



CITTA' DI TORINO
Z.U.T. AMBITO 12.24
UMI 1 - VIA GIORDANO BRUNO, 159

PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO
AI SENSI L.R. 56/77 ART. 43

PROPONENTE:



PROGETTO:



mercati generali

1.0
Relazione illustrativa

CITTA' DI TORINO
ZUT AMBITO 12.24 "MERCATI GENERALI"
UMI 1 - VIA GIORDANO BRUNO 159

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
AI SENSI L.R. 56/77 ART. 43

Febbraio 2023

1.0
Relazione illustrativa

PROPONENTE:



Via Monte Asolone, 4 - 10141 Torino
Telefono +39.011.38.51.035 - Fax 39.011.33.22.98
gefim@gefim.it
partita IVA 02332520010

PROGETTO:

PICCO
architetti

Arch. Cristiano Picco
coll. Arch. Antonio Fatibene
Via Lamarmora, 12 | 10128 Torino
Tel. +39 011 5617066
Fax +39 011 539416
progetti@piccoarchitetti.it
www.piccoarchitetti.it

- Rep. DD 09/02/2023.0000607.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da MARIA ANTONIETTA MOSCARIELLO Si attesta che la present
e copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico origina
e è conservato negli archivi di Comune di Torino



Localizzazione e stato di fatto.

L'area d'intervento localizzata in via Giordano Bruno 159, ha forma rettangolare ed una superficie catastale di 14.860 mq; confina a sud con l'area dell'Ex-Mercato Ortofrutticolo, ad est con via Zini e a nord con la caserma della Guardia di Finanza.

Attualmente l'area è, in superficie, libera da costruzioni ed è completamente asfaltata. Sono presenti due elementi funzionali al rifugio antiaereo interrato localizzato nella parte ovest, lungo via G. Bruno: il volume di accesso e un torrino di aerazione. Nel 2006 in occasione dei XX Giochi Olimpici Invernali l'area fu destinata a parcheggio degli automezzi a servizio del vicino Villaggio Olimpico; tutt'oggi permane la sistemazione asfaltata realizzata allora, con alcuni interventi successivi per indagini geotecniche.

Il terreno ha un dislivello di circa 1,80 mt. tra la quota, più alta, lungo l'asse di via Giordano Bruno e quella più bassa, lungo via Zino Zini.

Aspetti urbanistici e iter progettuale

L'area costituisce, per il vigente Prg, l'Unità Minima di Intervento-UMI 1 della Zona Urbana di Trasformazione 12.24 "Mercati Generali". Nel marzo 2011 è stata approvata la Variante urbanistica n. 227 relativa ai due Ambiti 12.24 "Mercati Generali" e 16.33 "Guala": il provvedimento ne ha definito le modalità di trasformazione con la puntuale indicazione dei relativi parametri e la possibilità di trasferire una quota della slp, pari ad un massimo di 17.000 mq., dall'ambito 12.24 al 16.33.

Entrambi gli ambiti sono stati oggetto di vendita, attraverso una procedura di cartolarizzazione con asta pubblica, alla Gefim spa con stipula di contratto preliminare di vendita in data venti gennaio 2011. Nel mese di dicembre dello stesso anno Gefim spa, in qualità di titolare/proponente ha presentato l'istanza di PEC relativa ai due ambiti. La procedura di approvazione del PEC si era interrotta per una serie di problematiche emerse nell'iter dello strumento urbanistico esecutivo, che aveva ingenerato un contenzioso, approdato in una causa avanti il Tribunale di Torino.

Nel 2020, con la definizione dell'accordo per la finalizzazione dell'acquisto, si procede con la presentazione di elaborati aggiornati del PEC, ridotto in termini di capacità edificatoria complessiva prevista rispetto a quello presentato in data dicembre 2011, pur confermando il profilo morfologico ed insediativo del progetto originario.

Coerentemente a quanto previsto dalla Scheda di Variante al PRG, il progetto urbanistico oggetto del presente PEC è l'esito progettuale di una selezione tra tre diverse soluzioni alternative proposte dalla Proprietà.

