



Comune di  
**Rivalta  
di Torino**

## Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

(approvato con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

### Elaborato n. 1 *Relazione Illustrativa*

**Professionista incaricato**  
prof. arch. Francesco Prizzon  
coll. arch. Lorenzo Prizzon

AREA s.n.c. di F. Prizzon e c.  
Via Varallo 28/A, 10153 Torino (TO)  
tel: + 39 011 888600  
mail: [area@areatorino.it](mailto:area@areatorino.it)  
sito: [www.areatorino.it](http://www.areatorino.it)

(timbro)

**Il sindaco**  
Mauro MARINARI

**L'Assessore all'Urbanistica**  
Lucia GALLO

**Il Responsabile del  
Procedimento del Settore  
Tecnico**  
arch. Maria VITETTA

data elaborato 13.03.2017

revisione n.

aggiornamento cartografico

**Sommario relazione**

1. Nota.....	2
2. Finalità perseguite dal Piano Particolareggiato, studi a supporto dell'operazione.....	4
3. Localizzazione dell'intervento.....	6
4. La trasformazione attesa ed il bando per la selezione del progetto .....	13
5. Contenuti prescrittivi e parametri urbanistici del Piano Particolareggiato.....	15
6. Urbanizzazioni.....	16
7. Piano finanziario dell'operazione .....	18
8. Tempi per l'attuazione del Piano Particolareggiato .....	19
9. Scheda quantitativa dei dati di Piano.....	20

**Sommario tabelle**

Tabella 1 - Sintesi dei dati finanziari dell'operazione di trasformazione del lotto.....	19
Tabella 2 - Piano finanziario .....	19
Tabella 3 - Scheda quantitativa dei dati del Piano Particolareggiato.....	20

**Sommario figure**

Figura 1 – Vista aerea dell'ambito.....	6
Figura 2 – Indicazione dei fabbricati oggetto di trasformazione.....	7
Figura 3 – Estratto PRG Tavola E "Centro Storico".....	8
Figura 4 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione .....	9
Figura 5 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione .....	9
Figura 6 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione .....	10
Figura 7 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione .....	10
Figura 8 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione .....	11
Figura 9 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione .....	11
Figura 10 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione.....	12
Figura 11 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione.....	12
Figura 12 – Articolazione dei volumi su Via Bocca .....	14
Figura 13 – Rimozione dei volumi superfetativi all'interno del cortile.....	14
Figura 14 – Estratto PRG vigente, Tavola 1/A "Rete fognaria" .....	16
Figura 15 – Estratto PRG vigente, Tavola 2/A "Rete illuminazione" .....	17
Figura 16 – Estratto PRG vigente, Tavola 3/A "Rete idrica" .....	17

## 1. Nota

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è correlato alla Variante Urbanistica n. 8, riguardante l'alienazione e la trasformazione del compendio immobiliare - di proprietà pubblica - collocato tra Via Bocca, Via Orsini e Piazza Bionda.

Il procedimento, piuttosto articolato, ha visto in più fasi il coinvolgimento degli enti sovracomunali con competenza in materia ambientale (Regione Piemonte, Città Metropolitana di Torino, ARPA Piemonte, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte) e sono state tenute due Conferenze dei Servizi ai sensi dell'art.16 bis comma 2 e dell'art. 14 ter della Legge n.241//1990 e s.m.i.

Si citano:

- la deliberazione di Giunta Comunale n.15 del 02.02.2016 con la quale il Comune ha approvato ed integrato la proposta di piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2016, inserendo il compendio di cui sopra;
- la deliberazione di Giunta Comunale n.119 del 14.06.2016 con la quale è stata adottata la "Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica" per la Variante Urbanistica e contestuale Piano Particolareggiato ai sensi dell'art.16 BIS della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- la deliberazione n.47 del 29.11.2016, con la quale è stata adottato il progetto di Variante Urbanistica con contestuale Piano Particolareggiato ai sensi dell'art.16 bis comma 1 della L.R. n.56/77 e s.m.i..

Nello specifico, per quanto attiene al Piano Particolareggiato, con nota del 24.02.2017 prot.n.5871/64, il Comune ha richiesto alla *Commissione Regionale per gli Insediamenti di interesse storico-artistico*, il parere di competenza ai sensi dell'art. 91 bis della L.R. 56/77, avendo inoltre integrato gli elaborati approvati con deliberazione CC n.47 del 29.11.2016, conseguentemente all'esito delle conferenze di servizi di cui sopra.

**La Commissione ha espresso *PARERE FAVOREVOLE*** dal punto di vista dell'inserimento ambientale, subordinatamente all'introduzione di alcune modifiche ed attenzioni puntuali (parere favorevole con prescrizioni). Tali indicazioni riguardano in particolare: la definizione del lotto attraverso la realizzazione di una quinta murale in prosecuzione del tratto murario tutelato dal PRGC quale traccia documentale; la realizzazione dell'apertura corrispondente alla rampa di accesso al piano interrato in analogia con l'arco

esistente, l'arretramento della rampa dal filo stradale; l'attenzione nella scelta dei materiali costruttivi, in accordo con le caratteristiche del nucleo di antica formazione; l'acquisizione della Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

**La stesura definitiva del Piano Particolareggiato è conseguente all'accettazione integrale dei pareri esplicitati in ambito procedura V.A.S., di quanto formulato dagli Enti sovracomunali nell'ambito delle conferenze di pianificazione e di quanto prescritto dalla Commissione Regionale per gli Insediamenti di interesse storico-artistico.**

## 2. Finalità perseguite dal Piano Particolareggiato, studi a supporto dell'operazione

Il presente Piano Particolareggiato (PP), diretto alla riqualificazione dell'ambito posto tra Via Bocca, Via Orsini e Piazza Bionda, è lo strumento di attuazione della Variante urbanistica al Piano Regolatore di Rivalta di Torino, condotta ai sensi dell'art.16 bis della LR 56/77 e smi.

