

COMUNE DI CUNEO

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DI LIBERA INIZIATIVA
DEL LOTTO DI COMPLETAMENTO
LC.AL25 (ex lotto C di PEC R4D)
(ai sensi dell'art. 43 - L.R. 56/77 e s.m.i)**

**zona urbanistica TC2a
area altipiano - complesso Pegaso**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DI PEC

Proponente:

PEGASO IMMOBILIARE SRL
Via XXVIII Aprile 12 - Cuneo

Progetto:

ARCHANA ARCHITETTI ASSOCIATI
Corso Nizza 30 - Cuneo

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DEL LOTTO DI COMPLETAMENTO
LC.AL.25 IN AREA TC2a**

PREMESSA

Il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 40-9137 del 07.07.2008

Le previsioni urbanistiche relative all'area oggetto di P.E.C.

Trattasi di un lotto di completamento inserito in area TC2a individuato dalla Variante Parziale al P.R.G.C. n° 27 del 17.12.2019 e perimetrato nelle tavole del Piano con la sigla alfanumerica LC.AL.25.

Catastralmente l'area è individuata al Foglio n. 91 Mappale n. 1380 di mq 2564 di superficie Fondiaria e mq 279 facenti parte del mappale n. 1189 con destinazione strada.

Le caratteristiche edificatorie sono determinate dagli artt. 40 e 22.4 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. che di seguito si riportano per la parte relativa al TC2a (non sono riportate le parti che riguardano il TC2b, il TC2c e le norme speciali per alcuni isolati).

Art. 40 (N.d.A. P.R.G.C. Vigente)

Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero (TC2)

40.01 Tessuto a prevalente destinazione residenziale, formato in base ad interventi unitari finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale (pubblica e privata), caratterizzato da alte e medie densità fondiarie.

Negli elaborati del PRG in scala 1:5000 e 1:2.000 sono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC2a: Tipologia edilizia aperta pluripiano ad alta densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali;

40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

40.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Permesso di costruire diretto o convenzionato:

- TC2a:

Uf = 1,70 mq/mq

Hmax = 6 piani + attici arretrati sulla sagoma del fronte principale intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio;

- 40.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*
Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U3/1, U3/2
Usi regolati: U2/1, U2/3, U2/5, U2/7, U2/4 = max 30% Sul in caso di nuova edificazione.
- 40.04 *Disciplina ecologica-ambientale*
- Ip = 30%, salvo l'art. 22.04
- A = 1 albero /100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq
- 40.05 Parametri edilizi
Ds = m 5,00 o fasce di rispetto e arretramento di PRG o filo strada in caso di ricostruzioni di edifici già a filo strada; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente.
Dc = m 5,00 o a confine. Nelle aree confinanti con lotti ineditati, la costruzione a confine è ammessa solo con il consenso del confinante rilasciato mediante atto pubblico.
D = m 10,00 o in aderenza in presenza di testate cieche
Rc = 40% del lotto

Art.22 (N.d.A. P.R.G.C. Vigente)

Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica

22.04 Città Consolidata:

L'indice di permeabilità dovrà essere costituito per almeno il 50% da verde privato piantumato secondo gli indici della disciplina ecologica-ambientale, la rimanente area permeabile potrà essere utilizzata per rampe, percorsi pedonali, ecc oppure per il reperimento dello standard di parcheggio privato, realizzata con i seguenti materiali e relativi gradi di permeabilità:

Verde privato con valenza ecologica Ve: grado di permeabilità 100%

Ghiaia: grado di permeabilità 95%

Grigliati alveolari in polietilene o altro materiale plastico riciclato, con riempimento di terreno vegetale misto a torba: grado di permeabilità 90%

Cemento drenante – grado di permeabilità 90%

Asfalto drenante - grado di permeabilità 70%

Pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls forati posati a secco con riempimento di terreno vegetale misto a torba - grado di permeabilità 70%

Pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls, porfido, pietra o altro materiale, posati a secco su fondo in sabbia e sottofondo in ghiaia - grado di permeabilità 50%

Nei tessuti TC1 e TC2, il mancato rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con tecniche alternative di convogliamento delle acque di prima pioggia nel sottosuolo, previa presentazione di progetto con verifica della permeabilità e filtrazione del terreno, con relazione tecnica redatta da geologo.

Nel tessuto TC1, in caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con la monetizzazione della totale quota dell'indice Ip.

