

COMUNE DI BRA

PROVINCIA DI CUNEO

**AREA URBANISTICA TR n. 2060**

**SOTTO-AMBITO "S1"**

**STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (P.E.C.)**

## **Relazione tecnico – illustrativa**

**Committente: Dott. Ing. Sebastiano FIANDINO**

Progettista: Dott. Arch. G. Flavio Lovizolo

Collaboratore: Dott. Arch. Alessandro Lovizolo

data: febbraio 2019

file: \\serverxp\file\fiandino\via piematti\s.u.e\relazione.doc

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

RELAZIONE GENERALE DI INTERVENTO.....	2
1 INQUADRAMENTO GENERALE DELL'INTERVENTO .....	2
2 STATO DI FATTO .....	3
3 LINEE GUIDA ALLO S.U.E. ....	3
4 O.O.U.U. IARIA.....	5
5 STATO DEI LUOGHI FUNZIONALE AL PROGETTO .....	7
6 PROFILO ALTIMETRICO.....	9
7 PROFILO GEOMORFOLOGICO .....	10
8 SITUAZIONE URBANISTICA – PARAMETRI DIMENSIONALI E DISPOSIZIONI NORMATIVE 10	
8.1 S.U.L. e Standard Urbanistici .....	10
8.2 Indice di edificabilità territoriale .....	13
8.3 Parametro di densità massima di intervento .....	13
8.4 Distanze.....	13
8.5 Rapporto di copertura.....	14
8.6 Eliminazione della barriere architettoniche sotto-ambito “S1” .....	14
9 SUDDIVISIONE IN LOTTI .....	14
10 LOTTO “A”.....	15
11 LOTTO “B”.....	17
12 CONDIZIONI DI VARIANTI .....	20
13 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S.....	21
14 VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO .....	21
15 ARREDO URBANO E BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	21
16 ESPROPRI ED INVESTIMENTI:.....	21
17 RELAZIONE FINANZIARIA .....	22
18 TEMPISTICA DI ATTUAZIONE.....	23

## RELAZIONE GENERALE DI INTERVENTO

### 1 Inquadramento generale dell'intervento

Il presente Strumento Urbanistico Esecutivo richiesto dalla Scheda d'Area TR n. 2060 del vigente P.R.G.C. è finalizzato a conseguire legittimità edificatoria al sotto-ambito individuato quale "S1" nel "*Progetto di Coordinamento Urbanistico degli Interventi*" ad esso preposto. Il sotto-ambito "S1" attiene la proprietà in capo al Dott. Ing. Sebastiano Fiandino, nato a Bra il 30-12-1947 (C.F. FND SST 47T30 B1110) residente in Bra, in strada Fey di Mezzogiorno n. 3 ed è costituita dai terreni con entrostanti fabbricati distinti a Catasto al F. n. 48 mapp. n. 217 e 219, della superficie catastale di 6.045 mq., contro i c.ca 6.128 mq. rilevati in sito e dei quali si assume l'entità.

Poichè il P.C.U.I. consta della superficie reale di c.ca 12.338 mq., il sotto-ambito "S1" ne costituisce c.ca il 49,67% dell'intero (mq. 6.128 / 12.338).

La Scheda d'Area TR n. 2060 di P.R.G.C., ne detta "*destinazione prevalentemente residenziale*" ed in ottemperanza ad essa il P.C.U.I., a prescindere dalle contemplate O.O.U.U. laria e Aree a Servizio Pubblico, ha previsto la divisione del sotto-ambito "S1" in n. 2 lotti fondiari, entrambi sottesi ad univoca destinazione residenziale:

- a) il primo, denominato lotto "A", è attestato su via Piumati ed è funzionale al mantenimento del fabbricato di primo '900, attualmente a destinazione residenziale, presente in suo allineamento, di cui è prevista la futura ristrutturazione;
- b) il secondo, all'incirca centrale alla proprietà, denominato lotto "B", è di insediamento della nuova e complementare edificazione residenziale legittimata dal P.R.G.C.

*Nota: per chiarezza di lettura, gli allegati cartografici mantengono le stesse individuazioni letterali assunte nel P.C.U.I. per la circoscrizione delle specifiche aree.*

## 2 Stato di fatto

All'interno della perimetrazione territoriale del sotto-ambito, giusto alla documentazione cartografica e narrativa di P.C.U.I., trovano ubicazione una serie di fabbricati di differente epoca di impianto e a diversa destinazione, realizzati in periodi successivi a partire dalla fine '800, che erano parte dell'ex "Fabbrica colla e concimi chimici", insediata in loco fino alla seconda metà del secolo scorso.

L'edificio pervenuto consiste pertanto ed in maggior misura, in opifici industriali in muratura di mattoni non intonacata, con strutture lignee delle coperture in vista, di lavorazione e di immagazzinaggio, risalenti al primo '900 che, al di là delle notevoli entità volumetriche occupate, presentano caratteri di assoluta obsolescenza e di conseguente irrecuperabilità (Cfr. Tavv. n. 01 di P.C.U.I. e fot. n. 01, 02 e 03 in allegato allo stesso P.C.U.I.). Stanti le pessime condizioni di pervenimento, ne è prevista l'integrale demolizione.