L'area oggetto di trasformazione, di proprietà pubblica, è attualmente occupata da due fabbricati dismessi ed inagibili, uno dei quali precedentemente sede di 10 unità residenziali ERPS.

La Variante urbanistica modifica la strumentazione vigente al fine di consentire la concretizzazione delle seguenti previsioni:

- alienazione dell'area e del compendio in essa localizzato, a favore di un operatore privato;
- demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti con lieve ampliamento;
- realizzazione di unità residenziali, terziarie e commerciali private;
- realizzazione di unità residenziali ERPS, restituite dal soggetto attuatore all'amministrazione.

La trasformazione immobiliare brevemente descritta sottende una serie di complessità (di natura tecnico-funzionale, normativa e finanziaria): l'operazione è stata esaminata in apposito Studio di Fattibilità (Sdf), redatto ai sensi dell'art. 14 comma 1 del D.P.R. 207/2010.

Lo scenario indicato nello Sdf **prevede forme di partenariato pubblico-privato, con il coinvolgimento di un operatore – individuato con procedura ad evidenza pubblica – a favore del quale verrà alienato il compendio.**

Il PP "traduce" in termini operativi quanto esaminato nello Sdf, regolando e normando l'intervento edificatorio che verrà realizzato all'interno dell'area.

Di seguito si elencano i documenti e gli studi che sono stati elaborati in riferimento alla riqualificazione dell'isolato:

- Relazione preliminare, titolata "*Studio per la riqualificazione dell'ambito collocato all'interno del centro storico. Analisi delle trasformazioni attese e delle modalità procedurali*", condivisa con il Settore Edilizia Sociale nel dicembre 2015;
- Studio di Fattibilità, titolato "*Riqualificazione complesso immobiliare posto fra Via Orsini, Via Bocca e Piazza Bionda a Rivalta di Torino*", approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 02 febbraio 2016;
- Relazione Tecnica di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, redatta ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., dell'art.12 del D.lgs. 4/08 e della D.G.R. 12-8931 del 9/6/2008 e dell'art. 16 bis comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 14.06.2016;
- Variante urbanistica, redatta sensi dell'art. 16bis della LR 56/77, così come modificata dalle Leggi n. 3/2013 e 17/2013 (contestuale al presente Piano Particolareggiato).

Le motivazioni essenziali del Piano Particolareggiato possono essere così sintetizzate:

- recupero e rivitalizzazione dell'ambito, migliorandone attrattività e frequentazione;
- conservazione dei caratteri formanti l'identità dei luoghi, preservando gli elementi di pregio dello spazio urbano;
- potenziamento dell'offerta commerciale e terziaria;
- **acquisizione da parte dell'amministrazione di unità residenziali ERPS in sostituzione di quelli esistenti dichiarati inagibili.**

In particolare, l'ottenimento di alcuni alloggi di edilizia sovvenzionata rappresenta per l'amministrazione un obiettivo prioritario. In fase di Sdf è stato ricercato l'equilibrio economico-finanziario per la prevista collaborazione tra il soggetto pubblico e quello privato, in favore del quale verrà alienato il complesso: esso realizzerà, nell'ambito della riqualificazione, nuove unità residenziali, oltre a spazi terziari e commerciali al piano terra, restituendo all'amministrazione, quale contropartita, almeno 4 alloggi da destinarsi all'Edilizia Residenziale Pubblica Sociale.

### 3. Localizzazione dell'intervento

Il lotto di trasformazione si trova all'interno del nucleo di antica formazione, nelle immediate vicinanze del Castello di Rivalta, struttura risalente al XII secolo. L'area confina:

- a nord con Via Bocca;
- a sud con Via Orsini;
- ad ovest con l'edificato attiguo, con il quale "compono" il blocco dell'isolato;
- ad est con l'Ala ottocentesca di Piazza Bionda.



Figura 1 – Vista aerea dell'ambito

Il valore più significativo dell'ambito è - chiaramente - la sua collocazione all'interno del nucleo di antica formazione. La definizione dell'isolato, formata dall'edificio con pianta a "L" e sviluppato

lungo Via Bocca e Piazza Bionda, è un elemento che connota fortemente l'area. Tale impostazione è riscontrabile già nei catasti ottocenteschi (si veda a proposito lo Studio di Fattibilità e la Relazione Tecnica di Assoggettabilità a VAS, paragrafo 8).