Nel tessuto TC2, in caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con la monetizzazione della quota dell'indice Ip fino ad un massimo del 10%.

Nei restanti tessuti della Città Consolidata, in caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica – ambientale, l'indice di permeabilità potrà essere reperito per un massimo del 50% con tecniche alternative di convogliamento delle acque di prima pioggia nel sottosuolo (es. pozzi drenanti), previa presentazione di progetto con verifica della permeabilità e filtrazione del terreno, con relazione tecnica redatta da geologo.

L'attuale P.E.C. pur limitandosi alla realizzazione della SUL di competenza del mappale catastalmente individuato al foglio n. 91n. 1380 denominato dall'ex P.E.C. R4D lotto C elabora una ricostruzione dei servizi e delle volumetrie/SUL finora realizzate dal vecchio PEC di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata il 27.12.2001 Rep. 191994.

Ciò si rende necessario perché con l'attuale convenzione vengono anche cedute le aree a servizi (attualmente ancora di proprietà PEGASO s.r.l.) e le opere di urbanizzazione a suo tempo realizzate e collaudate e in ultimo viene previsto il completamento delle opere rimaste a suo tempo incompiute.

Ricostruzione e analisi della situazione esistente

- In data 27 dicembre 2001 con atto a rogito notaio Alberto Siffredi rep.rio 191.994 racc. 25.451 (reg.to a Fossano il 16 gennaio 2002 e trascritto a Cuneo il 12 gennaio 2002 ai nn. 355/411) tra la società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." ed il Comune di CUNEO venne stipulata convenzione urbanistico-edilizia riferita all'attuazione del "PEC della zona R4D - campo d'Atletica" comunemente denominato "PEC PEGASO" avente validità 10 anni dalla sua sottoscrizione per la quale non essendo successivamente state richieste proroghe risulta ormai decaduta;

- I dati dimensionali planivolumetrici del PEC riportati nella suddetta convenzione erano i seguenti:

Superficie Territoriale	mq	27.100
Superficie Fondiaria	mq	15.700
Servizi	mq	7.900
Viabilità	mq	3.500

La superficie a servizi era ulteriormente suddivisa in verde pubblico attrezzato mq 2.200 e parcheggio pubblico mq 5.700.

La volumetria realizzabile indicata in convenzione era complessivamente di mc 76.260 suddivisa in mc 68.290 a uso residenziale e mc 7.970 ad uso commerciale il tutto suddiviso in 5 lotti individuati con le lettere A-B-C-D-E;

- che nel periodo di validità della convenzione edilizia sono stati rilasciati vari titoli autorizzativi con i quali si sono realizzati i comparti A-B-D-E e precisamente:

- Lotti A e B** - Concessione n° 193 del 07.05.2003
- Permesso di Costruire n° 99 del 12.03.2004 in variante alla Concessione n°193 del 07.05.2003
- Permesso di Costruire n° 216 del 23.07.2007 in variante alla Concessione n°193 del 07.05.2003

Superficie fondiaria lotti mq 3.100+3.033 = mq 6.133

Volume realizzato	A residenziale	mc 14.118,33
	B residenziale	mc 12.277,33
	A+B commerciale	<u>mc 3.330,67</u>
	Sommano	mc 29.726,33

- Lotto E** - Permesso di Costruire n° 38 del 12.02.2005
- Permesso di Costruire n° 364 del 20.11.2007 in variante al Permesso di Costruire n° 38 del 10.02.2005

Superficie Fondiaria lotto mq 3.262

Volume realizzato mc 14.387,27

- Lotto D** - Permesso di Costruire n° 32 del 07.06.2006
- Permesso di Costruire n° 106 del 14.07.2011
- Permesso di Costruire n° 21 del 25.02.2013 in variante al Permesso di Costruire n° 106 del 14.07.2011

Superficie Fondiaria lotto mq 3.741

Volume realizzato mc 16.337,76

- In totale la superficie fondiaria dei lotti A-B-D-E risulta di mq 13.136 e il volume realizzato di mc 60.451,36.