Oltre ad essa, sono poi presenti e analogamente previsti in demolizione, due fabbricati minori, a due piani f.t. con destinazione residenziale di cui uno, da poco disabitato (Cfr. fot. n. 06 di P.C.U.I.) ed un secondo, fatiscente ed inabitabile (Cfr. fot. n. 07 di P.C.U.I.).

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 di alcuni 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 che viene mantenuta all'incirca invariata (Cfr. fot. n. 09 e 10 di P.C.U.I.).

## 3 Linee guida allo S.U.E.

**Si intende premesso, richiamato e confermato per intero il P.C.U.I. in allegato di cui, per concisione, non si ripetono i termini generali.**

Viene comunque ripreso come i vincoli primari del P.R.G.C. sovraordinato impongano la previsione della nuova bretella stradale di collegamento tra via Piumati e via Gorizia e la previsione di una nuova pista ciclabile di collegamento tra via Piumati ed il nuovo parco urbano a Nord. Mentre la prima insiste per intero sul sotto-ambito "S2, della seconda è in parte previsto lo scorrimento all'interno del mapp. n. 217 di proprietà del proponente Ing. Fiandino Sebastiano, ed in parte sulla strada di proprietà comunale, di cui tutt'ora persiste regime privato, esistente ad Est del sotto-ambito. Questa, 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 pertanto caratteristiche idonee sia a recepire il passaggio pedonale e carraio di servizio al lotto "B", sia a contenere in parte lo scorrimento della prevista pista ciclabile.

In merito alla realizzazione della nuova strada di P.R.G.C., la proprietà "S1", prevede pertanto di cedere a "S2" la quota parte di superficie di propria competenza pari a c.ca mq. 749 (mq. 1.508 x 49,67%), decurtata per altro di c.ca 97 mq. che costituiscono la quota parte di competenza "S2" rispetto al totale di c.ca 193 mq. di superficie di insistenza della pista ciclabile (mq. 193 x 50,67%).

"S1" deve pertanto cedere a "S2" la consistenza di c.ca 652 mq. (c.ca mq. 749 – 97) di cui, in conformità a quanto previsto nell'ambito del P.C.U.I. sovraordinato, viene prevista diretta dismissione al Comune, a parziale assolvimento dello standard dovuto da "S2".

#### 4 O.O.U.U. Iaria

Vengono richiamate e confermate le o.O.U.U. Iaria contemplate nel contesto del P.C.U.I. In particolare, il presente S.U.E.:

**prevede la realizzazione, in proprio, delle opere di urbanizzazione previste per conseguire piena funzionalità dell'intervento in proposta. Nello specifico, a prescindere dagli allacciamenti di derivazione alle nuove edificabilità che non costituiscono "servizio pubblico" si contempla la realizzazione diretta:**

- della pista ciclabile interna al sotto-ambito "S1", individuata con le lett. "E3, E2, N1, P1, E4 ed E" nella Tav. n. 07 in allegato, di collegamento tra via Piumati e il parco urbano a Nord. Pista ciclabile che prevede corsia riservata, individuata sul sedime della strada privata ad Est con le lett. "G1, G3, E3, E1, G4 e G2", con demarcazione del tracciato mediante segnaletica orizzontale e verticale; quest'ultima, per la lunghezza di c.ca 55 ml. a partire da via Piumati, avrà larghezza di m. 2,00 mentre, dall'ingresso nel mapp. n. 217 di attuale proprietà Fiandino Sebastiano e fino allo sbarco sul mapp. n. 1414 di proprietà R.F.I., avrà invece la consueta sezione di m. 2,50.

L'attuazione della pista comprende: la realizzazione del nuovo tracciato in asfalto e della fognatura di raccolta dell'acqua meteorica, a partire dalla strada privata esistente ad Est, fino all'attestazione sulla proprietà R.F.I. a Nord; la realizzazione dell'illuminazione pubblica su palo, a partire da via Piumati, fino all'attestazione sulla proprietà R.F.I. a Nord; la segnaletica orizzontale e verticale a partire da via Piumati, fino all'attestazione sulla proprietà R.F.I. a Nord; l'apposizione di cartello stradale di segnalazione di "corsia riservata" all'incrocio con via Piumati e allo sbarco dal mapp. n. 217 alla strada privata;

- dei sottoservizi perimetrali ai fronti Sud ed Est del sotto-ambito; nello specifico:
  - lungo via Piumati, a partire dal confine con il sotto-ambito "S2", fino alla strada privata esistente ad Est, che comprendono: in facciata del

fabbricato previsto in mantenimento: l'eliminazione della rete Enel corrente ad intradosso cornicione e suo interrimento sub-stradale; l'eliminazione dell'illuminazione pubblica in attestazione sulla facciata e la sua sostituzione con illuminazione su palo analoga a quella esistente sul prosieguo di via Piumati; l'eliminazione della rete Telecom corrente ad intradosso cornicione e suo interrimento sub-stradale;

Di contro, anche in tempi successivi, la proprietà del sotto-ambito "S2" dovrà provvedere alla realizzazione della nuova strada di P.R.G.C. e dei sottoservizi previsti in progetto, a partire da via Piumati, fino alla proprietà R.F.I., a Nord-Ovest che comprendono: la realizzazione della nuova tratta di fognatura, da via Piumati alla proprietà R.F.I. a Nord, comprensiva della caditoie di smaltimento dell'acqua meteorica; la realizzazione della nuova rete Enel interrata e dell'illuminazione pubblica su palo, da via Piumati alla proprietà R.F.I. a Nord; la realizzazione della nuova tratta dell'acquedotto, a partire da via Piumati alla proprietà R.F.I. a Nord; la realizzazione della nuova rete Telecom interrata, da via Piumati alla proprietà R.F.I. a Nord; la realizzazione della nuova tratta del metanodotto, a partire da via Piumati alla proprietà R.F.I. a Nord; la realizzazione del nuovo tracciato stradale in asfalto; la realizzazione del marciapiede in blocchetti e cordoli di cemento; l'impiantamento di alberature a medio fusto (acero), con relative griglie di contenimento in cemento; la realizzazione della segnaletica stradale orizzontale e verticale.

