettiva fattibilità differita in successivi SUE.

Premesso quanto sopra, il vincolo primario dello S.U.G. sovraordinato è costituito dalla nuova bretella stradale di collegamento tra via Piumati e via Gorizia, della consistenza di c.ca 1.508 mq. che, per intero, insiste sul sotto-ambito "S2". E' quindi necessario che a quest'ultimo, da parte della proprietà "S1", venga ceduta la superficie a strada di propria competenza per cui, stante la sua percentuale pari al 49,67% dell'intero, "S1" dovrebbe

cedere a "S2" una superficie pari a: $\text{mq. } 1.508 \times 49,67\% = \text{c.ca mq. } 749$. A livello di viabilità urbana, però, oltre alla bretella stradale la Scheda d'Area TR n. 2060 impone la realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra via Piumati e il nuovo parco urbano a Nord che, come da progetto (Cfr. Tavv. n. 03 e 06), contempla una superficie di c.ca 193 mq., interna alla proprietà "S1", portando le superfici destinate alla viabilità al totale di c.ca 1.701 mq. ($\text{mq. } 1.508 + 193$); in proposito, analogamente a quanto sopra, la proprietà "S2" deve pertanto cedere a "S1" la propria quota di competenza ammontate a $\text{c.ca mq. } 193 \times 50,33\% = \text{mq. } 97$.

A livello di superfici viabili (O.O.U.U. Iaria), pertanto, "S1" deve cedere a "S2" la consistenza di c.ca 652 mq. ($\text{c.ca mq. } 749 - 97$), che il presente P.C.U.I. prevede di dismettere direttamente al Comune a parziale assolvimento dello standard dovuto da "S2".

Le superfici viabili competenti "S1" ammontano così a c.ca mq. 845 ($\text{mq. } 1.508 \text{ nuova strada di P.R.G.C.} \times 49,67\% \text{ quota di competenza} + \text{mq. } 193 \text{ pista ciclabile} \times 49,67\% \text{ quota di competenza}$), mentre le superfici viabili di competenza "S2" ammontano a c.ca mq. 856 ($\text{mq. } 1.508 \text{ nuova strada di P.R.G.C.} \times 50,33\% \text{ quota di competenza} + \text{mq. } 193 \text{ pista ciclabile} \times 50,33\% \text{ quota di competenza}$).

Come sopra esposto, il P.C.U.I. prevede il maggiore accorpamento ed addensamento di standard nella zona Nord dell'area, in aderenza e continuità con il nuovo parco urbano. In questo senso, la dovuta cessione compensativa dalla proprietà "S1" alla proprietà "S2" viene localizzata a Nord del mapp. n. 217 così che, per un verso, possa costituire parte dello standard di competenza "S2" e, contestualmente, determini un unicum con lo standard di competenza "S1", in totale aggregazione al parco urbano, perseguendo l'intento della pianificazione urbanistica del P.R.G.C.

Stante così "l'ingessamento" a standard dell'area dovuta in compensazione, ad evitare inutili iterativi Atti di Trasferimento, la proprietà "S1" ne prevede immediata cessione al Comune.

Contestualmente a questo trasferimento, “S1” conferirà al Comune l’area attrezzata a pista ciclabile, lo standard a verde di propria competenza a Nord e lo standard a parcheggio previsto nella zona baricentrica alla residua proprietà, tutti insistenti sul mapp. n. 217, mentre “S2” potrà demandare la realizzazione della nuova strada di P.R.G.C., unitamente al conferimento del proprio standard, al momento della realizzazione dello specifico sotto-ambito; **situazione che, sotto il profilo planimetrico, attesta nuovamente la oggettiva fattibilità differita in successivi SUE.**

Inoltre, a prescindere dalla pista ciclabile e dalle O.O.U.U. l’aria che l’Ing. Sebastiano Fiandino proprietario del sotto-ambito “S1” attuerà direttamente, lo stesso Ing. Fiandino, a garanzia della realizzazione della nuova strada di P.R.G.C. e delle restanti O.O.U.U. l’aria in progetto, costituirà fidejussione nei confronti del Comune per la propria quota di intervento, pari al 49,67% del loro importo totale, giusto al Computo Metrico e alla Convenzione che costituiscono parte integrante e sostanziale dello S.U.E. allegato al presente.