- Nella tavola 00 del permesso di costruire n. 99/2004 erano stati individuati metri quadri 973,76 di area privata da asservire all'uso pubblico con destinazione a parcheggio al servizio delle attività commerciali presenti nel comparto A-B localizzata nel cortile di pertinenza del fabbricato B individuata a catasto urbano Foglio n. 91 mappale n. 1229 sub 161 come area comune non censibile;

- Dai dati sopra riportati si desume che complessivamente sono stati realizzati interamente i comparti A-B-D-E per complessivi mc 60.451,36 per i quali sono state presentate e ottenute anche tutte le agibilità delle unità immobiliari realizzate;

- Durante l'iter per il rilascio del permesso di costruire n. 21 del 25.02.2013 essendo variato il PRG del Comune di Cuneo è stata effettuata la verifica di compatibilità di quanto realizzato con l'indice fondiario previsto nel nuovo PRG (vedasi tavola n. 2 del permesso di costruire sopra citato) da cui risulta realizzata una SUL complessiva di mq 19.362,70 di cui mq 1.570 con destinazione commerciale direzionale e mq 17.792,70 con destinazione residenziale;

- I sopra individuati edifici sono stati realizzati su una superficie fondiaria di complessivi mq 13.136 corrispondenti ai comparti

A mq 3.100 Foglio n. 91 mappale 1262

B mq 3.033 Foglio n. 91 mappale 1265

D mq 3.741 Foglio n. 91 mappale 1229

E mq 3.262 Foglio n.91 mappale 1272 e 1273

- La società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." negli atti di compravendita delle unità immobiliari realizzate nel comparto D catastalmente individuato al Foglio 91 mappale 1229 di mq 3.741 si è riservata la possibilità di rilocalizzare la SUL non integralmente sfruttata pari a metri quadri 1.018 (lotto D mq 3.741,00x1.7 mq/mq - mq 5.341,70 SUL realizzata = mq 1.018,00 SUL ancora adisposizione da rilocalizzare) sull'area limitrofa di sua proprietà mappale 1380 di mq 2.564 corrispondente al comparto C del vecchio PEC l'unico attualmente non ancora edificato

- Nel PEC conformemente a quanto indicato nella scheda dell'area R4D del PRG all'epoca vigente, veniva indicata in mq 11.400 (mq 27.100 sup. territoriale - mq 15.700 sup. fondiaria) la superficie a servizi necessaria per il soddisfacimento dello standard relativo alle volumetrie max realizzabili nella zona mc 78.500 (nel PEC sono stati previsti solamente mc 76.260)

- A scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti dalla realizzazione delle volumetrie previste nel PEC la Società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." si era impegnata ad urbanizzare la superficie a servizi di complessivi mq 11.400 suddivisi in mq 5.700 con destinazione a parcheggio pubblico, mq 2.200 a verde pubblico e mq 3.500 di viabilità per un ammontare complessivo dei lavori pari a € 791.908,25;