Dopo la consegna delle tre soluzioni, la Città di Torino, con lettera della Direzione Centrale Sviluppo, Ambiente, Territorio e Lavoro, prot. 1568 del 18 maggio 2012, ha preso atto delle tre proposte ed ha richiesto alla Proprietà di individuare la soluzione prescelta utilizzando per la valutazione i seguenti criteri utili a motivare la scelta.

- 1- Disegno degli spazi pubblici, evitandone la eccessiva frammentazione;
- 2- Trattamento del fronte costruito su via Giordano Bruno;
- 3- Facilità di accesso al rifugio antiaereo
- 4- Connessione con gli altri lotti del MOI
- 5- Costruzione del parcheggio pubblico interrato in adiacenza alle Arcate del complesso ex Moi
- 6- Inserimento nel contesto urbano, rapporto con il Lingotto in particolare considerando la vista del nuovo insediamento dal Lingotto stesso e i coni visuali verso la collina
- 7- Impatto dell'architettura nel contesto urbano
- 8- Valutazione impatto ambientale

La Gefim spa ha ritenuto quindi di procedere ad una analisi critica delle tre soluzioni, attraverso la costituzione di una Commissione Tecnica costituita da tre architetti espressione di due qualificate professionalità torinesi (Arch. Franco Cucchiarati e Arch. Armando Baietto) e una rappresentante della proprietà di consolidata esperienza (Arch. Nicoletta Ponchia).

I lavori di valutazione della commissione si sono svolti a partire dal 22 maggio 2012 con l'illustrazione delle tre proposte da parte dell'Arch. Cristiano Picco e si sono conclusi in data 4 giugno con l'illustrazione del lavoro svolto al Direttore della Divisione Urbanistica della Città arch. Rosa Gilardi e al Dirigente del Settore Valorizzazione arch. Daniela Grogardi.

La Commissione, valutate le tre proposte ha ritenuto che la soluzione rappresentata nel presente PEC sia quella meglio rispondente ai criteri ed ai temi enunciati, in particolare in riferimento al tema del "inserimento nel contesto urbano".

Si è ritenuto infatti che il modello insediativo costituisca l'elemento centrale della qualità del progetto; questa soluzione è quella che più di altre propone un carattere interessante

nel rinnovare il tema dell'isolato urbano con riferimenti diversi dalla omologazione dei fili stradali, dalla continuità dei profili di copertura e con attenzioni più chiare nella ricerca di visuali prospettiche.

L'identità del modello insediativo prescinde quindi, in questa fase, dalle trame più puntuali della composizione architettonica.

La giacitura autonoma degli edifici, comunque organizzata in modo da definire l'immagine di un isolato, e la declinazione formale degli spazi aperti, libera ma controllata da un disegno unitario, propongono soluzioni spaziali idonee ad uno sviluppo diacronico, facilmente governabile nella definizione dell'architettura e nella qualità delle aree libere.

In riferimento alle norme previste dalla scheda delle NUA di Prg relativa all'Ambito, il Proponente ha optato per il trasferimento di una quantità di 13.063 mq. di SLP sull'ambito 16.33 Guala e, in relazione agli accordi transattivi tra le parti, la rinuncia all'acquisto 8.000,00 mq. di SLP.

La società CCT ha siglato specifico atto di rinuncia alla collocazione, nell'area di PEC, della capacità edificatoria in suo possesso di 8.000 mq e la relativa individuazione degli standard da questi discendenti.

Sotto il profilo tecnico-amministrativo, per l'attuazione degli ambiti 12.24 "Marcati Generali" e 16.33 "Guala", sono stati presentati due strumenti urbanistici distinti, con alcuni reciproci e significativi riferimenti normativi.

