



## ***PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO***

ZONA ATF2.SP1 DEL PRG VIGENTE  
FRAZIONE SPINETTA

## ***RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***

### PROPONENTI:

PORTA ROSSA S.P.A.  
RUA' 94 s.s.  
LINGUA Biagio  
LINGUA Sebastiano  
PELLEGRINO Teresa  
COMETTO Giorgio  
COMETTO Bruna

### PROGETTISTI:

Ing. LERDA Guido  
Arch. LAVAGNA Alessandro  
Geom. MARTINO Dario

### DATA:

SETTEMBRE 2016

L'area oggetto del presente P.E.C. è individuata dal vigente P.R.G. con la sigla ATF2 SP1 e ricade nella frazione Spinetta.

Mediante un Piano di Coordinamento approvato con D.G.M. nr. 68 in data 6.3.2012 l'intera area è stata suddivisa in due comparti, al fine di renderne l'attuazione autonoma.

Il P.E.C. illustrato sul prosieguito riguarda la porzione di ATF2.SP1 più grande e situata verso est.

Catastalmente tale area è individuata al foglio 100, mappali 42p., 43p., 58p. 79p., 101p., 102p., 103p., 173, 195p., 220 e su di essa transita un canale irriguo consortile.

La superficie complessiva dell'area è pari a mq. 61.906 di cui 346 mq. competono al canale irriguo.

Le proprietà dell'area e le relative superfici sono indicate nel seguente prospetto:

| FOGLIO N° | MAPPALE N° | SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ] | PROPRIETÀ       |
|-----------|------------|------------------------------|-----------------|
| 100       | 1174       | 3662                         | PORTA ROSSA SPA |
|           | 1175       | 2504                         |                 |
|           | 1176       | 539                          |                 |
|           | 1177       | 686                          |                 |
|           | 1178       | 49                           |                 |
|           | 1179       | 493                          |                 |
|           | 1181       | 1728                         |                 |
|           | 1182       | 1057                         |                 |
|           | 1183       | 1516                         |                 |
|           | 1193       | 97                           |                 |
|           | 1194       | 7006                         |                 |
|           | 1195       | 4888                         |                 |
|           | 1196       | 3934                         |                 |
|           | 1197       | 923                          |                 |
|           |            |                              |                 |
|           | 1198       | 1105                         | RUA' 94 SS      |
|           | 1199       | 11487                        |                 |
|           | 1200       | 161                          |                 |

|        |       |   |
|--------|-------|---|
| 1201   | 1291  |   |
| 1210   | 1833  |   |
| 1211   | 7525  |   |
| 1212   | 4916  |   |
| 1213   | 3     |   |
| 1214   | 346   |   |
| 1215   | 204   |   |
|        |       |   |
| 1203   | 1034  | LINGUA BIAGIO<br>LINGUA SEBASTIANO                    |
| 1204   | 101   |   |
| 1206   | 72    |   |
| 1207   | 363   |   |
| 1208   | 270   |   |
| 1209   | 164   |   |
|        |       |   |
| 1171   | 966   | COMETTO BRUNA<br>COMETTO GIORGIO<br>PELLEGRINO TERESA |
| 1184   | 120   |   |
| 1185   | 150   |   |
| 1188   | 173   |   |
| 1189   | 6     |   |
| 44 b   | 26    |   |
| TOTALE | 61398 |   |

Come si evidenzia nella tav. 3 di progetto, il disegno di dettaglio del P.E.C. riprende fedelmente l'impianto viario di P.R.G. e la previsione di ampliamento dell'attuale piazzale ai margini di via G. Peano.

L'ampliamento del piazzale viene tuttavia contenuto in una consistenza minore rispetto all'indicazione cartografica di P.R.G. e le aree relative alle quantità previste di superfici da destinare alle urbanizzazioni vengono diversamente distribuite.

Infatti, oltre a localizzare dei parcheggi in linea lungo la viabilità pubblica si prevede un grande viale alberato lungo la strada che trasversalmente attraversa il P.E.C. e collega via della Ripa con via Tetto Garetto.

Una ulteriore area a verde con parcheggio viene prevista sul margine ovest del P.E.C., parallelamente a via della Ripa.

Queste modifiche hanno lo scopo di una migliore funzionalizzazione del P.E.C. nel suo complesso evitando la concentrazione delle aree per servizi in contiguità con il piazzale esistente che appare di dimensioni già pienamente soddisfacenti per le necessità della frazione.

Oltre alla viabilità pubblica di cui si è detto, al fine di servire i vari lotti, si sono individuate due viabilità di uso pubblico, mentre sull'isolato previsto sul margine est dell'area vi sono due tratti di viabilità di accesso strettamente privata.

La superficie fondiaria risultante viene destinata in parte alla residenza, con l'individuazione di 29 lotti, ed in parte ad un intervento a destinazione socio-sanitaria privata (poliambulatorio).