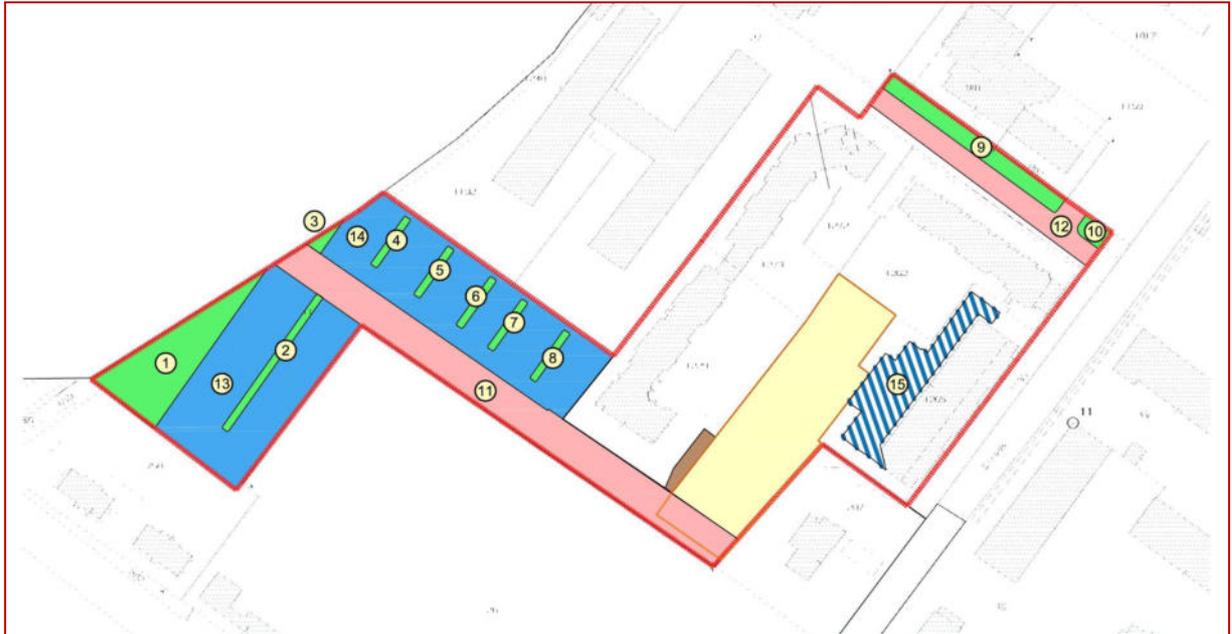
- Le aree di cui sopra una volta urbanizzate e collaudate in base all'articolo 10 della convenzione avrebbero dovuto essere cedute gratuitamente al Comune di Cuneo a sua semplice richiesta e comunque entro tre anni dal rilascio della agibilità dell'ultimo fabbricato;
- Nel periodo di validità degli atti autorizzativi collegati al PEC era stato elaborato un progetto per la realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi € 791.908,25 di cui € 679.856,56 già collaudate in data 12.06.2014 ed € 38.204,92 collaudate in data 23.07.2019;
- Ad oggi rispetto al progetto originario risultano realizzate e collaudate opere per € 718.061,48 restando da realizzare opere per € 73.846,77 per il cui completamento dovrà essere redatto **nuovo progetto in variante rispetto a quello originario in quanto una parte delle suddette opere ad oggi non può più essere realizzata perché insistenti su proprietà privata esterna al PEC (distributore AGIP);**
- Oltre alle opere di urbanizzazione realizzate e collaudate oggetto di cessione con l'attuale convenzione, per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati sino ad ora realizzati la Società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." ha versato al Comune di Cuneo oneri di urbanizzazione per complessivi € 604.452,50 (€ 272.797,76 Urb. Primaria + € 331.654,74 Urb. Secondaria) come meglio specificato di seguito

ONERI URBANIZZAZIONE DOVUTI				ONERI URBANIZZAZIONE PAGATI	
TITOLO AUTORIZZATIVO	URB. PRIM. €	URB. SECOND. €	TOTALE €	URB. PRIM. €	URB. SECOND. €
CE 193 DEL 07-05-03 FABBR. A E B	192.481,43	321.756,41	514.237,84	0	0
PC 99 DEL 12-04-04 in var. alla CE 193	8.896,97	4.728,02	13.624,99	0	0
PC 216 DEL 23-07-07 in var. alla CE 193	10.395,89	5.910,68	16.306,57	10.395,89	5.910,68
PC 38 DEL 10-02-05 FABBR. E	131.953,21	163.805,9	295.759,11	131.953,21	163.805,9
PC 32 DEL 07-02-06 FABBR. D	130.448,66	161.938,16	292.386,82	130.448,66	161.938,16
PC 106 DEL 14-07-11 FABBR. D scala C	22.567,64	33981,51	56.549,15	0	0
TOTALE	496.743,80	692.120,68	1.188.864,48	272.797,76	331.654,74

- Da quanto sopra evidenziato si desume che a fronte di oneri di urbanizzazione dovuti pari a complessivi € 1.188.864,48 la Società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." ha versato € 604.452,50 (272.797,76 + 331.654,74) di oneri e realizzato opere per € 718.061,48 che complessivamente sommano € 1.322.513,98. Sono quindi stati versati o realizzate opere per € 133.649,50 (1.322.513,98 - 1.188.864,48) in più del dovuto;