Al di là del sedime e del filo di fabbricazione, gli immobili veri e propri non hanno invece una particolare valenza, trattandosi di:

- A. un immobile residenziale a due piani fuori terra (frutto di una integrale trasformazione di una pre-esistenza operata a metà degli anni 80 del secolo scorso) - Lettera A) in figura;
- B. un basso fabbricato (utilizzato in precedenza dai Vigili del Fuoco), assimilabile sostanzialmente ad una superfetazione - Lettera B) in figura.



**Figura 2 – Indicazione dei fabbricati oggetto di trasformazione**

Le riprese aeree riportate evidenziano per la zona l'assenza di un fronte unitario, dal momento che i fabbricati si sviluppano su altezze diverse (pur essendo generalmente a 2-3 piani fuori terra). Il PRG di Rivalta contiene un'analisi puntuale dell'edificato storico: è stato effettuato un censimento di tutti i fabbricati appartenenti al nucleo di antica formazione ed è stata assegnata loro una "tipologia" edilizia, distinta a seconda del periodo di edificazione e del grado di coerenza (o meno) con i caratteri locali tradizionali. I fabbricati che compongono l'isolato (in ottica più ampia rispetto al solo ambito di trasformazione) appartengono alla:



- Tipologia Edilizia n.1 "Nastri di case rustiche edificate su corti interne alla antica fortificazione (fino alla fine del XVIII sec.)";
- Tipologia Edilizia n. 4 "Edificazioni di nuovo impianto ovvero ristrutturazioni di pre-esistenze attuate a partire dal secondo dopoguerra".

I lotti direttamente interessati dal Piano Particolareggiato appartengono al Tipologia Edilizia 4. Come si evince dalla figura sottostante, gli immobili confinanti con il lato ovest del lotto di trasformazione sono quelli che hanno mantenuto la prevalenza delle caratteristiche originarie: l'accostamento delle nuove volumetrie dovrà pertanto non alterarne le qualità di insieme.

Gli edifici appartenenti alla T.e. n. 4 esterni all'ambito di trasformazione sono invece segnalati dal PRG quali tipologicamente incoerenti rispetto al contesto d'inserimento. Sul lato est dell'ambito soggetto a Piano Particolareggiato si trova infine l'Ala ottocentesca, immobile vincolato ai sensi del D.lgs. 42/2004.

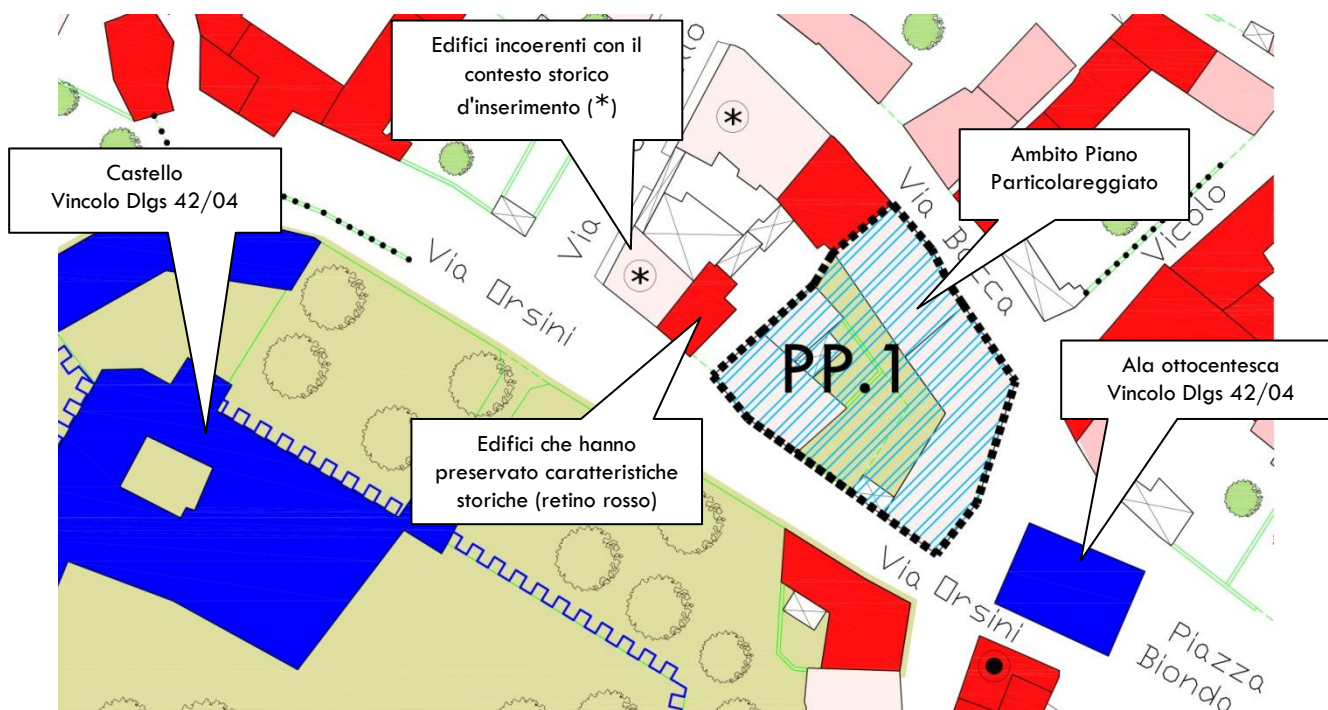


Figura 3 – Estratto PRG Tavola E "Centro Storico"

Le pagine seguenti contengono alcune immagini fotografiche raffiguranti il contesto d'inserimento dell'intervento promosso dal presente PP.