Nel prospetto che segue si illustra la ripartizione della superficie di P.E.C. nelle varie destinazioni:

|   |            |                      |
|---|------------|----------------------|
| A) aree di pertinenza per opere ed edifici privati:   |            |                      |
| A1 per destinazione residenziale .....                | mq.        | 33.728               |
| A2 per destinazione poliambulatorio .....             | mq.        | 5.337                |
| A3 viabilità privata .....                            | mq.        | 2.155                |
| A4 marciapiedi privati .....                          | mq.        | 1.315                |
| A5 parcheggi privati .....                            | mq.        | 310                  |
| A6 parcheggi privati annessi al poliambulatorio ..... | mq.        | 582 (compresi in A2) |
| -----   |            |                      |
| Totale aree private .....                             | mq.        | 42.845               |
| =====   |            |                      |
| B) aree destinate ad opere urbanizzative:             |            |                      |
| B1 viabilità pubblica.....                            | mq.        | 5.715                |
| B2 parcheggi pubblici.....                            | mq.        | 1.919                |
| B3 marciapiedi pubblici.....                          | mq.        | 3.243                |
| B4 verde pubblico.....                                | mq.        | 3.142                |
| B5 ampliamento piazza.....                            | mq.        | 325                  |
| B6 piazza .....                                       | mq.        | 4.209                |
| -----   |            |                      |
| Totale aree pubbliche (in dismissione) .....          | mq.        | 18.553               |
| =====   |            |                      |
| <b>TOTALE A + B.....</b>                              | <b>mq.</b> | <b>61.398</b>        |

La S.U.L. prevista dal P.E.C. è pari a mq. 12.280 ed è ripartita in mq. 10.716,6 per la destinazione residenziale e in mq. 1.563,4 per la destinazione socio-sanitaria privata (poliambulatorio).

I valori di progetto verificano i parametri di P.R.G. in quanto:

- $VS = 61.398 \times 30\% = 18.419,4 < 18.553$  di progetto
- $ACE + Ve = 61.398 \times 70\% = 42.978,6 > 42.845$  di progetto
- $SUL = 61.398$  (sup. territoriale)  $\times 0,20 =$  mq. 12.280

Verifica dotazione aree per servizi:

Sul complessiva prevista (mq. 61.398  $\times$  0,20) = mq. 12.280

VS richiesta (mq. 61.398  $\times$  30%) = mq. 18.419,4.

VS di progetto mq. 18.553 di cui:

|   |            |
|---|------------|
| – Parcheggi / piazza (4.209 piazza + 325 ampliament. Piazza + 1.919) = ...mq. | 6.453      |
| – Verde.....mq.   | 3.142      |
| – Altro (viabilità 5.715 + marc. 3.243).....mq.                               | 8.958      |
|   | <hr/>      |
|   | mq. 18.553 |

Verifica standard parcheggi pubblici:

|  |       |         |
|--|-------|---------|
| – Usi abitativi (U1/1): SUL mq. 10.716,6/10 $\times$ 1 = | mq.   | 1.071,7 |
| – Usi terziari (U2/9.1): SUL mq. 1.563,4/10 $\times$ 5 = | mq.   | 781.7   |
|  | <hr/> |         |
|  | mq.   | 1.863,4 |

La dotazione di progetto prevede la disponibilità di mq. 6.453 (piazza + parcheggi pubblici) oltre a mq. 310 (parcheggi su viabilità privata) e a mq. 582 (parcheggi poliambulatorio) per un totale complessivo di mq. 7.345.

Gli importi relativi alle opere di urbanizzazione previste (escludendosi le sistemazioni delle aree private) ammontano ad € 1.238.656,54 e sono ripartiti nel seguente modo:

|                                 |          |                     |
|---------------------------------|----------|---------------------|
| Preparazione totale dell'area   | €        | 28.779,00           |
| Fognatura                       | €        | 107.917,86          |
| Acquedotto                      | €        | 48.753,38           |
| Strade                          | €        | 667.509,22          |
| Aree verdi                      | €        | 45.502,30           |
| Impianti elettrici              | €        | 57.253,80           |
| Completamento piazza            | €        | 126.627,86          |
| Opere a corpo                   | €        | 117.313,15          |
| Oneri per la sicurezza          | €        | <u>36.000,00</u>    |
| <b>PER UN IMPORTO TOTALE DI</b> | <b>€</b> | <b>1.238.656,54</b> |

Nel prospetto che segue si riassumono i valori quantitativi del P.E.C., suddivisi per

le singole proprietà, mentre per la ripartizione di lotti, S.F. e S.U.L. per le singole proprietà si rimanda alle tavole di progetto.