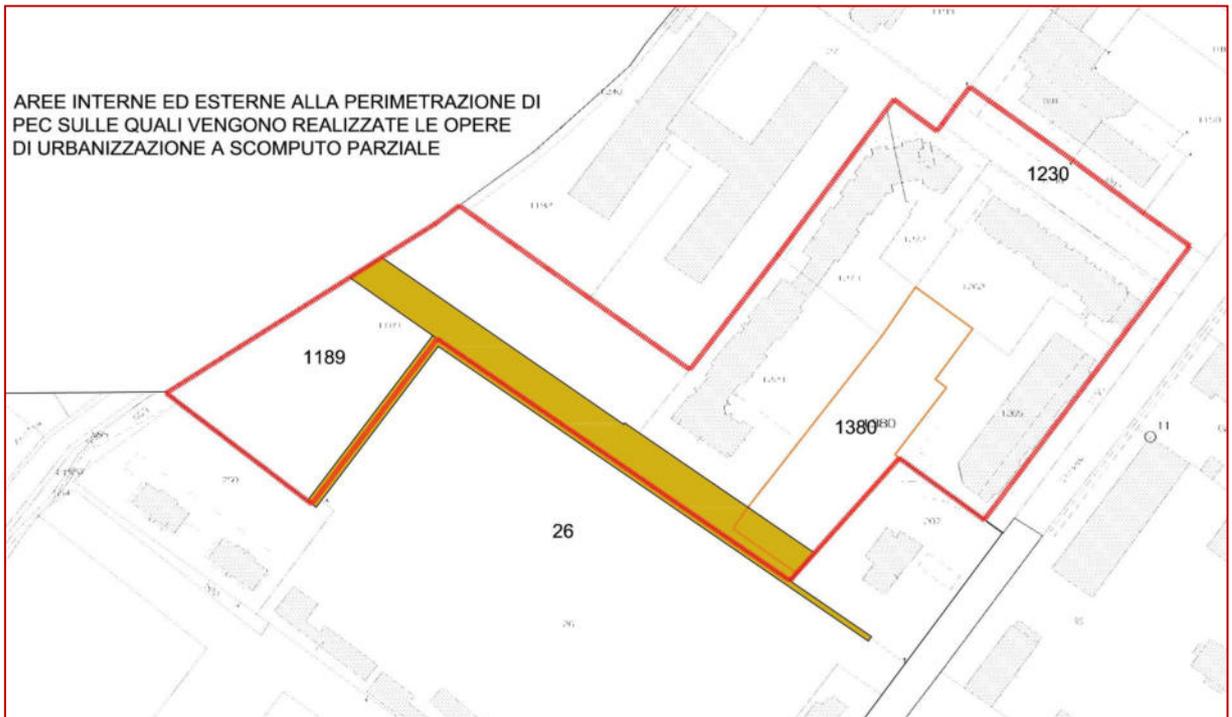
Vista la ricostruzione di quanto realizzato con il vecchio PEC e visto che le aree a servizi sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione non sono ancora state cedute al Comune l'attuale P.E.C. prevede:

- la cessione delle aree a servizi e delle opere finora realizzate e collaudate;
- il completamento dell'edificazione dell'ex lotto C, resa possibile in quanto l'area risulta inserita nei tessuti di completamento TC2a del PRGC vigente;
- il completamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione portando l'importo a scomputo parziale degli oneri dovuti per le nuove edificazioni;
- il recupero dell'importo degli oneri versati in più portandolo a scomputo parziale degli oneri dovuti per le nuove edificazioni.



INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI A SERVIZIO PUBBLICO REALIZZATE OGGETTO DI CESSIONE		
VERDE	MQ 2200	DA N° 1 A 10
PARCHEGGIO	MQ 5700	13 E 14
VIABILITA'	MQ 3500	11 E 12
TOTALE	MQ 11400	

INDIVIDUAZIONE DEL PARCHEGGIO ASSERVITO ALL'USO PUBBLICO		
PARCHEGGIO	MQ 973,76	15



Localizzazione e individuazione catastale delle aree interessate dal presente P.E.C.

La perimetrazione dell'attuale PEC prevista nel piano regolatore Vigente comprende l'area catastalmente individuata al Foglio n. 91 mappale n. 1380 di 2.564 mq di superficie Fondiaria oltre a mq 279 insistenti sul mappale n. 1189 destinati a strada.

Esternamente alla perimetrazione nella formazione del P.E.C. verrà interessata anche la particella n. 1229 subalterno n.161 di mq 135 di proprietà PEGASO S.r.l.