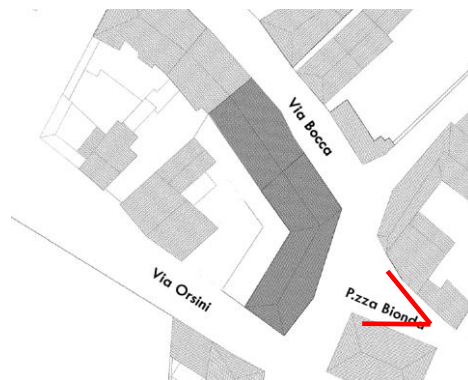


Figura 4 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione



Figura 5 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione



Immagine fotografica di un isolato urbano. A sinistra, un edificio a tre piani di colore giallo con finestre scure. Un cartello sopra un'entrata recita "Tip. Edilizia n. 1". A destra, un altro edificio giallo con un'entrata a terra. In alto a sinistra, una callout box con testo.

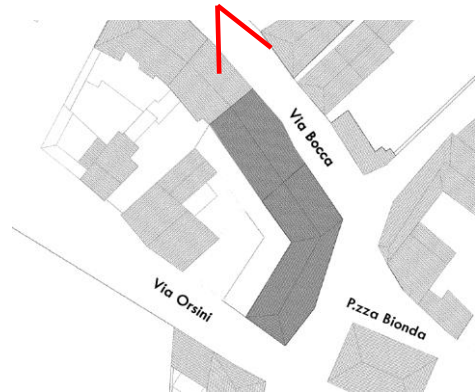


Figura 6 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione



Figura 7 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione

Isolato posto tra Via Bocca, Via Orsini e Piazza Bionda

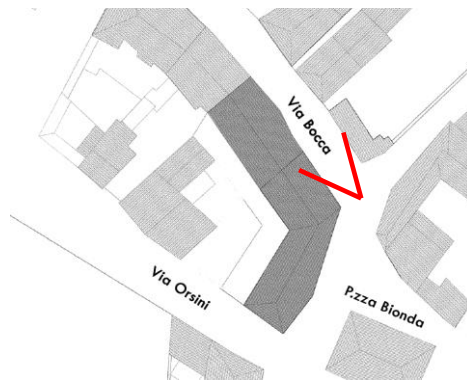


Figura 8 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione



Basso fabbricato in  
demolizione, ex sede dei  
Vigili del Fuoco

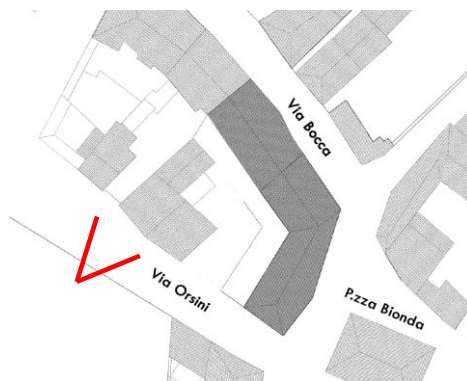


Figura 9 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione

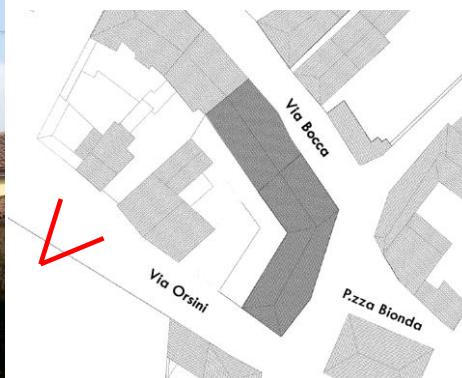


Figura 10 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione

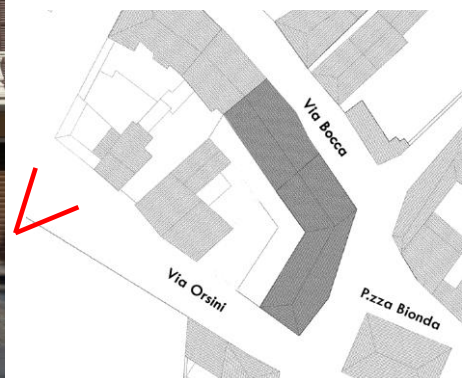


Figura 11 – Fotografia scattata presso l'ambito di trasformazione

#### 4. La trasformazione attesa ed il bando per la selezione del progetto

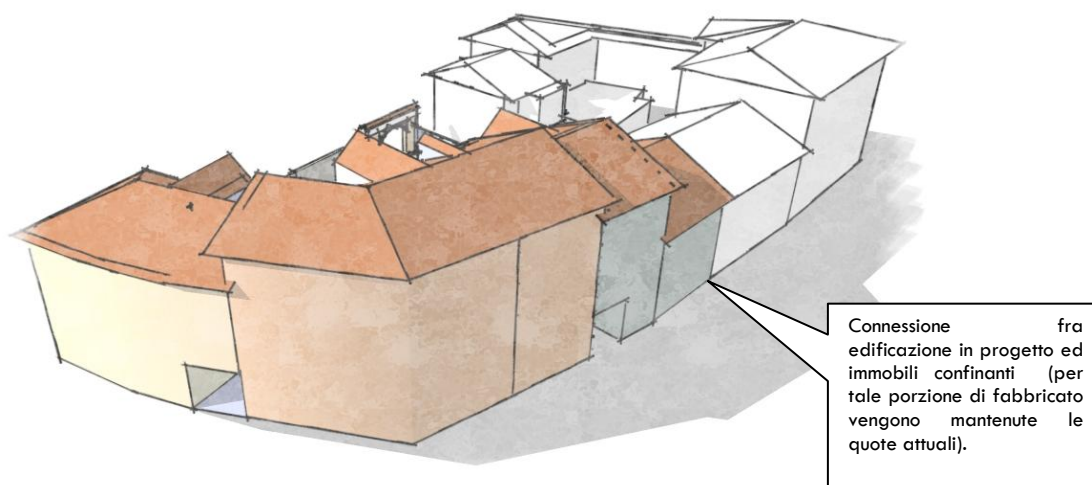
Sul tema della trasformazione dell'ambito posto tra Via Bocca, Via Orsini e Piazza Bionda si sono succedute, nel corso degli anni, diverse progettualità, sviluppate a vario livello, presentanti proposte per la realizzazione di nuove volumetrie o per il riuso degli spazi esistenti (a tale proposito può essere d'interesse la consultazione della pubblicazione "*Rivalta - un comune dell'hinterland torinese da conoscere e valorizzare*", che raccoglie un esteso lavoro svolto dagli studenti del Politecnico di Torino in riferimento agli edifici appartenenti al centro storico rivaltese).

