

z.r. n°10

L.N. 1150/42
L.N. 457/78
L.R. 18/86
L.R. 5/07 e s.m.i.

DATA novembre 2010

COMUNE DI PORDENONE

PIANO DI RECUPERO n° 6
CORSO GARIBALDI

Allegato n°

C

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DI PROGETTO E ALLEGATI

PROGETTISTI

Arch. Alberto Gri (capogruppo)

Arch. Liliana Bruni

Arch. Giampiero Calligaro

INDICE

RELAZIONE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ANALISI SVOLTE	pag. 3
3. RAPPORTO CON IL P.R.G.C.	pag. 4
4. I CONTENUTI DEL PIANO	pag. 5
5. GLI ASPETTI QUALIFICANTI DEL PROGETTO	pag. 8

ALLEGATI

- TABELLE PROGETTO INDICI PER COMPARTI:
LATO OVEST
LATO EST
SCHEDE RIEPILOGATIVE
DATI DIMENSIONALI PR 6 E VERIFICA STANDARD
- CONTENUTI PRINCIPALI DELLE CONVENZIONI
- PROGRAMMA FINANZIARIO DI MASSIMA
- CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE
- ELENCO DITTE CATASTALI ED EDIFICI ASSOGGETTATI AD ESPROPRIO
- TABELLA A E TABELLA B

1. PREMESSA

Obiettivo generale, che il progetto si propone per il piano di recupero di Corso Garibaldi, è quello di conservare l'identità che caratterizza il luogo urbano tramite la conservazione attiva dei suoi riferimenti storici, ma anche di innescare concretamente un processo operativo, sia pur promosso da esigenze funzionali, nelle parti suscettibili di recupero di coerenza con le caratteristiche insediative proprie dell'impianto storico.

Gli orientamenti progettuali enunciati nella sintesi conclusiva della relazione che accompagna la fase analitica del piano, trovano pressoché totale conferma in questa seconda fase di approfondimento dei contenuti progettuali.

Un aspetto fondamentale delle scelte effettuate richiede comunque una puntualizzazione interpretativa rispetto agli orientamenti espressi in tale sede. Esso riguarda il significato, o il peso, assegnato ai riferimenti assunti per l'operatività del piano, riguardanti la storicità degli edifici, le caratteristiche tipologiche e morfologiche.

Va dato atto che, a differenza dell'ambito storico di Corso Vittorio Emanuele, nel nostro caso l'aspetto della tipologia edilizia correlata all'epoca storica è in molti casi, sia pur con le dovute eccezioni, molto meno riconoscibile per effetto di trasformazioni avvenute nel tempo, per cui quello che appare dalle facciate di Corso Garibaldi talvolta non corrisponde sempre all'impianto organizzativo interno, mentre gran parte dell'edificato retrostante interno alle corti è per lo più difficilmente classificabile, data la sovrapposizione degli usi a cui gli edifici si sono conformati nel tempo.

Si è ritenuto pertanto di assegnare particolare rilievo nella guida delle scelte operative, sia per quanto riguarda gli ambiti di conservazione che e soprattutto di trasformazione, al concetto di tipologia insediativa, riferita alle caratteristiche di assetto degli insiemi edilizi, sulla quale si possono verificare le coerenze evolutive dei singoli elementi rispetto all'assetto storico.

Le scelte progettuali per l'operatività del piano alla scala edilizia sono state incentrate fondamentalmente sulle categorie di intervento, con il supporto della conoscenza, nei limiti acquisibili, delle caratteristiche storiche, fisico-morfologiche e tipologiche degli edifici, ma anche della costante lettura del contesto fisico degli insediamenti, mirando a quelle operazioni in grado di produrre concretamente un riequilibrio del sistema con processi ascrivibili come prevalenza sia alla conservazione che, nei casi di evidente difformità, alla trasformazione.

2. ANALISI SVOLTE

In sede di analisi dello stato di fatto e di orientamento progettuale sul comparto attuativo di Corso Garibaldi è stato accertato che gli indici urbanistici relativi alla fabbricabilità, in massima parte del suo interno, risultavano alquanto sottostimati rispetto al carico insediativo già di fatto esistente nella zona.

Conseguentemente l'Amministrazione comunale appositamente sensibilizzata, tenuto conto che la legislazione vigente consentiva margini significativamente più ampi, ha convenuto sul loro adeguamento ed approvato un'apposita variante al PRGC (Variante n° 125 – D.C.C. n°59 del 04.10.2010).

Per quanto riguarda il perimetro dell'ambito di PR, tenuto conto che trattasi di strumento attuativo di iniziativa pubblica, sono stati proposti alcuni motivati assestamenti che l'Amministrazione ha accolto o promosso, introducendoli nella variante n°77 – Ridefinizione dei vincoli urbanistici e della zonizzazione, in conseguenza alla verifica dello stato di attuazione del PRGC, adottata con D.C.C. n°61 del 11.10.2010.