E' stato quindi redatto il Computo Metrico in allegato, suddiviso per:

- opere realizzate direttamente dalla proprietà del sotto-ambito "S1" e, ammontanti a € 97.742,41 (€ novantasettemilasettecentoquarantadue/41) di cui, rispetto al totale, è a proprio carico il 49,67%, per l'importo di € 48.548,66 (€ quarantottomilacinquecentoquarantotto/66);
- opere da realizzarsi da parte della proprietà del sotto-ambito "S2", ammontanti a € 186.396,00 (€ centoottantaseimilatrecentonovantasei/00) di cui, rispetto al totale, è a carico del sotto-ambito "S1" il 49,67%, per l'importo di € 92.582,89 (€ novantaduemilacinquecentoottantadue/89),

per un totale di € 141.131,16 (€ centoquarantunomilacentotrentuno/16), del cui importo l'Ing. Fiandino Sebastiano, costituisce fidejussione a favore del Comune. Da tale importo, la somma di € 97.742,41 (€ novantasettemilasettecentoquarantadue/41) relativa alle opere realizzate direttamente dalla proprietà del sotto-ambito "S1" verrà svincolata al momento del loro collaudo, nei termini previsti dalla Convenzione che, unitamente al citato Computo Metrico, costituisce parte integrante e sostanziale del presente S.U.E. La fidejussione della residua somma di € 43.388,75 (€ quarantatremilatrecentoottantotto/75), avrà durata massima di anni dieci, in corrispondenza al periodo di validità del presente S.U.E., dopo di che si intenderà svincolata.

## **5 Stato dei luoghi funzionale al progetto**

Lo S.U.E., incide sui terreni con entrostanti fabbricati distinti a Catasto al F. n. 48 mapp. n. 217 e 219, della superficie di c.ca 6.128 mq. Previe le demolizioni di cui al precedente pt. 2, il sotto-ambito include (Cfr. tav. n. 07):

- a) la porzione di mapp. n. 217, individuata con le lett. "N, P, P1 e N1", della superficie di c.ca mq. 729, destinata a Standard di area "a verde" a Nord;
- b) la porzione dello stesso mapp. n. 217, individuata con le lett. "M, M1, E6, E5, E4 e F1", della superficie di c.ca mq. 480, destinata a Standard a parcheggio, nella zona centrale ai due lotti fondiari;
- c) la porzione dello stesso mapp. n. 217, individuata con le lett. "P, Q, E4 e P1", della superficie di c.ca mq. 652, destinata a verde, competente la cessione della quota di superfici viabili da "S1" a favore di "S2" che, nei termini del P.C.U.I., viene destinata a Standard funzionali ad "S2";
- d) la porzione dello stesso mapp. n. 217, individuata con le lett. "E3, E2, N1, P1, E4, E ed E1", della superficie di c.ca mq. 193, destinata a pista ciclabile;
- e) la porzione dei mapp. nn. 219 e 217, individuata con le lett. "H, I, L, M, F1, F e G", della superficie di c.ca mq. 1.790, costituente il lotto fondiario "A" del sotto-ambito, su cui insiste il fabbricato esistente di cui è previsto il mantenimento ristrutturativo con destinazione residenziale;



f) la porzione di mapp. n. 217, individuata con le lett. “M1, N, N1, E2, E3, E4, E5 ed E6”, della superficie di c.ca mq. 2.284, costituente il lotto fondiario “B” del sotto-ambito, destinata al nuovo insediamento a destinazione residenziale,

giusto al totale di c.ca mq. 6.128.

Il tracciato della pista ciclabile insiste parzialmente sulla strada privata a confine con il mapp. n. 1220 che, a rilievo, presenta sezione trasversale da m. 7,10 a m. 8,20. Giusto quanto evidenziato nel P.C.U.I.: *“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 presente S.U.E.:

- ne prevede corsia riservata, opportunamente segnalata, per lo sviluppo di circa 55 ml. a larghezza di m. 2,00, per il primo tratto insistente 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;
- ne prevede ampliamento della sezione a m. 2,50, a partire dall’ingresso nel mapp. n. 217, fino allo sbarco sul mapp. n. 1414 di proprietà R.F.I..