Le capacità edificatorie attribuite all’area urbanistica derivano dai “*Dati Dimensionali*” della Scheda d’Area n. 2060, nonché dalla “*Scheda RAMSE - Parere su Elaborato Tecnico RIR – Pianificazione Urbanistica e Territoriale per le zone interessate da stabilimenti RIR -*”, in relazione ad entrambe le quali devono venire verificate:

- con la prima viene legittimata una *Superficie Utile Lorda complessiva in progetto* pari a 4.826 mq., conseguenti l’attribuito *Indice di densità edilizia territoriale di 0,40 mq/mq* per la *Superficie territoriale di 12.064 mq.*, che il P.C.U.I. conferma nella quantificazione di Scheda, indipendentemente dal reale ammontare della Superficie Territoriale a mq. 12.338;
- con la seconda:
 - viene qualificata la destinazione di zona quale “*Riqualificazione con destinazione prevalentemente residenziale*”,
 - a seguito della determinazione del “*Tipo di area RIR*” quale “*Area esclusione Arpa Ind.*”, la “*Valutazione di compatibilità: NON*

compatibile” viene definita “Compatibile” a seguito della prescritta Azione: “L’area potrà essere resa compatibile con l’area di esclusione ARPA Industriale trasferendo, per la sola quota residenziale, la cubatura eccedente (0,87 mc/mq) all’esterno delle aree di danno e di esclusione mediante i meccanismi perequativi già previsti dal PRGC.”

per cui viene invece prescritto l’Indice Fondiario di 2,37 mc/mq qualora sull’area vengano realizzati 0,87 mc/mq a destinazione commerciale-terziaria, con limitazione dello stesso Indice Fondiario a 1,50 mc/mq in caso di univoca destinazione residenziale.

Nonostante il proponente il P.C.U.I., Ing. Fiandino Sebastiano, stante l’impostazione planimetrica di base ipotizzata per il sotto-ambito “S1” in proprietà, giusto a quanto di seguito puntualizzato, intenda unicamente fruire della S.U.L. legittimata a specifica destinazione residenziale, il P.C.U.I. verifica in primo luogo le capacità edificatorie totali attribuite ad entrambi i sotto-ambiti, al lordo della S.U.L. derivante dagli 0,87 mc/mq. di Superficie fondiaria, da destinarsi a commerciale-terziario. Capacità edificatorie totali comunque singolarmente legittimate dalla normativa in atto su ciascuno dei due sotto-ambiti di cui, anche per il sotto-ambito “S1” univocamente destinato a residenziale, viene graficamente dimostrata la fattibilità, giusto nei termini della Tav. n. 05 – Planimetria Generale dimostrativa dell’insediamento di tutte le capacità edificatorie attribuite all’Area Urbanistica - in allegato.

Indipendentemente da tale attestazione, pertanto, sul sotto-ambito “S1” viene poi unicamente preventivata la realizzazione della S.U.L. a destinazione residenziale.

In via preventiva occorre però evidenziare come la Scheda d’Area TR n. 2060 preveda un’eccedenza di reperimento di standard complessivi: da 3.548 “dovuti” a 4.506 mq. “richiesti”, con una maggiorazione di c.ca il 27% (mq. 4.506 / 3.548) tra lo standard dovuto secondo calcolo normativo e lo standard invece richiesto in effettiva assegnazione. La stessa percentuale maggiorativa del 27% viene confermata e ripresa nelle successive verifiche

degli standard, rispettando in toto l'equilibrio della "Scheda d'Area TR n. 2060".

In relazione a quanto sopra, le quantità edificatorie ed i relativi standard ammontano a:

“S1”: **SUL limitata alla destinazione residenziale:**

stante la Superficie Territoriale effettiva pari a mq. 6.128 sul totale di mq. 12.338 dell'ambito TR n. 2060, la percentuale del sotto-ambito rispetto all'intero, è pari al 49,67%.

Poichè la Scheda d'Area TR n. 2060, per la realizzazione della S.U.L. totale legittimata di 4.826 mq., impone la cessione di 4.506 mq. di Standard, per il sotto-ambito verrebbe legittimata una S.U.L. complessiva "teorica" (residenziale + commerciale-terziaria) pari a mq. 2.397 (mq. $4.826 \times 49,67\%$), a fronte della cessione "teorica" di 2.238 mq. di Standard (mq: $4.506 \times 49,67\%$).

Occorre però determinarne la relativa Superficie Fondiaria, in funzione della verifica ai parametri dettati dalla "Scheda RAMSE - Parere su Elaborato Tecnico RIR", che contempla unicamente l'*Indice fondiario in mc/mq*. Indice Fondiario prescritto in 2,37 mc/mq, qualora sull'area vengano realizzati 0,87 mc/mq a destinazione commerciale-terziaria, ma limitato a 1,50 mc/mq, in caso di univoca destinazione residenziale.