In particolare, lungo il margine ovest del comparto attuativo il perimetro è stato leggermente esteso in due punti: nel primo per comprendere una piccola porzione della roggia che risultava immotivatamente esclusa; nel secondo, oltre che per lo stesso motivo, per includere una piccola fascia di terreno esterno alla roggia con destinazione a verde privato, al fine di non pregiudicare la fattibilità, per un futuro allo stato non definibile, di una connessione ciclopedonale lungo la stessa tra Via Mazzini e Via De Paoli.

Sul lato est del comparto attuativo si è proceduto, su richiesta della Amministrazione comunale, alla esclusione di una porzione di area già interna al perimetro di P.R. per dar luogo ad un'iniziativa autonoma di intervento, attuabile con l'esecutività della variante n°77, che trasferisce l'area stessa in zona B/RU al n°44 di iniziativa privata, dotandola di una normativa specifica.

3. RAPPORTO CON IL P.R.G.C.

L'ambito del Piano di Recupero n°6 di Corso Garibaldi, così come perimetrato nel Piano Regolatore vigente, risulta pari a m² 57.830 ed è individuato come zona AS di pregio storico-ambientale, all'interno della quale sono localizzate graficamente le seguenti aree a destinazione pubblica:

- Nucleo elementare di verde a servizio della residenza R/VR m² 10.526
- Parcheggio pubblico di Via Mazzini P m² 1.311
- Servizi e attrezzature per la vita associativa (sede Provincia) VA-C m² 9.025
- Attrezzature per il culto VA/CL m² 1.200
- Università (Palazzo Badini) (Sup. lorda) I/U m² 2.160
- Percorso ciclo-pedonale che attraversa il PR da ovest a est e da nord a sud lungo la roggia.

I dati dimensionali desunti dal progetto della Provincia, approvato nel 2002/2003, e del progetto per il recupero di Palazzo Badini, approvato nel 2006 ai sensi dell'art. 127 della L.R. 52/91, sono stati così di seguito definiti:

Ambito Provincia

(con riferimento ai dati fissati nello schema di convenzione approvato con D.C.C. n°83/2004)

- Superficie lotto dichiarato dalla proprietà m² 8.960
- Parcheggio pubblico previsto da PR m² 3.792
(20 stalli pari a m² 1.010 di parcheggio di relazione realizzati)

Con l'approvazione (D.C.C. n°83/2004) dello schema di convenzione, a seguito dell'attuazione dell'intervento, è stata aggiornata la superficie totale dei parcheggi che risultano pari a m² 4.150 (m² 3.140 stanziali + m² 1.010 di relazione); la superficie dei parcheggi di relazione non reperita, di m² 2.782 (3.792-1.010) è stata monetizzata e verrà realizzata con l'attuazione del parcheggio di Via Vallona, come riportato nell'accordo di programma.

- Verde pubblico (spazio scoperto destinato ad uso pubblico) m² 3.020
(da schema di convenzione m² 2.480).

A seguito dell'approvazione della Variante n°125 al PRGC (D.C.C. n°59 del 04.10.2010) gli indici urbanistici fissati per la zona AS sono i seguenti:

If = 2 m³/m² – nelle aree inedificate che non siano di pertinenza di edifici vincolati - come parchi o corti - dalla Parte seconda del D.Lgs 22 gennaio 2004, n°42.

If = 5 m³/m² – nelle aree edificate ad esclusione di quelle interessate da edifici vincolati dalla Parte seconda del D.Lgs 22 gennaio 2004, n°42.

Nelle aree edificate in cui l'indice fondiario If esistente risulti maggiore di 5 m³/m² e su cui il piano attuativo preveda la demolizione, anche parziale, degli edifici esistenti e nuova edificazione, non possono essere consentiti

volumi superiori a quelli preesistenti. Tali volumi dovranno essere calcolati escludendo le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico qualora ciò non alteri l'impianto storicamente determinatosi. Esclusivamente in tal caso potrà essere consentito il recupero della suddetta volumetria.

Con l'adozione della variante n°77 – Ridefinizione dei vincoli urbanistici e della zonizzazione, in conseguenza alla verifica dello stato di attuazione del PRGC (D.C.C: n°61 del 11.10.2010), oltre a variare il limite di Pianocome descritto nel paragrafo 1, è stato reiterato il vincolo procedurale di attuazione indiretta ed è stata modificata la zonizzazione individuando l'intero ambito come zona AS di pregio storico-ambientale, demandando allo strumento particolareggiato l'individuazione delle superfici pubbliche indotte dalle previsioni progettuali del Piano di Recupero. Sono stati confermati il comparto destinato ad attrezzature per la vita associativa VA-C, relativo alla sede della Provincia, e la destinazione ad Attrezzature per l'istruzione I/U 2.160 relativo all'Università.