Le aree sopra indicate nella formazione del P.E.C. concorrono per:

mappale n. 1380 di mq 2564

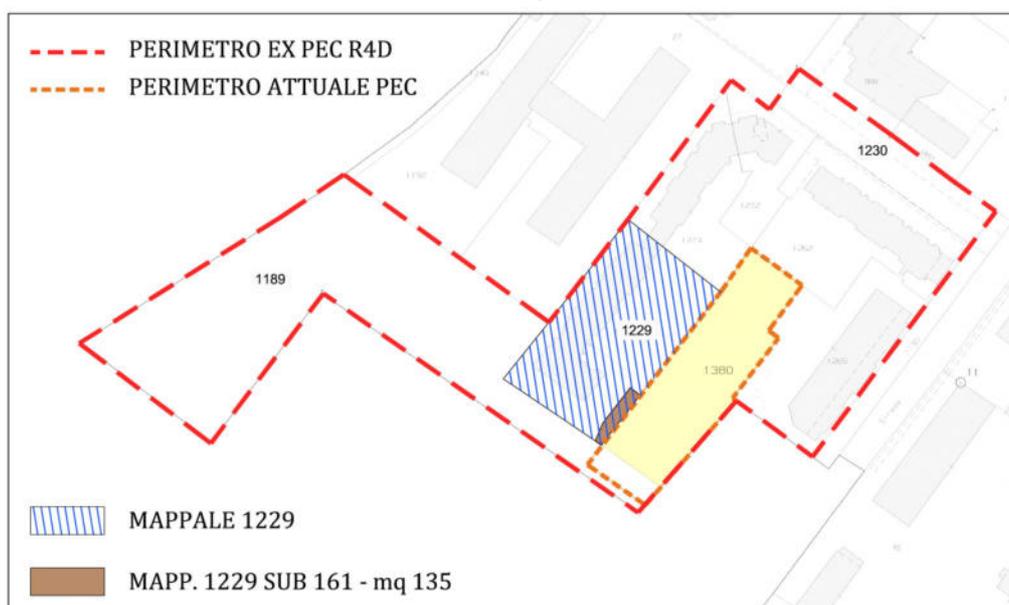
superficie fondiaria che concorre alla formazione della SUL edificabile

parte del mappale n.1189 di mq 279

superficie destinata alla viabilità utilizzata per il completamento delle opere. Non concorre alla formazione della SUL e dei servizi in quanto già utilizzata per la determinazione degli stessi nel precedente P.E.C.

particella n. 1229 sub. n. 161 di mq 135

superficie che verrà utilizzata sia quale area verde di pertinenza degli alloggi del piano terreno sia per il rispetto delle distanze dal confine dei nuovi fabbricati previsti nel P.E.C. Non concorre alla formazione della SUL in quanto già utilizzata per la determinazione della SUL del comparto D del precedente P.E.C.



Utilizzazione urbanistico edilizia dell'area fondiaria
Individuazione della SUL localizzabile

Sul di competenza del lotto $Mq\ 2564 \times Uf\ mq/mq\ 1.7 =$ mq 4.358,80
SUL rilocalizzabile dell'ex comparto D = mq 1.018,00*
SUL max realizzabile = mq 5.376,80

* Vedasi la ricostruzione della situazione esistente precedentemente effettuata e tabella sul rispetto dell'indice Uf che segue.

Individuazione delle superfici a parcheggi

Considerato:

- che l'attuale P.E.C. prevede la cessione di tutte le aree a servizi previste nella convenzione del 27.11.2001 (vecchio P.E.C.) per complessivi mq 11.400 così suddivisi: mq 3.500 viabilità, mq 2.200 verde attrezzato e mq 5.700 parcheggi;
- che tali servizi erano stati dimensionati sul totale della volumetria edificabile prevista nel P.E.C. mc 76.260;
- che la SUL edificata nei comparti A-B-D-E ammontano a complessivi mq 19.362,70 (vedasi ricostruzione effettuata nel permesso di costruire n. 21 del 25.02.2013);
- che l'attuale P.E.C. prevede l'edificazione di SUL per complessivi mq 5.376,80.

In base a quanto sopra evidenziato la SUL edificata ed edificabile con l'attuale PEC ammonta a complessivi mq 24.739,50 (19.362,70+5.376,80) di conseguenza la superficie minima a parcheggi da reperire complessivamente in base a quanto previsto nell'art. 21 L.R. 56/77 risulta essere di mq 2.061,62 ($mq\ 24.739,50/30\ mq/Ab = mq\ 824,65$ abitanti teorici $\times 2,5\ mq/Ab = mq\ 2.061,62$ superficie minima a parcheggi richiesta) ampiamente inferiore a quanto realizzato (mq 5.700).