Verifiche Parametri Scheda TR n. 2060 e Parametri Scheda RAMSE:

in relazione a quanto sopra, la Superficie Fondiaria del sotto-ambito risulterebbe di c.ca 3.045 mq. [mq. 6.128 Sup. Terr. – (2.238 Standard + 652 compensazione strada ad "S2" + 193 pista ciclabile)] per una S.U.L. totale di c.ca 2.397 mq. (mq. $4.826 \text{ S.U.L. totale} \times 49,67\%$ competenza "S1") da cui, in ordine alla Scheda TR n. 2060 che cita: *le attività compatibili con la residenza (commerciale-terziario) non possono eccedere il 30% del totale*", deriverebbero le:

- S.U.L. Residenziale: c.ca 1.678 mq. (mq. $2.397 \times 70\%$) e
- S.U.L. Commerciale: c.ca 719 mq. (mq. $2.397 \times 30\%$).

Indipendentemente da quanto sopra, però, secondo la Scheda RAMSE, sul sotto-ambito potrebbero invece venire legittimate le:

- S.U.L. Residenziale: c.ca mq. 1.523 (mq. 3.045 x mc/mq 1,50 / m. 3,00 altezza) e
- S.U.L. Commerciale: c.ca mq. 803 (mq. 3.045 x mc/mq 0,87 / 3,30 m. altezza comm.).

Prevalendo le entità più restrittive tra gli incroci delle verifiche, in definitiva nel sotto-ambito "S1" verrebbe preventivata la S.U.L. Residenziale di c.ca 1.523 mq., nei termini di Scheda RAMSE, e la S.U.L. Commerciale di c.ca 719 mq., nei termini di Scheda TR n. 2060, per una S.U.L. totale di c.ca 2.242 mq..

Per le sopra quantificate S.U.L., dovrebbero pertanto venire dismessi:

- Standard Residenziali: c.ca mq. 1.209 (mq. 1.523 / 40 mq/ab. x 25 mq / ab x 1,27 maggiorazione da Scheda 2060) e
- Standard Commerciali: c.ca mq. 913 (mq. 719 x 1,27 maggiorazione da Scheda 2060),

per un totale di mq. 2.122, determinando la Superficie Fondiaria di risulta pari a c.ca 3.161 mq. [mq. 6.128 – (2.122 Standard + 652 competenza viabilità + 193 pista ciclabile)], giusto alla Tav. n. 05 – Planimetria Generale dimostrativa dell'insediamento di tutte le capacità edificatorie attribuite all'Area Urbanistica – precedentemente citata.

Poiché però, nonostante la Capacità edificatoria totale come sopra legittimata in rapporto alla normativa, da parte della proprietà "S1", si intende fruire della S.U.L. limitata alla destinazione residenziale ammontante a c.ca 1.523 mq., ad essa compete, così come viene asservito e dismesso, lo Standard sopraquantificato di c.ca 1.209 mq.

Indice di densità fondiaria ammessa sul sotto-ambito "S1"

Viene calcolato l'Indice di densità fondiaria risultante dalla massima e totale capacità edificabile ammessa, in relazione allo standard totale ad essa dovuta, indipendentemente dalla sua contrazione a seguito del mancato impiego della S.U.L. a destinazione commerciale-terziaria.

Pertanto, stanti i c.ca 3.161 mq. di Superficie Fondiaria ipotetica, funzionale alla massima e totale capacità edificabile ammessa, il richiesto *“Indice di densità fondiaria”* teorico massimo del sotto-ambito “S1”, risulta pari a c.ca 0,71 mq/mq (mq. 2.242 / 3.161).

A titolo indicativo viene anche calcolato *“l’Indice di densità fondiaria”* risultante dal contenimento della S.U.L. Residenziale nei c.ca 1.523 mq. che, stanti:

- gli Standard di c.ca 1.209 mq. per essa dovuti;
- la superficie di c.ca 652 mq. dovuti ad “S2” a compensazione, della nuova viabilità pubblica in progetto;
- la superficie di c.ca 193 mq. dovuti ad “S2” in dismissione quale sedime della pista ciclabile,;

determinano una Superficie Fondiaria, in progetto, di c.ca 4.074 mq. [mq. 6.128 – (1.209 + 652 + 193)],

per un *“Indice di densità fondiaria”* di c.ca 0,37 mq/mq (mq. 1.523 / 4.074).

Indice di edificabilità territoriale sotto-ambito “S1”

In relazione all’edificabilità complessiva totale ammessa, il richiesto *“Indice di edificabilità territoriale”* teorico massimo relativo al sotto-ambito “S1”, risulta pari a c.ca 0,37 mq/mq (mq. 2.242 / 6.128) < 0,40 mq/mq legittimati dalla Scheda d’area TR n. 2060.