Nei termini di previsione del P.C.U.I., lo S.U.E. contempla:

- la realizzazione e la cessione al Comune dell’area individuata con le lett. “N, P, P1 e N1”, della superficie di c.ca mq. 729, destinata a Standard di area “a verde” a Nord;
- la realizzazione e la cessione al Comune dell’area individuata con le lett. “M, M1, E6, E5, E4 e F1”, della superficie di c.ca mq. 480, destinata a Standard a parcheggio, nella zona centrale ai due lotti fondiari;

- la realizzazione e la cessione al Comune dell'area individuata con le lett. "P, Q, E4 e P1", della superficie di c.ca mq. 652, destinata a verde, competente la cessione della quota di superfici viabili da "S1" a favore di "S2";
- la realizzazione e la cessione al Comune dell'area individuata con le lett. "E3, E2, N1, P1, E4, E ed E1", della superficie di c.ca mq. 193, destinata a pista ciclabile.

A perimetrazione dei lotti fondiari e dello standard a parcheggio verranno realizzate recinzioni costituite da muretti in c.a., di altezza variabile da c.ca cm 20 a c.ca cm. 100, sui quali verrà ancorata la rete metallica plastificata di addossamento di siepi sempreverdi continue che, indipendentemente dall'impiantamento delle alberature interne, formeranno barriera visuale per le proprietà. Nell'ambito realizzativo delle recinzioni, verrà localizzato il nuovo cancello carraio di accesso al lotto "B", della larghezza di c.ca m 5,00, attestato sulla strada privata esistente ad Est (Cfr. Tav. n. 07).

## 6 Profilo altimetrico

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 del P.C.U.I. (Cfr. Tav. n. 04) presenta le quote altimetriche di rilievo e di progetto, nonché le relative sezioni generali di progetto. In particolare, relativamente alla viabilità pubblica:

- la pista ciclabile da realizzarsi contestualmente al sotto-ambito, che costituisce specifica richiesta della Scheda d'Area TR n. 2060, prevede un percorso di c.ca 140 ml. con attestazione a quota c.ca -0,20 su via Piumati e con sbarco a quota c.ca -0,40 sul confine con la proprietà R.F.I., per una pendenza di c.ca lo 0,0015%;

- o la corsia viabile di servizio al parcheggio pubblico baricentrico rispetto ai due lotti fondiari, si snoda in piano a quota c.ca -0,20, lungo l'intero sviluppo di c.ca 45 ml.

## **7 Profilo geomorfologico**

Sotto il profilo geomorfologico, il sotto-ambito risulta incluso dal P.R.G.C. in *“Classe II-2p – Settori sub-pianeggianti, interessati da problematiche geotecniche, superabili nell’ambito del progetto relativo alle fondazioni, condizionati da modesti allagamenti, sempre a bassa energia per i quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi.”* In proposito viene allegata Relazione Geologico-Tecnica redatta dal Dott. Geol. Balsamo Denis.

## **8 Situazione Urbanistica – Parametri Dimensionali e Disposizioni Normative**

### **8.1 S.U.L. e Standard Urbanistici**

Giusto quanto al pt. 3 della presente, viene di seguito confermata la metodologia di calcolo adottata nel contesto del P.C.U.I.

Le capacità edificatorie attribuite all’area urbanistica derivano dai “Dati Dimensionali” della Scheda d’Area TR n. 2060, nonché dalla “Scheda RAMSE - Parere su Elaborato Tecnico RIR – Pianificazione Urbanistica e Territoriale per le zone interessate da stabilimenti RIR -”.

Poiché il sotto-ambito “S1” costituisce c.ca il 49,67% del totale ad esso, competerebbe quindi la S.U.L. “teorica” di c.ca 2.397 mq. (mq. 4.826 x 49,67%), a fronte della cessione “teorica” di Standard pari a c.ca 2.238 mq. (mq. 4.506 x 49,67%). A tale proposito, come evidenziato nell’ambito del P.C.U.I., emerge 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. Percentuale maggiorativa del 27% che viene confermata e ripresa nelle successive verifiche degli standard, rispettando in toto l’equilibrio della Scheda d’Area.

L'edificazione legittimata sul sotto-ambito deve venire comunque verificata in relazione alle due sopracitate Schede, in ordine alle quali:

- a) con la prima verrebbe legittimata una S.U.L. complessiva "teorica" (residenziale + commerciale-terziaria) pari a mq. 2.397 (mq. 4.826 x 49,67%), a fronte della cessione "teorica" di 2.238 mq. di Standard (mq: 4.506 x 49,67%).
- b) per la seconda, che contempla l'*Indice fondiario* di . 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, occorre però determinarne la relativa Superficie Fondiaria.

Questa, relativamente al sotto-ambito "S1", risulterebbe di c.ca 3.045 mq. [mq. 6.128 Sup. Terr. – (2.238 Standard + 652 compensazione strada ad "S2" + 193 pista ciclabile)] per la S.U.L. totale di c.ca 2.397 mq. (mq. 4.826 S.U.L. totale x 49,67% competenza "S1") 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 1.678 mq. (mq. 2.397 x 70%) e
- S.U.L. Commerciale: c.ca 719 mq. (mq. 2.397 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. 1.523 (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, sommando una S.U.L. totale di c.ca 2.242 mq..

In funzione delle 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 “teorica” di risulta pari a c.ca 3.161 mq. [mq. 6.128 – (2.122 Standard + 652 competenza viabilità + 193 pista ciclabile)].

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., rinunciando alla fruizione della S.U.L. a destinazione commerciale, le soprariportate quantificazioni rappresentano unicamente valori teorici.