**Al di là delle scelte architettoniche, emerge per l'area una chiara valenza in quanto luogo di residenza, di commercio, di aggregazione sociale.**

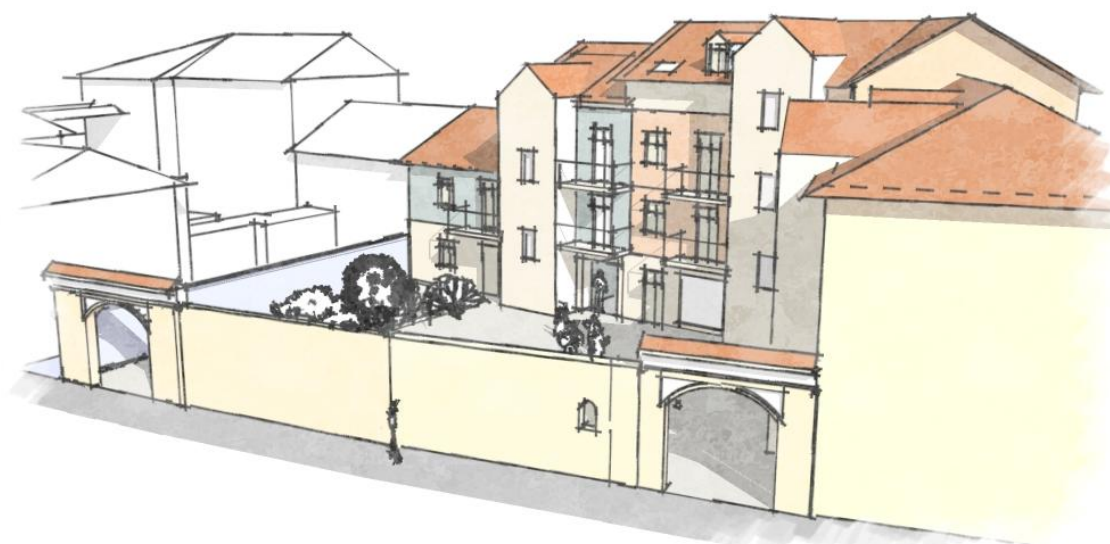
La soluzione progettuale qui adottata risponde a differenti esigenze, potenzialmente discordanti tra loro. In riferimento all'auspicato coinvolgimento di un operatore privato, si è dovuto infatti ragionare circa l'effettiva appetibilità dell'intervento immobiliare, concedendo un ampliamento volumetrico rispetto alla situazione in essere. D'altra parte, **la collocazione dell'ambito all'interno del nucleo di antica formazione, nelle immediate vicinanze del Castello, rende assolutamente necessaria la preservazione degli equilibri e della percezione dello spazio storico costruito.** Un primo schema progettuale è stato definito in fase di Studio di Fattibilità ed in seguito lievemente affinato. Considerando la natura e l'assenza di una valenza storica per gli immobili oggetto di intervento, per i quali non è emersa la sussistenza dell'"*interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico*", in fase di verifica attuata ai sensi dell'art.12 del D.lgs 42/2004, si ritiene opportuno procedere ad una integrale demolizione dell'esistente, operando una successiva ricostruzione con ampliamento. In riferimento alla ricostruzione, le scelte fondamentali operate riguardano:

- il mantenimento dell'impostazione planimetrica di massima dell'isolato, opzione che si traduce nella ricostruzione e nella sopraelevazione dell'esistente edificio residenziale;
- l'ampliamento degli spazi liberi e la liberazione dalle superfetazioni, con la demolizione del basso fabbricato precedentemente concesso in uso ai Vigili del Fuoco;
- l'"*apertura*" e la permeabilità di tali spazi, prevedendo passaggi e attraversamenti in corrispondenza di Via Bocca e Piazza Bionda.