Analogamente a quanto sopra, a titolo indicativo viene anche calcolato *“l’Indice di edificabilità territoriale”* risultante dal contenimento della S.U.L. Residenziale nei c.ca 1.523 mq. che ammonta a c.ca 0,25 mq/mq (mq. 1.523 / 6.128).

Rapporto di copertura sotto-ambito “S1”

Nell’ipotesi di realizzazione della massima e totale capacità edificabile ammessa, la Scheda TR n. 2060 prevede un *“Rapporto di Copertura”* del 40%, per il quale viene assentita una Superficie Coperta massima di mq. 1.264 (mq. 3.161 Superficie Fondiaria x 40%) che, legittimata dalla norma, potrà sempre venire raggiunta.

Nell'ipotesi prodotta a destinazione univocamente residenziale (Cfr. Tav. n. 05 – Schemi grafici e Impostazione planovolumetrica “S1” -), la Superficie Coperta del fabbricato in mantenimento frontale a via Piumati risulta pari a c.ca 310 [m. (46,50 + 47,70) x 6,60 / 2], mentre la nuova edificabilità ipotizzata consta di una Superficie Coperta di c.ca 409 mq. (m. 22,00 x 10,00 + 18,90 x 10,00), per il totale di c.ca 719 mq.; stante in progetto la Superficie Fondiaria di c.ca 4.074 mq., deriva un Rapporto di Copertura di c.ca il 18% (mq. 719 / 4.074).

“S2”: SUL totale (residenziale + commerciale-terziaria) e Standard

Urbanistici:

stante la Superficie Territoriale effettiva pari a mq. 6.210 sul totale di mq. 12.338 dell'ambito TR n. 2060, la percentuale del sotto-ambito rispetto all'intero, è pari al 50,33%.

Poichè la Scheda d'Area TR n. 2060, per la realizzazione della S.U.L. totale legittimata di 4.826 mq., impone la cessione di 4.506 mq. di Standard, per il sotto-ambito viene legittimata una S.U.L. complessiva “teorica” (residenziale + commerciale-terziaria) pari a mq. 2.429 (mq. 4.826 x 50,33%), a fronte della cessione “teorica” di 2.268 mq. di Standard (mq: 4.506 x 50,33%).

Anche nel caso specifico occorre determinarne la relativa Superficie Fondiaria, in funzione della verifica ai parametri dettati dalla “Scheda RAMSE - Parere su Elaborato Tecnico RIR”.

Verifiche Parametri Scheda TR n. 2060 e Parametri Scheda RAMSE:

in relazione a quanto sopra, la Superficie Fondiaria del sotto-ambito risulta di c.ca 3.086 mq. [mq. 6.210 Sup. Terr. – (1.616 Standard + 1508 strada)] per una S.U.L. totale di c.ca 2.429 mq. (mq. 4.826 S.U.L. totale x 50,33% competenza “S2”) di cui, in ordine alla Scheda TR n. 2060 che cita: *le attività compatibili con la residenza (commerciale-terziario) non possono eccedere il 30% del totale*” da cui deriverebbero le:

- S.U.L. Residenziale: c.ca 1.700 mq. (mq. 2.429 x 70%) e
- S.U.L. Commerciale: c.ca 729 mq. (mq. 2.429 x 30%).

Indipendentemente da quanto sopra, però, secondo la Scheda RAMSE, sul sotto-ambito potrebbero invece venire legittimate le:

- S.U.L. Residenziale: c.ca mq. 1.543 (mq. 3.086 x mc/mq 1,50 / m. 3,00 altezza) e
- S.U.L. Commerciale: c.ca mq. 814 (mq. 3.086 x mc/mq 0,87 / 3,30 m. altezza comm.).

Prevalendo le entità più restrittive tra gli incroci delle verifiche, in definitiva nel sotto-ambito "S2" viene preventivata la S.U.L. Residenziale di c.ca 1.543 mq., nei termini di Scheda RAMSE, e la S.U.L. Commerciale di c.ca 729 mq., nei termini di Scheda TR n. 2060, per una S.U.L. totale di c.ca 2.272 mq..

Per le sopra quantificate S.U.L., devono pertanto venire dismessi:

- Standard Residenziali: c.ca mq. 1.225 (mq. 1.543 / 40 mq/ab. x 25 mq / ab x 1,27 maggiorazione da Scheda 2060) e
- Standard Commerciali: c.ca mq. 926 (mq. 729 x 1,27 maggiorazione da Scheda 2060),

per un totale di mq. 2.151.