|                    | Stato di fatto                               | Progetto                    |                         |                      |                                   |                                    |
|--------------------|--|-----------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
|                    | Superficie territoriale<br>[m <sup>2</sup> ] | Vs (1)<br>[m <sup>2</sup> ] | Sf<br>[m <sup>2</sup> ] | quota spettante<br>% | Sf assegnata<br>[m <sup>2</sup> ] | SUL assegnata<br>[m <sup>2</sup> ] |
| PORTA ROSSA s.p.a  | 29082  | 18553                       | 42845                   | 47,37%               | 20260                             | 5817                               |
| RUÀ 94 s.s.        | 28871  |                             |                         | 47,02%               | 20092                             | 5748,2                             |
| Lingua             | 2004   |                             |                         | 3,26%                | 1398                              | 401                                |
| Cometto/Pellegrino | 1441   |                             |                         | 2,35%                | 1095                              | 313,8                              |
| <b>Totale</b>      | <b>61398</b>                                 |                             |                         |                      | <b>42845</b>                      | <b>12280</b>                       |

(1) Vs in progetto: 18,553 m<sup>2</sup> maggiore di 61,398 x 30% = 18.419 m<sup>2</sup> richiesti dalle norme di P.R.G.C.

(2) SF = ST 61.398 m<sup>2</sup> - VS 18.553 m<sup>2</sup> = 42.974 m<sup>2</sup>

(3) nella SF assegnata è ricompresa anche la quota pari a metà strada per i lotti che si affacciano su viabilità privata

PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

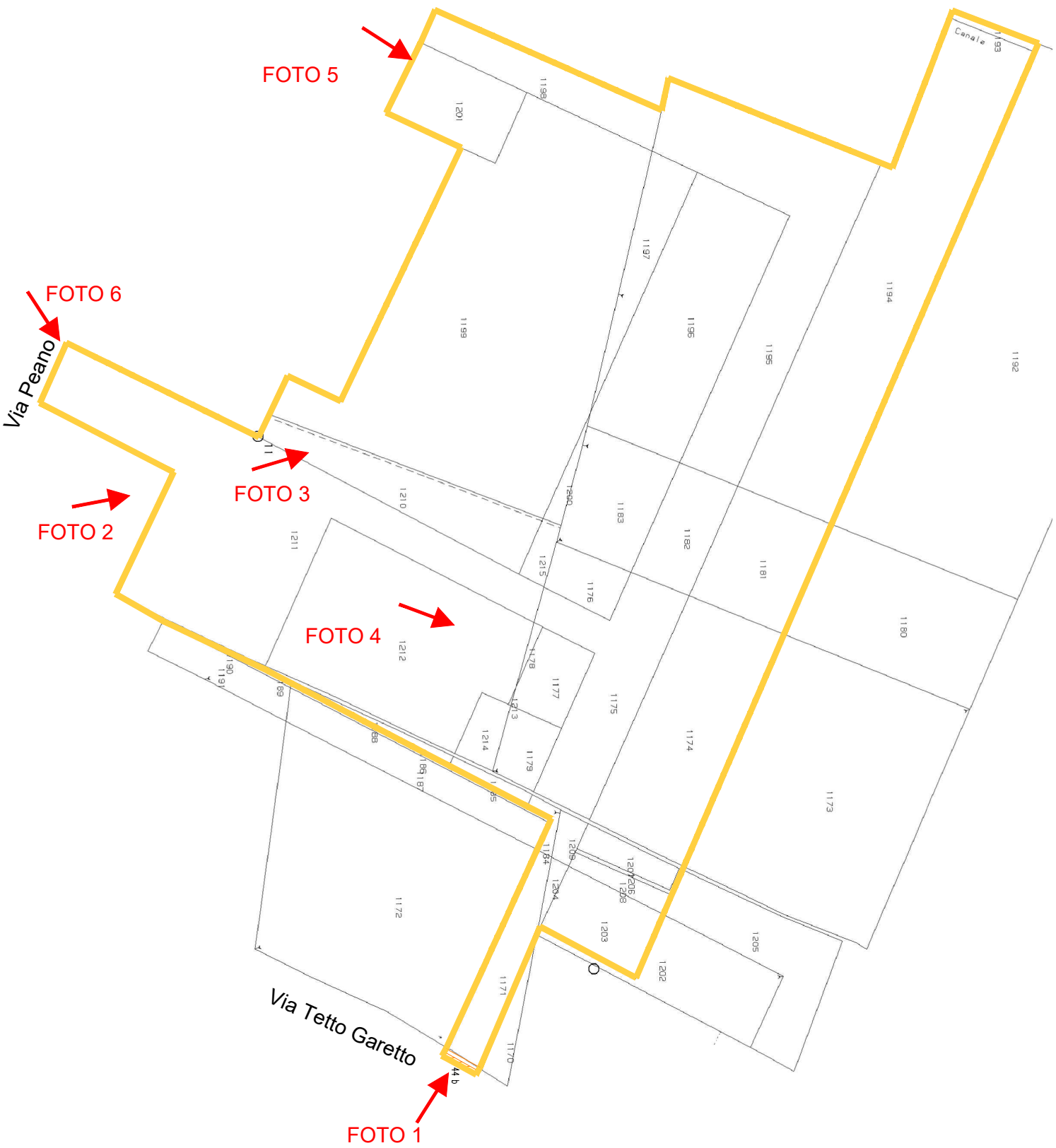




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6