Lo schema delle unità immobiliari previste, i profili delle costruzione ed il planivolumetrico di massima sono riportati negli elaborati n. 4, 5 e 6 del Piano Particolareggiato. Il volume edilizio, ricostruito e sopraelevato rispetto all'esistente, sarà articolato in diversi corpi di fabbrica, sviluppati con diversa altezza. Tale scelta è finalizzata alla minimizzazione dell'incombenza della sopraelevazione rispetto al tessuto urbano limitrofo. Le varie unità immobiliari saranno servite da 3 blocchi scala indipendenti: tale configurazione permetterà il doppio arieggiamento per tutte le unità residenziali realizzate.



**Figura 12 – Articolazione dei volumi su Via Bocca**



**Figura 13 – Rimozione dei volumi superfetativi all'interno del cortile**

Le figure riportate sintetizzano l'impostazione generale scelta: rispettando il carattere tipico delle aggregazioni storiche locali, l'edificio sarà organizzato attorno ad una corte interna, cui fa contraltare una quinta su strada piuttosto compatta (su Via Bocca).

La connessione fra il nuovo edificato e quello confinante ad esso - a due piani fuori terra e tipologicamente coerente con il tessuto storico - è risolto senza sopraelevazioni rispetto all'esistente, evitando la creazione di una netta "frattura".

**La traccia brevemente illustrata è da interpretarsi quale serie di coordinate di massima, dal momento che l'amministrazione intende bandire un concorso per la progettazione e la successiva realizzazione dell'intervento.**

Il tema del bando sarà l'approfondimento e lo sviluppo del progetto di riqualificazione, compatibile con la strumentazione urbanistica ed il presente Piano Particolareggiato. Le idee dovranno articolarsi dalla scala urbanistica e tipologica dell'edificio, passando per la distribuzione interna delle unità ed arrivando allo studio degli spazi liberi e aggregativi.

## **5. Contenuti prescrittivi e parametri urbanistici del Piano Particolareggiato**

Il contenuto urbanistico generale del Piano Particolareggiato è strettamente connesso con quello del Piano Regolatore Generale, del quale ne è specificazione e strumento di esecuzione. Le Norme di Attuazione (si veda l'Elaborato n. 8) ne definiscono i contenuti. In particolare, le prescrizioni riguardano:

- le quantità edili massime consentite;
- le destinazioni d'uso assegnate alle superfici (art. 8 Nda);
- il numero minimo di alloggi ERPS realizzati e la superficie minima ad essi assegnata (art. 8);
- il mantenimento del filo di fabbrica verso le vie pubbliche (art. 9 Nda);
- le altezze massime previste per i vari corpi di fabbrica definenti l'immobile (art. 10 Nda).

Rimandando alle Norme di Attuazione, si riportano qui le quantità edili massime consentite nell'ambito oggetto di PP:



- Superficie coperta (Sc) MASSIMA della costruzione = 420 mq
- Superficie utile lorda (Sul) MASSIMA della costruzione = 1.300 mq

Dal momento che il previsto coinvolgimento di un operatore privato è finalizzato al reperimento delle necessarie risorse per la realizzazione degli alloggi ERPS, in sostituzione degli alloggi esistenti dichiarati inagibili, le norme del PP fissano la quantità minima della superficie occupata da tale destinazione, oltre al numero minimo di unità immobiliari realizzate e restituite all'amministrazione:

- N. MINIMO di alloggi ERPS = 4
- Superficie Utile Lorda MINIMA assegnata all'ERPS = 270 mq

## 6. Urbanizzazioni

L'area di trasformazione - come già illustrato - è completamente urbanizzata, pertanto compiutamente integrata e collegata con le esistenti infrastrutturazioni comunali (rete idrica, fognaria, illuminazione). Gli estratti delle Tavole 1a, 2a e 3a del vigente PRG, indicanti le infrastrutture esistenti, evidenziano quanto descritto.