I parametri urbanistici dell'ambito 12.24 Mercati Generali UMI I, recepiti nel presente PEC, sono i seguenti:

1. SLP massima realizzabile: 25.937 mq.
2. SLP per destinazione d'uso:
 - a. Residenza max 80%, ovvero 20.750 mq
 - b. ASPI: min 20% ovvero 5187 mq. (E' ammessa la destinazione d'uso Eurotorino)

Inoltre la citata scheda normativa prevede per la UMI I dell'Ambito 12.24 le seguenti deroghe e superamenti dei limiti del Regolamento edilizio:

Altezza massima consentita: mt. 60 ed è ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 13, art. 29, art. 30 e art. 40 (la numerazione degli articoli è riferita al Regolamento Edilizio vigente al momento dell'approvazione della Variante 227).

Come dotazione a standard dell'Ambito 12.24 Mercati Generali UMI I si dovrà reperire, anche nel sottosuolo della viabilità pubblica adiacente all'ambito, un parcheggio pubblico interrato.

Nell'ambito è presente, nella parte del sottosuolo adiacente a via Giordano Bruno, un rifugio antiaereo.

Viabilità urbana: è prevista la realizzazione del proseguimento di via Montevideo tra via Giordano Bruno e via Zino Zini, come indicato nella planimetria allegata.

Inoltre si evidenzia anche che nel citato Contratto preliminare di vendita, all'allegato A, è prevista la possibilità di realizzazione diretta del parcheggio pubblico interrato da parte dell'Amministrazione Comunale con risorse a carico dei soggetti attuatori.

Il rifugio antiaereo di via Giordano Bruno.

La Città di Torino si è riservata la proprietà superficiaria del rifugio antiaereo, presente nell'interrato, comprensivo dell'ingresso principale (censito al Catasto Terreni al Foglio 1422 mappale 206), nonché la proprietà superficiaria in soprassuolo limitatamente al torrino (censito al Catasto Fabbricati al foglio 1422 mappale 200 sub. 2 e mappale 201 sub. 2) e al manufatto di accesso al rifugio realizzato di recente (censito al Catasto Fabbricati al foglio 1422, particella 201 subalterno 3). Al fine di consentire l'accesso pedonale al rifugio da via Giordano Bruno, la Città si è riservata la servitù di passaggio pedonale necessaria nonché ogni altra servitù per i servizi in essere o da realizzarsi. Il contratto preliminare di vendita prevede che "...qualora in futuro la Soprintendenza autorizzasse l'alienazione o la demolizione dei manufatti suddetti, la proprietà superficiaria si estinguerà automaticamente e si consoliderà alla proprietà piena in capo alla nuda proprietà senza che alla Città sia dovuto alcun corrispettivo o indennità."

Il rifugio è localizzato nel versante ovest dell'area, ad una profondità di 14 metri e si sviluppa per una lunghezza di circa 60 metri circa, con un impianto a tre gallerie parallele larghe 4,5 metri. Secondo un impianto tipico dei rifugi antiaerei costruiti a Torino a partire dal 1942, la struttura era originariamente dotata di quattro punti di accesso/uscita, in posizioni contrapposte per garantire opportune vie di fuga. Oggi rimane quella localizzata nell'angolo nord-ovest: un volume emergente dal piano strada con due scalette di accesso. Le rimanenti tre risultano compromesse da demolizioni con successivi riempimenti eseguiti in occasione della realizzazione del parcheggio per le Olimpiadi del 2006.

Dopo un confronto con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Culturali in merito si è deciso di non intervenire sulla struttura del Rifugio che sarà mantenuto nello stato attuale. Il progetto quindi non prevede costruzioni sull'impronta della struttura interrata fatto salvo il padiglione su via G. Bruno, la cui dimensione (1 piano f.t.) è compatibile, dal punto di vista strutturale, con la presenza della struttura interrata. La maggior parte dell'impronta in superficie del rifugio verrà trattata a verde in piena terra.

In corrispondenza dell'ingresso al rifugio è prevista la realizzazione di una nuova struttura leggera di copertura. Lungo il perimetro esterno della stessa, in particolare su

via G. Bruno, il progetto prevede una trama a testi e grafici che documenta il rifugio esistente.

Il luogo e la trasformazione

Con il trasferimento negli anni '80 dei Mercati Alimentari Generali fuori Torino, le consistenti trasformazioni tutt'ora in atto del settore sud est della Città, incominciano ad assumere un carattere di complessiva leggibilità.