In conformità a quanto sopra, l'Ing Sebastiano Fiandino, proprietario del sotto-ambito, con il presente S.U.E. **ne limita l'attuazione alla S.U.L. di c.ca 1.523 mq. legittimata con destinazione residenziale, assegnandone i richiesti Standard pari a c.ca 1.209 mq (mq. 1.523 / 40 mq/ab x 25 mq/ab x 1,27 maggiorazione imposta da Scheda).**

Pertanto ed in definitiva, l'ipotesi in progetto consta invece della Superficie Fondiaria di c.ca 4.074 mq. [mq. 6.128 – (1.209 Standard + 652 competenza viabilità + 193 pista ciclabile)].

Qualora poi la proprietà intendesse fruire delle capacità edificatorie a destinazione commerciale come sopra determinate per il sotto-ambito, fatto salvo l'impianto generale dettato dal P.C.U.I., dovrà essere prodotta “variante” al presente S.U.E., contenente la ricalibrazione dei dati dimensionali e la riconfigurazione del disegno interno, senza che questo comporti “variante al P.C.U.I.”

## 8.2 Indice di edificabilità territoriale

La determinazione dell'Indice sotto riportata rappresenta unicamente il suo valore teorico, stante la mancata fruizione della S.U.L. a destinazione commerciale legittimata dal P.R.G.C.

In questo senso, relativamente al sotto-ambito "S1", l'Indice di edificabilità territoriale richiesto dall'ultimo comma del pt. 7. dell'Art. 6 delle N.d.A. del P.R.G.C ammonterebbe a c.ca 0,37 mq/mq (mq. 2.242 S.U.L. totale / 6.128 Superficie Territoriale) comunque < 0,40 mq/mq, legittimati dalla Scheda d'area TR n. 2060.

Nell'ipotesi in progetto, l'Indice di edificabilità territoriale ammonta invece a c.ca 0,25 mq/mq (mq. 1.523 / 4.074).

## 8.3 Parametro di densità massima di intervento

Analogamente a quanto evidenziato al precedente pt. 8.2, anche il "Parametro di densità massima di intervento" richiesto dal pt. 7., dell'Art. 6, delle N.d.A. del P.R.G.C., presenta unicamente valore teorico e risulta pari a 0,71 mq/mq. (mq. 2.242 S.U.L. totale / 3.161 Superficie Fondiaria).

Nell'ipotesi in progetto, il "Parametro di densità massima di intervento" ammonta invece a c.ca 0,37 mq/mq (mq. 1.523 / 6.128).

## 8.4 Distanze

A prescindere dalla posizione del fabbricato in mantenimento frontale a via Piumati, per il quale viene ovviamente confermato il sedime di impianto, la Tav. allegata con il n. 07, con le lett. "M1, N, N1, E2, E3, E4, E5 ed E6", circoscrive l'area di possibile insediamento della nuova edificabilità, dandone ipotesi a livello di "Schema grafico", nel rispetto dei dettati degli Artt. 58 e 59 delle N.d.A. del P.R.G.C., cui dovrà adeguarsi il futuro progetto in richiesta di P.d.C. In ogni caso le distanze minime dai confini di proprietà e dalle strade non potranno essere inferiori a m. 5 e le distanze tra pareti finestrate inferiori a m. 10, mentre potranno essere costruiti a confine di proprietà, che non coincida con il ciglio stradale, i bassi fabbricati destinati ad autorimessa, quando conformi ai dettati dell'Art. 51, pt.2., I) delle N.d.A del P.R.G.C.

## 8.5 Rapporto di copertura

La Scheda d'area TR n. 2060 prevede un "Rapporto di Copertura" del 40%, per il quale viene assentita una Superficie Coperta massima di mq. 1.234 (mq. 3.086 x 40%); entro di essa dovrà essere data attestazione di contenimento complessivo nell'ambito dei futuri progetti in richiesta di P.d.C.

Nell'ipotesi in progetto, a destinazione univocamente residenziale (Cfr. Tav. n. 05 del P.C.U.I.), 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 la Superficie Fondiaria di c.ca 4.074 mq., deriva un Rapporto di Copertura di c.ca il 18% (mq. 719 / 4.074).

## 8.6 Eliminazione della barriere architettoniche sotto-ambito "S1"

I futuri progetti in richiesta di P.d.C. dovranno dare attestazione di conformità con quanto disposto dalla vigente normativa relativa alle disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e s.mi.).

Ai sensi di quanto disposto, inoltre, dall'art. 10, comma 10.2 del D. M. 236/1989, gli elaborati di progetto dovranno essere integrati da elaborati specifici contenenti la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere, degli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire la totale visitabilità degli edifici.

## 9 Suddivisione in lotti

Giusto ai termini del P.C.U.I. sovraordinato, il presente S.U.E. contempla il frazionamento in due lotti della superficie fondiaria di risulta per il sotto-ambito.

Gli “*Schemi grafici*” in allegato, relativi ai due distinti interventi e composti da pianta, sezioni e prospetti (Cfr. Tav. n05 del P.C.U.I), vengono prodotti a puro titolo indicativo, demandando le configurazioni progettuali definitive alle richieste dei P.d.C. Questi dovranno comunque attestare la conformità con i “*Parametri Edilizi e Urbanistici*” imposti dalla Scheda d’Area TR n. 2060 e con i dettati dell’Art. 35 delle N.d.A. del P.R.G.C.