Si ritiene pertanto, con l'attuale cessione delle aree a servizi in ottemperanza a quanto stabilito nella Convenzione del 27.11.2001, assolta la cessione e realizzazione dello standard dovuto per l'edificazione della SUL complessivamente prevista sul mappale 1380.

Individuazione e dimensionamento dei lotti edificatori

All'interno del P.E.C. vengono individuati n. 3 lotti edificatori che potranno essere realizzati sia contemporaneamente che in fasi successive.

La verifica del rispetto dei parametri quali SUL, Ip, Rc e la dotazione di alberi e arbusti è fatta sul totale dei lotti e non singolarmente pertanto nel caso di richiesta di Permessi di Costruire separati in ogni permesso dovrà essere effettuata la verifica a dimostrazione del rispetto di tali parametri sul comparto.

Rispetto a quanto previsto negli elaborati di P.E.C. in sede di presentazione dei singoli Permessi di Costruire potranno essere previsti spostamenti di SUL e di Superficie Fondiaria tra i lotti sempre però dimostrando il rispetto dei parametri e delle quantità sul totale del comparto.

DIMENSIONAMENTO DEL COMPARTO EDIFICATORIO							
SUP. FONDIARIA COMPARTO MQ	SUL MAX. REALIZZAB.	DESTINAZ. D'USO	Ip RICHIESTA 30% DI S.F. SALVO ART. 22.04 MQ	Ip IN PROGETTO		Rc RICHIESTO 40% DI S.F. MQ	Rc IN PROGETTO MQ
				REPERITO SU VERDE PENSILE MQ	MONETIZZATO		
2.564	5.376,80	RESIDENZ. *	769,20	770,36 **	0,00	1.025,60	1.026**

* La verifica dei servizi è fatta sulla destinazione d'uso residenziale. In sede di richiesta di P.C. sono assentibili tutte le destinazioni previste per il TC2a dalle N.d.A. del P.R.G.C. salvo reperimento della superficie a parcheggi necessaria alla destinazione richiesta se superiore a quella della destinazione residenziale.

SUDDIVISIONE DEL COMPARTO EDIFICATORIO NEI TRE LOTTI DI INTERVENTO								
LOTTO	SUP. FONDIARIA MQ	SUL ASSEGNATA MQ	DESTINAZ. D'USO	Ip RICHIESTA 30% DI S.F. SALVO ART. 22.04 MQ	Ip IN PROGETTO		Rc RICHIESTO 40% DI S.F. MQ	Rc IN PROGETTO MQ
					REPERITO SU VERDE PENSILE MQ	MONETIZZ.		
A	1.271***	1.335,92***	RES.	381,30	680,47**	0,00	508,40	279,08**
B	586***	1.662,23***	RES.	175,80	89,89**	0,00	234,40	315,12**
C	707***	2.378,65***	RES.	212,10	0,00**	0,00	282,80	429,24**
TOT.	2.564	5.376,80	RES.	769,20	770,36**	0,00	1025,60	1.023,44**

** La verifica degli indici Ip e Rc viene fatta sul comparto e non sui singoli lotti.

*** La Superficie fondiaria e la SUL assegnata ai singoli lotti, in sede di presentazione dei Permessi di Costruire, potranno subire degli spostamenti nel rispetto delle superfici totali del comparto.

TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE VIGENTI IN RIFERIMENTO ALLA SUL ATTRIBUITA AI TRE LOTTI DI INTERVENTO							
LOTTO	SUL ATTRIBUITA	DESTINAZIONE D'USO	URBANIZZAZ. PRIMARIA €/MQ	URBANIZZAZ. SECONDARIA €/MQ	IMPORTO ONERI		TOTALE
					PRIMARIA	SECONDARIA	
A	1.335,92	RESIDENZIALE	33,63	50,64	44.926,99	67.650,99	112.577,98
B	1.662,23	RESIDENZIALE	33,63	50,64	55.900,79	84.175,33	140.076,12
C	2.378,65	RESIDENZIALE	33,63	50,64	79.994,00	120.454,83	200.448,83
COMPARTO	5.376,80	RESIDENZIALE	33,63	50,64	180.821,78	272.281,15	453.102,93

Individuazione delle opere di urbanizzazione previste nel PEC e degli oneri versati in più per quanto realizzato nel PEC del 2001