Connessioni e riferimenti a quanto è successo in importanti aree attigue, giustificano i lunghi e graduali processi che normalmente presiedono ai riequilibri che richiedono le trasformazioni urbane.

In sintesi: l'insediamento terziario, commerciale e congressuale del Lingotto, le aree ferroviarie e la nuova Stazione, il Villaggio Olimpico con la successiva lunga e complessa riconversione, i riusi temporanei delle ex-strutture del mercato ortofrutticolo, gli investimenti infrastrutturali d'accesso alla Città, avviati fin dagli anni '60 e successivamente integrati come il sottopasso di Corso Spezia. Ed ancora su via Giordano Bruno insediamenti terziari, come la nuova sede Amiat contribuiscono a far assumere, come per altre aree cittadine, ruoli di incisiva caratterizzazione all'assetto urbano.

Inoltre il nuovo polo direzionale della Regione Piemonte e la complessa trasformazione dell'area ex-Avio tra via Nizza e la ferrovia, per la realizzazione della Città della Salute, costituiscono un ulteriore tassello di riordino della trama urbana sul bordo dell'asse ferroviario sud della città.

Tutto ciò stimola i prossimi processi di trasformazione: quello dell'area di via Giordano Bruno qui presentato, costituisce il completamento del progetto complessivo delle aree dell'ex- Mercato Ortofrutticolo. Progettato da Umberto Cuzzi e realizzato nel 1932 la struttura è composta da due serie simmetriche di sette gallerie in calcestruzzo armato ed archi parabolici, illuminate da sheds verticali posti a gradoni, speculari rispetto alla piazza centrale interna.

A sud dell'ex-Moi, il masterplan di Otto Steidle, articola il complesso residenziale in 39 unità con un impianto a scacchiera dal fronte chiuso su via G. Bruno e aperto verso la collina ed il Lingotto; l'interessante proposta di permeabilità degli spazi pubblici è stata fortemente limitata da un uso post olimpico molto diversificato e non del tutto in linea con gli obiettivi iniziali del progetto.

A nord, il nuovo progetto propone un ruolo d' incisiva caratterizzazione urbana e di nuove opportunità sociali e funzionali.

Compresa a nord tra la prosecuzione della trasversale via Montevideo e a sud dalle " arcate" Ex MOI, l'area non è filologicamente condizionata da linguaggi urbani torinesi, quali le note cortine d'isolati.

I "bordi" del progetto sono fisicamente quelli dell'area di proprietà ma la definizione dei limiti dei "caratteri insediativi" sono da cercare in una più ampia lettura del quadrante urbano.

I temi affrontati sono diversi: la densità, intesa come un valore per arricchire il luogo di una diversificata e viva realtà sociale; una rinnovata interpretazione della struttura urbana non omologata alla ripetuta conferma del filo edilizio o del profilo orizzontale di coronamento; l'attenzione al luogo come occasione per valorizzarne i caratteri, in particolare nel rapporto con le visuali prospettiche, verso collina e montagne, che il luogo propone.

La sviluppo planimetrico del rifugio interrato impone un arretramento del fronte che diventa l'occasione per definire una nuova dimensione urbana del tratto di via G. Bruno. Un fabbricato con attività di servizio o commerciali destinato a pubblico esercizio contribuisce con il verde ed il disegno dello spazio pubblico a limitarne la dilatazione della sezione stradale.

Gli elaborati grafici del PEC prevedono, nelle **Tavole Prescrittive** gli elementi che caratterizzano i vincoli del progetto (aree fondiari, aree per servizi, aree di concentrazione degli edifici f.t., fili fissi, altezze massime dei fronti); quelle **Illustrative** traducono tali vincoli uno scenario progettuale che potrà essere puntualmente oggetto di modifiche dimensionali e formali, in funzione delle articolazioni delle fasi di attuazione del PEC e le più specifiche definizioni delle destinazioni d'uso nell'ambito della presentazione dei titoli abilitativi edilizi.