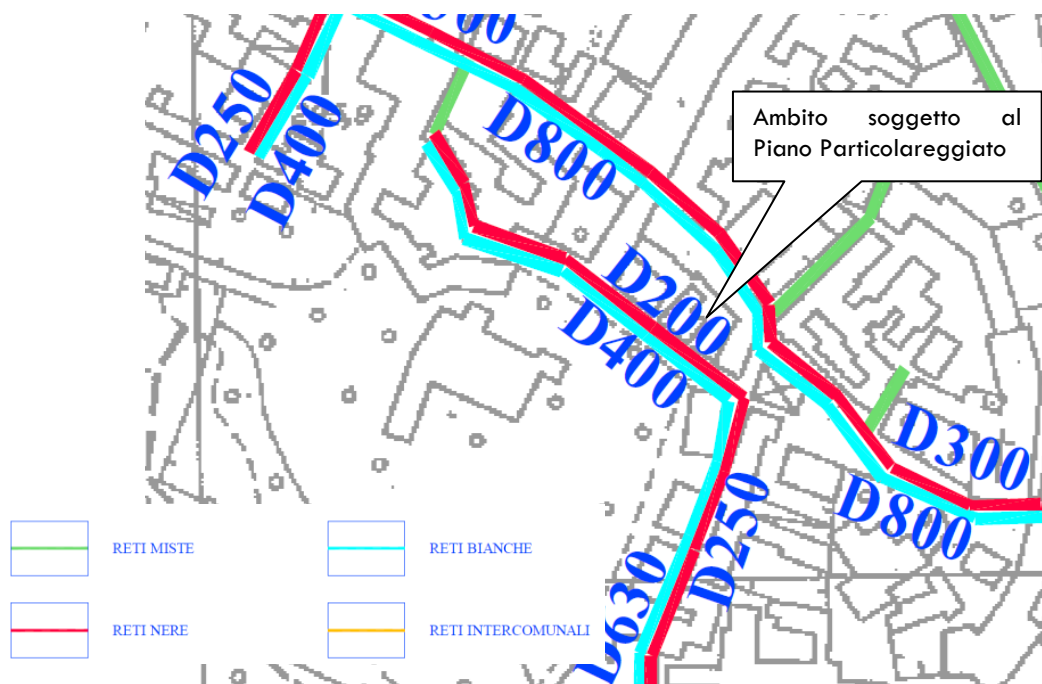


Figura 14 – Estratto PRG vigente, Tavola 1/A "Rete fognaria"

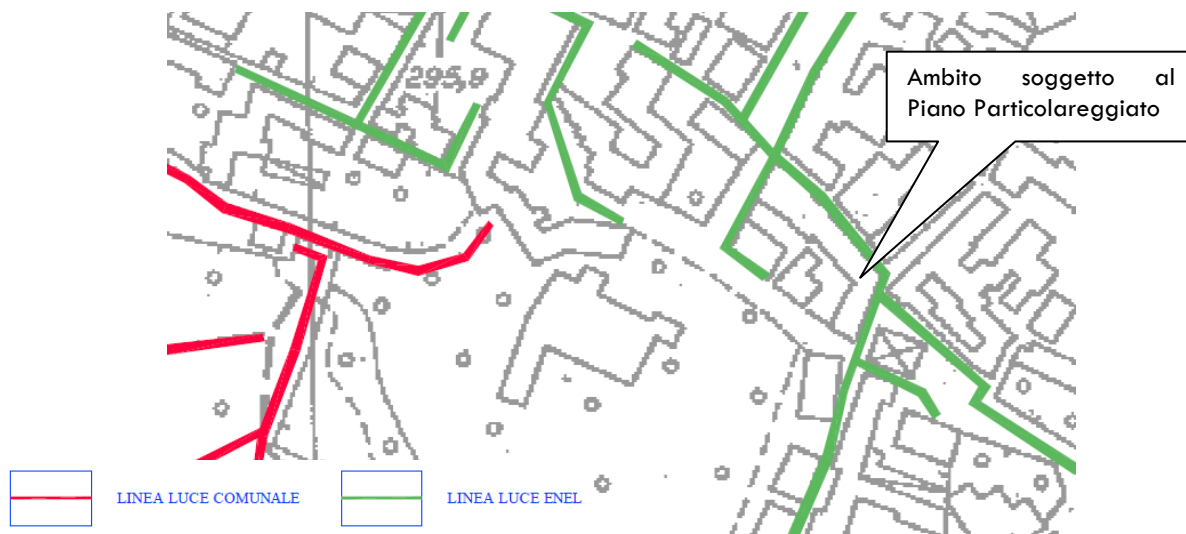


Figura 15 – Estratto PRG vigente, Tavola 2/A "Rete illuminazione"



Figura 16 – Estratto PRG vigente, Tavola 3/A "Rete idrica"

Si prevedela corresponsione di oneri di urbanizzazione ridotti (del 50%) da parte dell'operatore che attuerà il Piano Particolareggiato. Le NtA di Rivalta di Torino prevedono tale possibilità, per edifici efficaci in termini di risparmio energetico: le nuove unità immobiliari realizzate dovranno pertanto essere progettate con tali caratteristiche (si veda l'Allegato Energetico - Ambientale al Regolamento Edilizio comunale).

## 7. Piano finanziario dell'operazione

Lo Studio di Fattibilità citato nel Paragrafo 1 della presente relazione - approvato nel febbraio 2016 - era finalizzato, oltre che alla definizione di una prima ipotesi pro-progettuale, all'analisi della sostenibilità finanziaria dell'operazione ed alla ricerca di un attuabile percorso procedurale.

Come brevemente illustrato nel presente documento, **la volontà dell'amministrazione di Rivalta è quella di promuovere il coinvolgimento di un operatore privato, in grado di sostenere i costi di riqualificazione dell'ambito, computati preliminarmente in circa 1,9 mln di €.** Il soggetto privato, promotore dell'operazione, sarà individuato attraverso una procedura ad evidenza pubblica di tipo concorsuale (indetta ai sensi dell'art. 153 comma 15 del D.lgs. 163/06), con bando per l'affidamento a gara della progettazione nonché dell'esecuzione dei lavori di riqualificazione del lotto.