Di questi, come precedentemente ipotizzato, c.ca 652 mq. (dovuti da "S1" a "S2" a compensazione, della nuova viabilità pubblica in progetto) insistenti sul mapp. n. 217 ed individuati con le lett. "P, Q, E4 e P1" nella allegata Tav. n. 03, vengono direttamente dismessi al Comune, a parziale assolvimento dello standard dovuto da "S2". Ad "S2", al momento della redazione del proprio specifico P.E.C., spetterà di conseguenza la previsione di cessione dei complementari c.ca 1.499 mq. (mq. 2.151 – 652), individuati con le lett. "P3, B1, C, D, Q, P, N e O" nella stessa Tav. n. 03, determinando quindi la Superficie Fondiaria di risulta in c.ca mq. c.ca 3.203 mq. [mq. 6.210 – (1.499 Standard + 1508 nuova strada di P.R.G.C.)].

Indice di densità fondiaria sotto-ambito "S2"

Stante la S.U.L. complessiva totale di c.ca 2.272 mq. (mq. 729 commerciale + 1.543 residenziale), il richiesto "*Indice di densità fondiaria*" del sotto-ambito "S2" risulta pari a c.ca 0,71 mq/mq (mq. 2.272 / 3.203).

Indice di edificabilità territoriale sotto-ambito "S2"

Il richiesto Indice di edificabilità territoriale relativo al sotto-ambito "S2" risulta pari a c.ca 0,37 mq/mq (mq. 2.272 / 6.210) < 0,40 mq/mq legittimati dalla Scheda d'area TR n. 2060.

Rapporto di copertura sotto-ambito "S2"

La stessa Scheda d'Area TR n. 2060, prevede poi un "*Rapporto di Copertura*" del 40%, per il quale viene assentita una Superficie Coperta massima di mq. 1.281 (mq. 3.203 x 40%), che comunque potrà sempre venire raggiunta. In progetto residenziale (Cfr. Tav. n. 05 – Schemi grafici e Impostazione planovolumetrica "S2" -), la Superficie Coperta massima somma la proiezione a terra del volume a destinazione commerciale pari a c.ca 729 mq. (17,35 x 42,00) e la proiezione a terra del volume residenziale eccedente il primo, della consistenza di c.ca 252 mq. (m. 22,90 x 11,00), per il totale di c.ca 981 mq.; stante la Superficie Fondiaria di c.ca 3.203 mq., deriva un rapporto di copertura pari a c.ca il 31% (mq. 981 / 3.203).

Dati generali Area Urbanistica TR n. 2060

In definitiva, il P.C.U.I. contempla (Cfr. Tav. n. 03):

- mq. 1.701 destinati a viabilità (O.O.U.U. Iaria), di cui:
 - o mq. 1.508 di nuova strada di P.R.G.C. individuati con le lett. "A, B, B1, P3 e A1", insistenti in "S2";
 - o mq. 193 di pista ciclabile individuati con le lett. "E3, E2, E4 ed E", insistenti in "S1";
- mq. 3.360 destinati a Standard, di cui:
 - mq. 1.209 di competenza "S1", frazionati in parte nell'area "a verde" a Nord, della superficie di c.ca mq. 729, individuata con le

lett. "N, P, P1 e N1" ed in parte nell'area a parcheggio centrale al sotto-ambito, della superficie di c.ca mq. 480, individuata con le lett. "M, M1, E6, E5, E4 e F1";

- mq. 2.151 di competenza "S2", individuati con le lett. "P3, B1, C, D, Q, E4, P1, P, e O", dei quali mq. 652, individuati con le lett. "P, Q, E4 e P1", vengono ceduti da "S1" a compensazione, della nuova viabilità pubblica in progetto;
- mq. 7.277 destinati a Superficie fondiaria, di cui:
 - mq. 4.074 di competenza "S1", frazionati in parte nell'area di competenza del fabbricato in mantenimento in fronte a via Piumati, della superficie di c.ca 1.790 mq., individuata con le lett. "H, I, L, M, F1, F e G" ed in parte nell'area di insediamento della nuova edificabilità residenziale individuata con le lett. "M1, N, N1, E2, E3, E4, E5 ed E6", della superficie di c.ca 2.284 mq.,
 - mq. 3.203 di competenza "S2" individuati con le lett. "A1, P3, O, M1, M, L, I e H, "

per il totale di c.ca 12.338 mq., giusto alla consistenza territoriale riscontrata in sito.