Mediante il frazionamento di cui sopra, vengono individuati il lotto “A”, di competenza del fabbricato previsto in mantenimento in fronte via Piumati ed il lotto “B”, di insediamento della nuova edificabilità legittimata. In tale ottica:

#### **10 lotto “A”:**

prevede il mantenimento del fabbricato residenziale a due piani f.t. sul fronte di via Piumati.

L’allegata Tav. n. 03 del P.C.U.I. 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. Scontata la demolizione delle fatiscenti strutture industriali pervenute, il fabbricato residenziale in sua insistenza, a due piani f.t. e di cui è prevista la futura ristrutturazione-riqualificazione, presenta oggi altezza di c.ca m. 7,75 sul fronte di via Piumati. Il futuro intervento, oltre alla demolizione delle fatiscenti strutture industriali pervenute, competerà l’eliminazione le superfetazioni presenti e la riconfigurazione a destinazione residenziale delle porzioni ora fruite a servizi accessori minori, conseguendo una S.U.L. ipotizzata in c.ca 485 mq., rispetto ai c.ca 470 mq. in atto. 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. (Cfr. Tav n. 05 del P.C.U.I. - Schemi grafici sotto-ambito”S1”).

Il futuro progetto di ristrutturazione prevederà sia il mantenimento del muro divisorio esistente, dell’altezza di c.ca 7 m., individuato negli “Schemi grafici” di Tav n. 05 del P.C.U.I. con le lett. “L ed L1”, che la conservazione del muro di recinzione esistente a lato della strada privata ad Est, dell’altezza di c.ca m. 2,50 individuato con le lett. “F2 e F3” nella stessa tavola con



mantenimento nella proprietà privata costituente il lotto, dell'area a verde ad esso adiacente, circoscritta in planimetria con le lett. "F2, F3 e F".

Il progetto in richiesta di P.d.C. dovrà attestare l'esatta consistenza della S.U.L. e, conseguentemente prevedere la conformità con i vincoli da essa derivanti.

- **Parcheggi privati lotto "A"**

Analogamente a quanto sopra, i termini puntuali della realizzazione delle autorimesse private di servizio alla residenza, nelle quantità previste dalla L. 122/89, vengono demandati al futuro progetto in richiesta di P.d.C. A livello di "*Schemi grafici*", comunque puramente indicativi, la posizione delle autorimesse viene preventivata ad Ovest del lotto, a confine con il sotto-ambito "S2 (Cfr. Tav. n. 07), in conformità ai dettati dell'Art. 51, 2., I) e dell'Art. 59 delle N.d.A del P.R.G.C.

- **Indice di densità fondiaria lotto "A"**

Preso atto che, nei termini dell'ultimo comma del pt. 7. dell'Art. 6 delle N.d.A. del P.R.G.C. "possono risultare differenti tra di loro gli indici di densità fondiaria di ogni lotto fondiario.", in attuazione dell'ipotesi in progetto, l'Indice di densità fondiaria del lotto "A" risulta pari a c.ca 0,27 mq/mq (mq. 485 / 1.790).

- **Rapporto copertura lotto "A"**

Il rapporto di copertura verrà determinato nell'ambito del futuro progetto di ristrutturazione in richiesta di P.d.C., anche in derivazione della Superficie coperta funzionale alla localizzazione delle autorimesse private. In ogni caso, la Superficie Coperta in esso prevista dovrà essere contenuta entro 716 mq. (mq. 1.790 Superficie Fondiaria x 40%).

- **Indice di permeabilità e vasca di laminazione lotto "A"**

L'Indice di permeabilità del lotto verrà determinato nell'ambito del futuro progetto di ristrutturazione in richiesta di P.d.C., che dovrà attestarne una superficie permeabile rispetto alla Superficie Fondiaria non < al 20%.

Nell'ambito della stessa richiesta di P.d.C., dovrà essere puntualizzato il dimensionamento della "vasca di laminazione" di cui al pt. 8., dell'Art. 124 del R.E.C.

- **Destinazione d'uso lotto "A"**

La destinazione d'uso prevista per il fabbricato in mantenimento è esclusivamente residenziale.

- **Verde privato lotto "A"**

In conformità alle prescrizioni del pt. 6., lett. A), c), dell'Art. 34 in rimando dall'Art. 35 delle N.d.A. del P.R.G.C. e all'Art. 4, lett. h) delle stesse norme, il futuro progetto di ristrutturazione in richiesta di P.d.C. dovrà attestare la sistemazione a verde del lotto per una estensione minima del 30% della superficie fondiaria libera, di cui almeno il 20% dovrà essere permeabile a piena terra.

- **Costituzione dell'edificio lotto "A"**

Il futuro progetto di ristrutturazione dell'edificio, realizzato con criteri datati circa un secolo, oltre a prevederne distribuzioni coerenti e funzionali alla vivibilità attuale, dovrà primariamente contemplarne il contenimento del risparmio energetico, con l'adozione di tecniche, con l'uso di materiali e con l'installazione di impianti tecnici e tecnologici ad esso funzionali; in particolare dovrà provvedere alla riduzione a m. 2,70 delle attuali altezze libere dei piani.

I materiali di finizione esterni previsti nel futuro progetto dovranno rispettare le riscontrabili tipologie di pervenimento, evitando adozioni di elementi con esse incongrui ed incoerenti.