**L'operatore - a favore del quale sarà alienato il compendio esistente - si accollerà l'intero onere dell'investimento, immettendo poi sul mercato le superfici realizzate, ad eccezione di alcuni alloggi ERPS da restituire all'amministrazione comunale (minimo quattro alloggi - si veda il paragrafo 4).**

Secondo questo schema, l'operatore privato trarrà il proprio ricavo dalla vendita delle unità immobiliari realizzate, mentre l'amministrazione otterrà (almeno) quattro alloggi da destinarsi all'edilizia sociale, in sostituzione parziale delle unità esistenti inagibili ed inservibili.

Lo scenario di trasformazione risponde due criteri fondamentali:

- soddisfare l'esigenza dell'amministrazione;
- realizzare l'operazione attraverso una corretta allocazione dei rischi tra l'amministrazione e l'operatore individuato.

La tabella seguente riporta gli elementi finanziari di massima dell'operazione (si veda il paragrafo 14 dello Sdf per il dettaglio dei conteggi effettuati), definiti attraverso un'analisi dei flussi di cassa del tipo costo-ricavi. Secondo lo schema tracciato l'amministrazione NON avrà alcun esborso finanziario.

Valore attuale del compendio immobiliare inagibile, valutato attraverso il Valore di Trasformazione	0,24 Mln di € c.a. (240 €/mq superficie lorda esistente)
Importo complessivo stimato per le opere di riqualificazione dell'ambito, sostenute da operatore privato (opere di demolizione e ricostruzione con ampliamento)	2 Mln di € c.a. (comprensivo di spese tecniche, di commercializzazione)
Costo sostenuto dall'operatore per le unità residenziali ERPS restituite all'amministrazione (comprensive di posto auto, vani scala, ecc)	0,28 Mln di € c.a.

**Tabella 1 - Sintesi dei dati finanziari dell'operazione di trasformazione del lotto**

L'impegno finanziario di massima, quantificato per la completa realizzazione dei contenuti definiti nel presente Piano Particolareggiato, è riassunto nella seguente tabella.

A.	Ammontare degli oneri di urbanizzazione ai sensi delle vigenti tabelle parametriche (OO.UU ridotti del 50%)	€ 88.500,00
B.	Ammontare degli investimenti delle opere infrastrutturali e delle opere edili <i>di cui</i> <i>per la demolizione dei fabbricati esistenti</i> <i>per l'edilizia residenziale privata</i> <i>per l'edilizia pubblica ERPS</i> <i>per l'edilizia terziaria commerciale</i> <i>per gli spazi distributivi, le cantine, i posti auto (compresi quelli ERPS) e le aree libere</i>	€ 1.785.100,00 € 189.900,00 € 750.000,00 € 270.000,00 € 224.000,00 € 351.200,00
C.	Stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione <i>L'area verrà alienata a favore del privato in cambio delle realizzazione di MINIMO 4 alloggi ERPS</i>	€ -
D.	Stima sommaria delle spese tecniche e delle spese di commercializzazione	€ 204.477,50
	<b>IMPEGNO FINANZIARIO COMPLESSIVO A CARICO OPERATORE PRIVATO:</b>	<b>€ 2.078.077,50</b>

**Tabella 2 - Piano finanziario**

## 8. Tempi per l'attuazione del Piano Particolareggiato

L'attuazione completa del Piano Particolareggiato dovrà avvenire entro 10 anni dalla data di pubblicazione della Deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale sul BUR.

## 9. Scheda quantitativa dei dati di Piano

Da calcolo dell'area ricompresa nel PP, così come individuata nella cartografia di PRG, la superficie fondiaria complessiva risulta essere di circa 800 mq.

<b>PROGETTO</b>		<b>STATO ATTUALE</b>	
<b>A. Carico urbanistico totale</b>		<b>A. Carico urbanistico totale</b>	
Superficie Utile lorda complessiva (SUL) massima		Superficie Utile lorda complessiva (SUL)	
<i>di cui:</i>		<i>di cui:</i>	
<i>Residenziale privata</i>	750 mq	<i>Residenziale ERPS (quantità minima)</i>	780 mq
<i>Residenziale ERPS (quantità minima)</i>	270 mq	<i>Magazzino (Ex Vigili del Fuoco)</i>	200 mq
<i>Terziaria-commerciale</i>	280 mq	<b>Totale SUL</b>	<b>980 mq</b>
<b>Totale SUL</b>	<b>1300 mq</b>		
<b>B. Incremento carico urbanistico</b>			
Residenziale	240 mq		
Terziario-commerciale	80 mq		
abitanti aggiuntivi teorici (IUR 50 mq/ab)	4,8 abitanti		
<b>C. Incremento standards teorici</b>			
Aree a servizio di cui all'art. 21 LR 56/77 (residenziale)	120 mq		
Aree a servizio di cui all'art. 22 LR 56/77	84 mq		
Aree a servizio di cui all'art. 21 LR 56/77 (commerc.)	64 mq		
<b>TOTALE INCREMENTO AREE A</b>	<b>268 mq</b>		
<b>D. STANDARDS</b>	<b>268 mq</b>		

Tabella 3 - Scheda quantitativa dei dati del Piano Particolareggiato