L'area individuata con le lett. "E2, E3, E4, E5 ed E6", consistente in c.ca 37 mq., costituente parte della Superficie Fondiaria del sotto-ambito "S1", verrà assoggettata a servizio pubblico per ottimizzare l'accessibilità veicolare allo standard destinato parcheggio.

La Tav. n. 05 allegata attesta graficamente:

- per il sotto-ambito "S1": il recepimento della Capacità edificatoria limitata alla destinazione residenziale, ammontante a c.ca 1.523 mq., a cui è dovuta la dismissione del relativo Standard pari a c.ca 1.209 mq.;
- per il sotto-ambito "S2": la possibilità di recepire tutte le capacità edificatorie ad esso attribuite, cui sono dovuti i relativi Standard ammontanti a c.ca 2.151 mq.

Si rimarca ancora come la Tav. n. 05 – Planimetria Generale dimostrativa dell'insediamento di tutte le capacità edificatorie attribuite all'Area

Urbanistica – attestati, anche graficamente, la possibilità di assorbire le Capacità edificatorie totali legittimate dalla normativa in atto, anche da parte del sotto-ambito “S1”, univocamente destinato a residenziale.

Indipendentemente da quanto sopra, fatte salve e imprescindibili le capacità edificatorie totali sopra determinate per ciascuno dei due sotto-ambiti unitamente all'impianto generale dettato dal P.C.U.I., all'interno di ciascuno di essi, attraverso “variante con specifico S.U.E.” e previa puntuale riquantificazione degli Standard, potranno essere previste la ricalibrazione dei dati dimensionali e la riconfigurazione del disegno, fino al raggiungimento delle singole capacità edificatorie massime assentite, senza che questo comporti “variante al P.C.U.I.”

Premesso che, mentre l'edificio presente in “S1” è stato direttamente rilevato in sito, la restituzione grafica degli edifici in atto sul sotto-ambito “S2” è stata desunta dagli elaborati prodotti dalla M.P.M. S.A.S. di MILANO PIERANGELO E C., nel contesto della “Variante Semplificata al P.R.G.C., in data 16/07/2018 – Prot. Com. n. 28950/2018”, nonché dagli elaborati in suo rimando, inviati dalla Ripartizione Urbanistica Comunale al fine di consentire la partecipazione al procedimento amministrativo da parte dell'Ing. Fiandino Sebastiano.

Il P.C.U.I., come precedentemente esposto, contempla la totale eliminazione dell'edificio esistente a destinazione produttiva, ormai in stato di assoluta obsolescenza, nonché l'eliminazione di tutti i fabbricati civili minori presenti sull'Area Urbanistica.

È invece prevista la conservazione-ristrutturazione del fabbricato residenziale di primo '900 presente in allineamento su via Piumati, che risulta meritevole di salvaguardia sia per presenza degli evidenti richiami ai caratteri dell'architettura liberty, che nel primo novecento era caratteristica dei grandi edifici frontali alla strada (Es.: ex-conceria “La Novella”), sia per l'ottimo stato generale di pervenimento, sia ancora per l'importante e coerente respiro dimensionale dell'area cortilizia di sua pertinenza.

Premesso che gli specifici progetti in richiesta di P.d.C., successivi all'approvazione dei singoli SUE, dovranno ottemperare:

- alle sistemazioni a verde dei lotti nei termini di cui all'Art. 34, pt.6., lett. A), sub c) delle N.d.A. del P.R.G.C., garantendone estensione minima del 30% della superficie fondiaria libera, di cui il 20% permeabile a piena terra,
- al soddisfacimento delle superfici a parcheggio privato dettate dalla L. 122/89, in conformità all'Art. 51 delle N.d.A. del P.R.G.C.,

nello specifico le soluzioni planivolumetriche adottate per assicurare la reale fattibilità di ciascuno dei due sotto-ambiti nei termini sopra esposti, contemplano:

- **sotto-ambito "S1":**

ne è previsto il frazionamento in due lotti, di cui il lotto "A" asservire il fabbricato previsto in mantenimento sul fronte di via Piumati, mentre il lotto "B" sarà di insediamento della complementare, nuova, edificabilità residenziale legittimata.

Tra i due lotti, verrà localizzata un'area intermedia a standard, destinata a verde e parcheggio pubblico.

L'allegata Tav. n. 03 individua con le lettere "H, I, L, M, F1, F e G" il perimetro dell'area fondiaria del lotto "A", consistente in c.ca 1.790 mq. Il fabbricato residenziale in sua insistenza, presenta oggi una S.U.L. complessiva di c.ca 470 mq. Previa demolizione, ristrutturazione e ridestinazione dei locali minori di servizio, il fabbricato, conseguirà invece una S.U.L. complessiva di c.ca 485 mq. (Cfr. Tav. n. 01 e 05 -Schemi grafici sotto-ambito "S1"). Di entrambe le entità sopra quantificate, viene rimandata attestazione al futuro progetto di ristrutturazione-riqualificazione che verrà prodotto in sede di richiesta di P.d.C.