La proposta progettuale, a prevalente destinazione residenziale, propone una configurazione dove, a partire da un piano unificante leggermente rialzato rispetto al piano strada di via G. Bruno (+ 1,30 mt. ca.) il progetto si caratterizza per un impianto con una serie di edifici sui bordi dell'area, con un profilo rettilineo, in particolare quello del filo strada sul prolungamento di via Montevideo. Su via G. Bruno si allarga la sezione dello spazio aperto non costruito, il fronte degli edifici, con si arretra. I coronamenti superiori degli edifici sono inclinati con profili continui: la discontinuità dei piani sarà quella delle terrazze in copertura comunque confinate dalle quinte murarie perimetrali.

I profili, in particolare quelli dei due volumi più alti su via Zini, dialogano con quelli del paesaggio vasto verso collina; l'articolazione degli edifici propone una marcata permeabilità visiva e fisica dell'area che conferma, al suo interno, i caratteri di una qualificata pertinenza, inteso come grande spazio "verde" a servizio dei numerosi nuclei familiari.

Il "progetto di suolo" definisce, nello spazio interno, un luogo di incontro per la nuova comunità; il passaggio centrale tra via G. Bruno e via Zini apre una visuale prospettica

verso la collina. Così da altri punti del perimetro la discontinuità del filo edilizio e l'alternanza tra pieni e vuoti offre altre visuali e curiosità per la spazialità interna.

La trasformazione dell'area è un'occasione per contribuire alla definizione di un nuovo ruolo ed uso della struttura dell'Ex-Mercato Ortofrutticolo, da troppi anni in condizioni di abbandono. L'area tra le "arcate" e i nuovi edifici, definisce uno spazio aperto di uso pubblico e di passaggio sulla direttrice est-ovest; un sistema di elementi di arredo urbano e sedute contribuirà alla definizione dei limiti tra ambito privato e non.

Qualora la città confermi l'autorimessa pubblica interrata, già prevista nella scheda normativa di PRG, questa verrà realizzata in questo spazio, tra le arcate del Moi e il perimetro sud dell'ambito del PEC. Il progetto di fattibilità tecnico-economica dell'autorimessa è allegato al presente strumento urbanistico e le modalità di realizzazione saranno definite nei tempi stabiliti dalla Convenzione Attuativa.

Il progetto di PEC supera la quantità di 4000 mq. di SLP previsto all'art. 7 comma 16 delle norme del vigente Piano Regolatore come limite oltre al quale è richiesta una quota di edilizia convenzionata.

Rispetto alla previsione di realizzare 20727 mq di SLP a destinazione residenziale, la quantità di edilizia Convenzionata risulta pari a 1673 mq.

In sede di presentazione dei titoli abilitativi edilizi verranno definite le puntuali quantità di edilizia convenzionata in relazione a quelle di SLP con destinazione residenziale.

Si è valutata la possibilità di dare anche attuazione ad una nuova previsione insediativa innovativa rispetto a quelle ordinarie, in considerazione della crescente esigenza di incrementare le opportunità abitative con nuovi modelli ed in linea con una domanda emergente negli ultimi anni.

Tale proposta, alternativa alla cessione di alloggi convenzionati, prevede la possibilità di realizzare una struttura destinata a residenza temporanea, anche a carattere ricettivo di tipo extra-alberghiero, comunque compatibile con la destinazione d'uso urbanistica residenziale ai sensi della L.13/2017 della Regione Piemonte. Nel caso in cui si adotti questa soluzione, il modello tipologico e gestionale, sarà definito in fase di progetto con un soggetto attuatore e potrà essere ricondotto a residenze collettive per particolari soggetti (studenti, ricercatori, anziani autosufficienti e non) o a residenze in locazione a canoni calmierati.

In alternativa, pur nel quadro degli obblighi convenzionali previsti dalle NUA di Prg, potrà essere realizzata una struttura a carattere ricettivo tra i modelli, alberghiero o extra-alberghiero, compatibile con la destinazione Turistico-Ricettivo (ASPI)

E' sempre possibile, nell'Ambito 12.24 UMI 1 Mercati generali, la realizzazione della quantità di edilizia convenzionata generata dall'Ambito 16.33 Guala.