## **11 lotto "B":**

a Nord dell'area prevista in dismissione quale standard a parcheggio pubblico, individuata in cartografia con le lett. "M, M1, E6, E5, E4 e F1" e a Sud dell'area prevista in dismissione quale standard "a verde", individuata in cartografia con le lett. "N, P, P1 e N1", residua l'area intermedia individuata

con lett. "M1, N, N1, E2, E3, E4, E5 ed E6", della superficie di c.ca 2.284 mq., di insediamento della "nuova edificabilità residenziale" (Cfr. Tav. n. 07).

Previa la demolizione di tutte le edificazioni insistenti, gli "Schemi grafici" in allegato, composti da pianta, sezioni e prospetti (Cfr. Tav. n. 05 del P.C.U.I.) a puro titolo indicativo, 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. Si demanda comunque la configurazione progettuale definitiva alla richiesta del P.d.C. (in cui potrà eventualmente essere previsto sottotetto abitabile) che dovrà attestare la conformità con i "Parametri Edilizi e Urbanistici" imposti dalla Scheda d'Area TR n. 2060 e ai dettati di cui all'Art. 35 delle N.d.A. del P.R.G.C.

Costituisce Superficie Fondiaria del lotto l'area individuata con le lett. "E2, E3, E4, E5 ed E6" nella Tav. n. 07, della superficie di c.ca 37 mq., che verrà assoggettata a servizio pubblico, al fine di ottimizzare l'accessibilità veicolare allo standard destinato parcheggio.

- **Parcheggi privati lotto "B"**

Analogamente a quanto relazionato per il lotto "A", i termini puntuali della realizzazione delle autorimesse private di servizio alla residenza, nelle quantità previste dalla L. 122/89, vengono demandati al futuro progetto di "nuova costruzione" in richiesta di P.d.C. A livello di "Schemi grafici", comunque puramente indicativi, la posizione delle autorimesse viene preventivata a piano interrato della nuova edificazione (Cfr. Tav. n. 05 del P.C.U.I.), in conformità ai dettati dell'Art. 51, 2., delle N.d.A del P.R.G.C

- **Indice di densità fondiaria lotto "B"**

In riferimento al citato ultimo comma del pt. 7. dell'Art. 6 delle N.d.A. del P.R.G.C., in attuazione dell'ipotesi in progetto, l'Indice di densità fondiaria del lotto "B" .” risulta pari a c.ca 0,45 mq/mq (mq. 1.038 / 2.284).

- **Rapporto copertura lotto "B"**

Il rapporto di copertura verrà determinato nell'ambito del futuro progetto di nuova costruzione in richiesta di P.d.C. In ogni caso, la Superficie Coperta in esso prevista, dovrà essere contenuta entro 914 mq. (mq. 2.284 Superficie Fondiaria x 40%).

- **Altezza e Numero di Piani**

In conformità alla Scheda d'Area Tr n. 2060 e all'Art.35 delle N.d.A. del P.R.G.C., l'edificazione relativa al futuro progetto di "nuova costruzione" in richiesta di P.d.C. non potrà superare il numero di 3 piani f.t., per un'altezza massima di m. 13,50 + sottotetto abitabile.

- **Indice di permeabilità e vasca di laminazione lotto "B"**

L'Indice di permeabilità del lotto verrà determinato nell'ambito del futuro progetto di nuova costruzione in richiesta di P.d.C., che dovrà attestarne una superficie permeabile rispetto alla Superficie Fondiaria non < al 20%.

Nell'ambito della stessa richiesta di P.d.C., dovrà venire puntualizzato il dimensionamento della "vasca di laminazione" di cui al pt. 8., dell'Art. 124 del R.E.C.

- **Destinazione d'uso lotto "B"**

La destinazione d'uso prevista per il fabbricato di nuova costruzione è esclusivamente residenziale.

- **Verde privato lotto "B"**

In conformità alle prescrizioni del pt. 6., lett. A), c), dell'Art. 34 in rimando dall'Art. 35 delle N.d.A. del P.R.G.C. e all'Art. 4, lett. h) delle stesse norme, il futuro progetto di nuova costruzione in richiesta di P.d.C., dovrà attestare la sistemazione a verde del lotto per una estensione minima del 30% della superficie fondiaria libera, di cui almeno il 20% dovrà essere permeabile a piena terra.

- **Costituzione dell'edificio lotto "B"**

L'intervento verrà realizzato con strutture verticali in c.a. ed orizzontamenti in latero-cemento conformi alle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/2008 e, sotto il

profilo della riqualificazione energetica dei materiali e degli impianti, dovrà prevedere in termini generali:

- a.1) nell'ambito della sua totalità e per quanto possibile, l'uso di materiali eco-compatibili;
- a.2) efficienti trasmittanze termica ed acustica perseguite con isolamento degli orizzontamenti e delle coperture e con applicazione di pannelli isolanti in poliuretano in lastre ricavate da blocchi con massa volumica di 40,00 Kg/mc (avente conduttività termica pari o inferiore a  $\lambda = 0,022$  W/mK) ad elevata capacità e bassa trasmittanza termica, dello spessore di c.ca cm. 10, interposto negli elevati dei tamponamenti;
- a.3) uso di barriere al vapore di impedimento a formazioni di condensa, funzionali al mantenimento delle prestazioni dell'involucro dell'edificio;
- a.4) adozione di impianti finalizzati al contenimento del consumo energetico ed il contestuale impiego ausiliario di energia solare;
- a.6) riduzione del consumo di acqua potabile per uso indoor, ottenuta con l'impiego di cassette di cacciata a doppio tasto;
- a.7) adozione di serramenti in pvc o profilati di alluminio e vetrate stratificate isolanti.