Gli "*Schemi grafici*" allegati (pianta, sezioni e prospetti di Tav. n. 05), vengono adottati a puro titolo indicativo, confermando il numero di due piani f.t., al netto delle porzioni supposte in demolizione, ma non

attengono alcun inquadramento progettuale-distributivo-destinativo, stante l'assenza della indispensabile e puntuale progettazione esecutiva.

La Tav. n. 03, individua poi con le lettere "M1, N, N1,E2, E3, E4, E5 ed E6" il perimetro dell'area fondiaria del lotto "B" consistente in c.ca 2.284 mq. e, internamente ad essa, con le lett. "M2, N2, N3 e M3", il perimetro dell'area nella quale dovrà trovare insediamento la nuova edificazione.

Gli "*Schemi grafici*" (pianta, sezioni e prospetti di Tav. n. 05), ancora puramente indicativi prospettano edificazione a destinazione residenziale: in parte a n. 3 piani f.t., per una S.U.L. di c.ca 660 mq., ed in parte a n. 2 piani f.t., per una S.U.L. di c.ca 378 mq., con S.U.L. totale di c.ca 1.038.mq. Questa, sommata alla S.U.L. di c.ca 485 mq. assorbita dal lotto "A" determina la S.U.L. complessiva di c.ca 1.523 mq., come sopra legittimati da normativa,

demandando comunque la configurazione progettuale definitiva alla richiesta del P.d.C. (in cui potrà eventualmente essere previsto sottotetto abitabile);

- **sotto-ambito "S2":**

l'allegata Tav. n. 03 individua con le lettere "A1, P3, O, M1, M, L, I e H" il perimetro dell'area fondiaria consistente in c.ca 3.203 mq. e, internamente ad essa, con le lett. "A2, P2, O1, L1, I1 e H1", il perimetro dell'area nella quale dovrà trovare insediamento la nuova edificazione.

Previa l'eliminazione totale delle strutture pervenute, il P.C.U.I. prevede un unico lotto, demandandone comunque la possibilità di successivi frazionamenti nell'ambito della redazione dello specifico S.U.E.

Nuovamente, gli "*Schemi grafici*" (pianta, sezioni e prospetti di Tav. n. 05), a titolo puramente indicativo prospettano:

- edificazione a destinazione commerciale-terziaria: ad unico piano f.t., in allineamento arretrato sia rispetto alla nuova strada di P.R.G.C., sia rispetto a via G. Piumati, anche in considerazione dei parcheggi dovuti per la destinazione specifica, portante una S.U.L. di c.ca 729 mq.;

- edificazione a destinazione residenziale, per la S.U.L. complessiva di c.ca mq. 1.543:
 - o in parte a piano rialzato in aderenza all'edificazione commerciale-terziaria, per la consistenza di c.ca mq. 252;
 - o in parte a piano primo, ad estradosso dell'edificazione a destinazione residenziale di piano rialzato ed in parte ad estradosso dell'edificazione commerciale-terziaria, per la consistenza di c.ca mq. 703 e
 - o in parte a piano secondo, per la consistenza di c.ca mq. 588,

demandando nuovamente la configurazione progettuale definitiva alla richiesta del P.d.C. (in cui potrà eventualmente essere previsto sottotetto abitabile).

III fattibilità delle opere di urbanizzazione necessarie all'ottenimento della piena funzionalità dell'intervento proposto per fasi successive:

in sito, secondo rilievo, (Cfr. Tav. n. 06) sono presenti tutte le usuali O.O.U.U. laria. Il progetto, a prescindere dagli scontati allacciamenti con le nuove edificazioni previste, ne contempla:

- a) l'estensione lungo la nuova bretella stradale di collegamento tra via Piumati e via Gorizia;
- b) l'adeguamento e l'interramento delle reti aeree ancora presenti in facciata del fabbricato in mantenimento su via Piumati.