Verifica di assoggettabilità a VAS

Il P.E.C. recepisce le indicazioni già espresse con Determina Dirigenziale n° 33 del 20/03/2013 dalla Direzione Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavori e quelle confermate della Determina Dirigenziale n° ___ del xx/xx/2022.

In merito al tema invarianza idraulica la relazione idraulica indica la necessità di realizzare una vasca di laminazione in modo da poter rispettare i vincoli di portata allo scarico imposti dalla Soc. SMAT. L'elaborato 3.13.0 Tavola illustrativa. Schema tipologico del piano interrato. Scala 1:500 indica la posizione della vasca di laminazione prevista all'interno dell'area privata.

Riepilogo delle opere pubbliche previste con l'attuazione del P.E.C.

Il PEC prevede la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione su aree destinate a viabilità e servizi pubblici. L'allegato A al presente P.E.C. illustra il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica delle OOUU che, in particolar, sono le seguenti:

- A1. Nuovo tratto di Via Montevideo
- A2. Area a servizi lungo via Giordano Bruno.
- A2.a Rifacimento marciapiede di via Giordano Bruno
- A3. Area verde lungo via Zino Zini.
- A4. Nuovo parcheggio pubblico interrato previsto sotto l'area, esterna al perimetro di PEC, tra l'area di intervento e la arcate del MOI;
- A5. Opere di mitigazione a verde lungo V. Z. Zini lato ferrovia

L'allegato F illustra le "Opere di mitigazione acustica"

Il nuovo tratto di via Montevideo conferma le previsioni di PRG, prevedendo un asse viario con parcheggi sui due lati della carreggiata: a nord con disposizione a pettine, intervallata da alcune piante; a sud in linea.

Lungo via Giordano Bruno è prevista la realizzazione di una struttura di copertura dell'ingresso al rifugio, di proprietà comunale, presente nel sottosuolo.

La fascia di mitigazione prevede piantumazioni nell'area tra la pista ciclabile e la recinzione del comparto ferroviario adiacente.

Relazioni con il PEC della ZUT Ambito "16.33 Guala".

La Variante urbanistica n. 227 relativa ai due Ambiti 12.24 "Mercati Generali" e 16.33 "Guala" definisce la possibilità di trasferire una quota della slp, pari ad un massimo di 17.000 mq., dall'ambito 12.24 al 16.33. Il Proponente ha optato per il trasferimento di una quantità di 13.065 mq. di SLP sull'ambito 16.33 "Guala". Nell'ambito 12.24 "Mercati Generali" potranno essere trasferite eventuali quote di edilizia convenzionata, generate nell'Ambito 16.33 "Guala".



Riepilogo delle aree a servizi e viabilità

Aree per viabilità

Area	Superficie (mq.)
Nuovo tratto via Montevideo	2269

Aree per servizi

Area a servizi Via Zini	938
Area Via Bruno	743
Ingresso rifugio	25
Parcheggio interrato realizzato in area pubblica esterna al PEC	3528
Area a parcheggio assoggettato all'uso pubblico nel lotto 1	2472
Totale	7706

Relazione finanziaria

	mq SLP	€/mq SLP		totale
Oneri di urbanizzazione primaria				
Residenza	20727	€ 75.45		1.563.852,15 €
ASPI	210	€ 123.05		25.840,50 €
Turistico ricettivo	5000	€ 123.05	*0.30	184.575,00 €
				1.774.267,65 €
Oneri di urbanizzazione secondaria				
Residenza	20727	€ 85.05		1.762.831,35 €
ASPI	210	€ 35.09		7.368,90 €
Turistico ricettivo	5000	€ 140.38	*0.30	210.570,00 €
				1.980.770,25 €
Totale stima oneri di urbanizzazione				3.755.037,90 €

La stima degli oneri di urbanizzazione ipotizza una destinazione d'uso ricettiva nel lotto 2. All'importo degli oneri di urbanizzazione relativi alla destinazione d'uso ricettiva è applicata la riduzione ad 1/3 ai sensi del DCR 615 del 01/02/2000.