Oltre a quanto sopra descritto, la tipologia edilizia prevista nel futuro progetto in richiesta di P.d.C. esterni dovrà presentare coerenza con il tessuto specificatamente residenziale presente all'intorno, con l'impiego di materiali di finizione esterna tradizionali, quali intonaco a calce e/o mattoni "faccia a vista", coperture in tegole o similari, lattonomie in rame, ecc..

## 12 Condizioni di varianti

Qualora venisse riscontrata necessità di fruizione della S.U.L. a destinazione commerciale-terziaria, assentita dall'incrocio delle due normative sopra riportate (Scheda d'Area TR n. 2060 e Scheda RAMSE) e attestata dalla Tav. n. 05 di P.C.U.I. – Planimetria Generale dimostrativa dell'insediamento di tutte le capacità edificatorie attribuite all'Area Urbanistica -, fatte salve e imprescindibili le capacità edificatorie totali sopra determinate, previa

puntuale riquantificazione degli Standard, attraverso “variante allo specifico S.U.E.”, ne potranno essere previste la ricalibrazione dei dati dimensionali e la riconfigurazione del disegno, senza che questo comporti “variante al P.C.U.I.”

### **13 Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.**

A norma del comma 7. dell’art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., in allegato alla presente viene prodotta “Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.”, effettuata secondo le indicazioni di cui al pt. 2. degli “Indirizzi della D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931”.

### **14 Valutazione del clima acustico**

In merito ai “riferimenti relativi alle attenzioni di carattere acustico e ambientale” di cui alle “Prescrizioni Particolari” della Scheda TR n. 2060, si rimanda alla “Valutazione del clima acustico” allegata al P.C.U.I. sovraordinato.

### **15 Arredo urbano e barriere architettoniche**

L’arredo urbano quale finizioni dei marciapiedi, illuminazione pubblica, aree verdi, ecc., sarà conforme ai materiali già in opera nell’intorno urbano. La pista ciclabile avrà piano di scorrimento in asfalto; l’illuminazione a palo avverrà mediante diffusori con corpo in alluminio pressofuso, portanti lampade a Led, analoghi a quelli esistenti su via Piumati.

Le aree destinate ad uso pubblico e l’intera edificazione in progetto, sono vincolate alle prescrizioni relative al superamento delle barriere architettoniche di cui al D.P.R. 27/04/1978 n. 384 e succ. modd.

### **16 Espropri ed investimenti:**

Lo S.U.E. non prevede espropri né investimenti da parte della Pubblica Amministrazione ai sensi dei ptt. 2) e 5) dell’Art. 38 della L.R. 56/77 e succ. modd. (ora L.R. 3/2013).

La zona di insidenza dello S.U.E., in posizione urbana prossima al centro, è dotata di tutte le O.O.U.U. I<sup>aria</sup> a perimetro. Sono previsti gli interramenti delle

reti correnti aeree e le integrazioni funzionali al sotto-ambitonei termini di cui al pt. 4 della presente.

I privati proponenti si faranno carico della realizzazione degli allacciamenti alle O.O.U.U. I<sup>aria</sup> di competenza e servizio all'intervento, quali: acquedotto, fognatura, rete Enel ed illuminazione pubblica, metanodotto, rete Telecom, ecc.

La zona a parcheggio pubblico e le relative zone a verde laterali, verranno altresì realizzate con onere a carico dei proponenti.

L'allegata Tav. n. 09, riporta specificatamente le posizioni dei servizi di rete esistenti, delle variazioni in progetto e degli allacciamenti previsti.

Il Computo Metrico che costituisce parte integrante e sostanziale del presente S.U.E., individua puntualmente le O.O.U.U. previste in realizzazione diretta. Sommariamente.

- area a parcheggio pubblico e verde: scavo, asportazione del terreno vegetale, sottofondi e realizzazione del nuovo piano stradale con tappeto in asfalto, fognatura e caditoia stradale, illuminazione pubblica, cordoli in cls. vibrocompresso, aree a verde, segnalazioni orizzontali e verticali, ecc;
- area a pista ciclabile: scavo, asportazione del terreno vegetale, sottofondi e realizzazione del nuovo piano stradale con tappeto in asfalto, fognatura e caditoie stradali, illuminazione pubblica, segnalazioni orizzontali e verticali;
- illuminazione pubblica su strada esistente a confine con il mapp. n. 1220.

## 17 Relazione finanziaria

Oneri derivanti dalla realizzazione delle O.O.U.U. I<sup>aria</sup> (Cfr. Computo Metrico allegato):

○ Opere di urbanizzazione primaria a scomputo	€ 97.742,41
○ Opere di urbanizzazione primaria non a scomputo	
allacciamenti	€ <u>30.800,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 128.542,41</b>

## **18 Tempistica di attuazione**

La previsione dei tempi attuativi viene preventivata nei dieci anni di validità dello S.U.E. a partire dal momento della sottoscrizione della Convenzione.

Il progettista

Dott. Arch. G. Flavio Lovizolo