In termini generali, i due sotto-ambiti saranno totalmente svincolati tra di loro poiché "S1" verrà attestato sui servizi già presenti su via Piumati e sulla strada privata esistente ad Est, mentre "S2" avrà in parte attestazione sui servizi esistenti sulla stessa via Piumati ed in parte sui servizi previsti per la nuova strada di P.R.G.C. In particolare, in progetto (Cfr. Tav. n. 06):

sotto-ambito "S1": lotto "A":

- Acquedotto: mantenimento dell'allacciamento esistente su via Piumati; eliminazione dell'allacciamento esistente sulla strada privata ad Est, a servizio di un attuale fabbricato in demolizione;
- Fognatura: mantenimento dell'allacciamento esistente su via Piumati; eliminazione dell'allacciamento esistente sulla strada privata ad Est, a servizio di un attuale fabbricato in demolizione;
- rete ENEL: interrimento dell'attuale linea aerea in facciata del fabbricato su via Piumati e ricostituzione degli allacciamenti esistenti; eliminazione dell'allacciamento esistente sulla strada privata ad Est, a servizio di un attuale fabbricato in demolizione;
- Metanodotto: mantenimento dell'allacciamento esistente su via Piumati; eliminazione dell'allacciamento esistente sulla strada privata ad Est, a servizio di un attuale fabbricato in demolizione;
- rete TELECOM: interrimento dell'attuale linea aerea in facciata del fabbricato su via Piumati e ricostituzione dell'allacciamento esistente;
- Illuminazione Pubblica: eliminazione dei corpi di illuminazione presenti sulla facciata del fabbricato su via Piumati e loro sostituzione con elementi a palo analoghi agli esistenti in prosecuzione della strada in fronte "S2"; nuova illuminazione della strada privata ad Est con elementi a palo;

sotto-ambito "S1": lotto "B":

- Acquedotto: nuovo allacciamento alla condotta esistente sulla strada privata ad Est;
- Fognatura: nuovo allacciamento alla condotta esistente sulla strada privata ad Est; nuovo tronco fognario di raccolta dell'acqua meteorica, a servizio del parcheggio pubblico intermedio ai lotti "A" e "B";
- rete ENEL: nuovo allacciamento alla condotta esistente sulla strada privata ad Est;
- Metanodotto: nuovo allacciamento alla condotta esistente sulla strada privata ad Est;

- rete TELECOM: nuovo allacciamento alla condotta esistente sulla strada privata ad Est;
- Illuminazione Pubblica. nuova illuminazione a pali, impostati sui muretti di divisione pista ciclabile/lotto fondiario; nuova illuminazione a palo a servizio del parcheggio pubblico intermedio ai lotti "A" e "B".

sotto-ambito "S2":

- Acquedotto:
 - o Edificazione commerciale-terziaria: mantenimento dell'allacciamento esistente su via Piumati;
 - o Edificazione residenziale: realizzazione di nuova tratta lungo la strada in progetto di P.R.G.C., fino a confine della proprietà R.F.I.; realizzazione di nuovo allacciamento in corrispondenza all'edificio;
- Fognatura:
 - o Edificazione commerciale-terziaria: mantenimento dell'allacciamento esistente su via Piumati;
 - o Edificazione residenziale: realizzazione di nuova tratta lungo la strada in progetto di P.R.G.C., comprensiva di caditoie, fino a confine R.F.I.; realizzazione di nuovo allacciamento in corrispondenza all'edificio;
- rete ENEL:
 - o Edificazione commerciale-terziaria: interrimento e mantenimento dell'allacciamento esistente su via Piumati;
 - o Edificazione residenziale: realizzazione di nuova tratta interrata lungo la strada in progetto di P.R.G.C., fino a confine R.F.I.; realizzazione di nuovo allacciamento in corrispondenza all'edificio;
- METANODOTTO:
 - o realizzazione di nuova tratta lungo la strada in progetto di P.R.G.C., fino a confine R.F.I.; realizzazione di due nuovi allacciamenti in corrispondenza al blocco commerciale e al blocco residenziale;
- rete TELECOM:

- Edificazione commerciale-terziaria: interrimento e mantenimento dell'allacciamento esistente su via Piumati;
- Edificazione residenziale: realizzazione di nuova tratta lungo la strada in progetto di P.R.G.C., fino a confine R.F.I.; realizzazione di nuovo allacciamento in corrispondenza all'edificio;;
- Illuminazione pubblica:
 - Edificazione commerciale-terziaria: mantenimento dell'illuminazione a palo esistente su via Piumati;
 - Edificazione residenziale: realizzazione di nuova illuminazione a palo lungo la strada in progetto di P.R.G.C., fino a confine R.F.I.

Nei termini di quanto sopra e secondo le tavole grafiche in allegato che svincolano totalmente i due sotto-ambiti, **viene pertanto attestata “la fattibilità delle opere di urbanizzazione necessarie all’ottenimento della piena funzionalità dell’intervento proposto per fasi successive.”**

Dott. Arch. G. Flavio Lovizolo.