Quadro riassuntivo dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione

A. OPERE A SCOMPUTO			
A1. Nuovo tratto di Via Montevideo	Opera a scomputo oneri		€. 398.475
A2. Area a servizi su via Giordano Bruno Padiglione ingresso rifugio	Opera a scomputo oneri		€. 132.527 €. 63.860
A2.a. Rifacimento marciapiede via Giordano Bruno	Opera a scomputo oneri		€. 49.061
A3. Area verde lungo via Zino Zini	Opera a scomputo oneri		€. 101.827
A4. Nuovo parcheggio pubblico interrato esterno al PEC. 3528 mq (stima parametrica)	Opere di completamento a scomputo degli oneri		€. 1.304.744
Totale opere a scomputo			€. 2.050.494
Ribasso del 20%		a detrarre	- €. 410.098
A. Totale			€. 1.640.396
B. OPERE A CURA E SPESE			
A5. Opere di mitigazione a verde lungo V. Z. Zini	Opera a cura e spese		€. 35.863
A6. Parcheggio assoggettato all'uso pubblico all'interno dell'area fondiaria. 2472 mq (stima parametrica)	Opera a cura e spese		€. 1.243.416
B. Totale			€. 1.279.279
C. OPERE DI MITIGAZIONE ACUSTICA			€. 78373

Scheda quantitativa dei dati del Piano prevista dall'art 39 comma 1 della LR 56/77

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE	
Piano Regolatore Generale vigente	
Variante relativa all'area del SUE	
Area urbana cui si riferisce il SUE	
TIPOLOGIA DI SUE	
PEC - Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata convenzionato	
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	14860 mq
di cui: superficie per standard (SS) (B=B1+B2)	1706 mq
Urbanizzazione primaria da dismettere (B1)	1706 mq
Urbanizzazione primaria da assoggettare (B2)	
Urbanizzazione primaria da assoggettare in sottosuolo (B3)	2472 mq
Urbanizzazione secondaria da dismettere	
Urbanizzazione secondaria da assoggettare	
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C):	10885 mq
Articolazione della SF:	
Lotto 1	7861mq
Lotto 2	493 mq
Lotto3	2531 mq
Di cui: Viabilità (D= D1+D2))	2269 mq
Viabilità da dismettere (D1)	2269 mq
Viabilità da assoggettare (D2)	
Verifica dimensionale (A=B+C+D)	14860 mq
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (SLP)	
SLP complessiva prevista dal SUE:	mq 25937
Di cui:	
a destinazione residenziale	max. mq 20.749
ASPI	min. mq 5188
DATI ECONOMICI E TEMPORALI	
Previsioni temporali di attuazione	
Opere di urbanizzazione	10 anni
Edificazioni	10 anni
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	
Totale opere di urbanizzazione previste	€ 2.919.675
Di cui a scomputo	€ 1.640.396
Oneri dovuti al Comune	
per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	€ 2.114.641,90

Cronoprogramma

Cronoprogramma lotti

Lotto	1-2 anno	2-4 anno	4-6 anno	6-8 anno	8-10 anno
Lotto 1	x	x	x	x	x
Lotto 2	x	x	x		
Lotto 3			x		

Cronoprogramma opere di urbanizzazione

Opera	1-2 anno	2-4 anno	4-6 anno	6-8 anno	8-10 anno
A1_ Nuovo tratto v. Montevideo		x	x	x	x
A2_Area a servizi su v. Bruno_Padiglione ingresso rifugio		x	x	x	x
A2a_Rifacimento marciapiede v. Bruno		x	x	x	x
A3_Area a servizi su v. Zini			x	x	x
A4_Parcheggio pubblico interrato in area esterna al PEC	Come da Convenzione				
Parcheggio assoggettato all'uso pubblico all'interno del lotto 1	Come da Convenzione				
A5_Opere di mitigazione a verde lungo v. Zini					x
Opere di mitigazione acustica				x	x