Opere urbanizzazione da realizzare

Completamento strada PEC 2001 € 27.536,50

Recinzione campo di atletica € 62.338,20

Irrigazione € 6.838,88

Totale opere di urbanizzazione € 96.713,58

Oneri versati in più PEC 2001 € 133.649,50

Sommano complessivamente € 230.363,08

VERIFICA DEL RISPETTO DELL'INDICE Uf IN RIFERIMENTO ALLA SUL RILOCALIZZATA DAL COMPARTO D DELL'EX PEC R4D							
COMPARTO	MAPPALE N°	SUPERFICIE MQ	Uf PREVISTO MQ/MQ	SUL MAX REALIZZABILE MQ	SUL REALIZZATA	RESTANO DA REALIZZARE RILOCALIZZARE MQ	TOT. SUL REALIZZATA E REALIZZABILE NEL NUOVO PEC
D ex PEC R4D	1229	3.741	1,7	6.359,70	5.341,70	1.018 NON REALIZZATA	5.341,70
1 attuale PEC	1380	2.564	1,7	4.358,80	0,00	1.018 RILOCALIZZATA	5.376,80
TOT.		6.305	1,7	10.718,50		0,00	10.718,50

L'indice Uf pari a mq/mq 1,70 risulta rispettato su mq 6.305 corrispondenti alla somma delle superfici fondiarie dell'ex comparto D del PEC del 2001 e dell'attuale PEC.

Descrizione della zona e dei servizi esistenti

Oltre a quanto già descritto nella prima parte della relazione si fa presente che l'area oggetto di PEC (mappale n. 1380 e parte mappale 1189) è accessibile sia dalla strada che da corso Francia porta all'interno del complesso ASL sia dalla strada insistente sul mappale 1189 realizzata dalla Società PEGASO facente parte dell'area servizi in cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione oggetto di cessione al Comune con il presente PEC.

Gli allacciamenti dei costruendi fabbricati avverranno tutti da quest'ultima strada sulla quale sono presenti tutti i servizi (fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica, rete Enel, Telecom, e gas).

L'area del mappale 1380 sulla quale verranno realizzati gli edifici è localizzata all'interno della parte del complesso PEGASO già esistente. Verso sud si affaccia sulla nuova strada di PRG e verso est confina con l'area occupata dal distributore Agip di corso Francia. Si presenta pianeggiante e su parte di essa negli anni passati erano già stati realizzati scavi sia per la formazione delle scarpate degli scavi degli edifici circostanti finora costruiti sia per la formazione della strada di accesso ai piani interrati di detti edifici contenenti le autorimesse che taglia trasversalmente l'area.

Descrizione del progetto

Il progetto di PEC prevede la realizzazione di un edificio a L speculare a quello già costruito nell'ex comparto D del precedente PEC.

Verranno anche mantenute le stesse quote altimetriche del piano terra sia per mantenere l'allineamento dei piani con gli edifici adiacenti sia perché attraverso l'area del nuovo fabbricato occorre realizzare la corsia di accesso ai piani interrati dei fabbricati confinanti e le quote di arrivo della rampa da corso Francia e quelle di innesto con le corsie già esistenti non sono in nessun modo modificabili.

L'accesso ai tre vani scala avviene dalla strada privata esistente che transita all'interno del complesso PEGASO sulla quale esiste servitù di passaggio a favore del nuovo fabbricato (regolamento condominiale fabbricato D scale A-B-C e fabbricato E art. 9). I dislivelli tra quest'ultima e i piani terra sono raccordati con rampe nel rispetto della normativa sulle barriere architettoniche. Gli spazi esterni sia privati che condominiali confinanti con le proprietà private saranno realizzati con disegno e materiali uniformi a quelle già esistenti e raccordati alle stesse quote altimetriche.

I nuovi edifici avranno finiture e materiali esterni curati su tutti e 4 i prospetti e saranno realizzati con colori in sintonia con quelli già esistenti nell'area.

La forma e i materiali delle coperture verranno individuate nel primo permesso di costruire, ripetute nei successivi e potranno essere diverse da quelle esistenti sui fabbricati confinanti anche perché la forma risulti più adatta a contenere e mimetizzare gli impianti tecnologici oggi richiesti dalle vigenti normative in materia (pannelli solari e fotovoltaici).

Verso strada (lato Sud) le aree verdi private per uniformità di prospetto manterranno le altimetrie delle aree del fabbricato D (circa 60 cm sopra il piano marciapiede con raccordo in pendenza al piano terra).