Con la stessa variante è stata modificata la normativa, l'articolo 22 vigente relativo ai parcheggi nell'area centrale (art. 16 delle NTA adottate) e l'art. 28 vigente relativo alla zona AS (art. 20 delle NTA adottate).

Gli standard urbanistici indotti dal progetto di PR, verificata la conformità con il PRGC vigente ed il non contrasto con la variante n°77 adottata, sono stati quantificati nel rispetto di quanto fissato dall'art. 20 succitato.

Attualmente l'ambito del Piano dispone di una quota di parcheggi di relazione localizzata nel piano interrato della sede della Provincia pari a m² 1.010, come fissato nello schema di convenzione approvata con D.C.C. n°83/2004. Si richiama l'articolo 16 delle NTA della variante adottata che nell'area centrale, al fine di favorire la pedonalizzazione e limitare l'eccessiva frammentazione dei parcheggi, prevede la monetizzazione dello standard a parcheggio di relazione indotto dai nuovi interventi che incidano sul carico urbanistico, ricadenti negli ambiti ad attuazione diretta ed indiretta.

Con la stessa variante è stato inoltre modificato ed integrato il paragrafo: Nucleo elementare di verde dell'art. 28 delle NTA (art. 20 come sopra riportato) al fine di poter preservare il verde di pregio naturalistico-ambientale presente all'interno del Piano.

4. I CONTENUTI DEL PIANO

Il piano di recupero di Corso Garibaldi è stato redatto in osservanza delle direttive e nel perseguimento delle linee guida definite dalla Amministrazione comunale, cui fanno riferimento anche gli orientamenti derivati dal riscontro di particolari specificità del contesto, evidenziati e condivisi a seguito delle risultanze della fase di analisi.

Esso tiene pure in considerazione, nei limiti di coerenza con le scelte progettuali definite per il comparto attuativo, le istanze presentate da cittadini, a cui i limiti imposti dalla strumentazione urbanistica comunale non aveva sinora consentito l'auspicata operatività nell'ambito delle proprietà interne al comparto stesso, se non ridotta a semplici operazioni manutentive dell'esistente.

Un elaborato grafico preliminare, di portata assimilabile a componente strutturale del piano, introduce le scelte di base per il campo di operatività del progetto, tramite articolazione del comparto attuativo interessato in macro-aree diversamente connotate ma comunque riconducibili a due fondamentali famiglie: quella degli ambiti di conservazione e quella degli ambiti di trasformazione.

Tenuto conto di tale premessa, rappresentativa in qualche modo del disegno strategico interessante l'intero sistema insediativo, nonché di una puntuale rilettura dei singoli oggetti che sono compresi in tale sistema, sono state quindi definite le scelte strumentali ritenute più appropriate per una corretta operatività al suo interno e quindi per l'attuazione del piano di recupero di Corso Garibaldi.

Il progetto di piano si propone di guidare e controllare, secondo una propria visione organica, l'attività edilizia all'interno del comparto attuativo, avvalendosi fundamentalmente di tre strumenti di supporto: le tavole grafiche di progetto, le norme di attuazione ed apposite schede che completano l'apparato normativo richiamandosi pure alle tavole stesse.

Le tavole grafiche di progetto classificano, con il criterio dello zoning, gli immobili che compongono l'intero comparto, raggruppandoli secondo specifiche categorie di intervento, che passano dalla tutela assoluta di edifici esistenti e delle loro pertinenze, a quella mediata fra conservazione e trasformazione, sino alla completa trasformazione con nuova edificazione sostitutiva o integrativa, assumendo come base di verifica le caratteristiche di assetto, l'aspetto tipologico e morfologico degli edifici messe a confronto con l'impianto storico e le sue sostenibili evoluzioni.

Le categorie di intervento individuate nelle tavole grafiche possono anche differenziarsi tra edificato e relative facciate prospicienti Corso Garibaldi, qualora sussista una non completa corrispondenza sul piano morfologico fra le due componenti che caratterizzano gli immobili.

Dette tavole grafiche evidenziano inoltre unità minime di intervento per quegli ambiti in cui concorrono immobili di più proprietà i quali richiedono il ricorso a progetti unitari, sussistendo strette relazioni di ordine fisico fra gli stessi e di carattere morfologico dell'insieme.

In altri appositi elaborati grafici sono invece sviluppate schematiche indicazioni progettuali per i casi di nuova edificazione su aree libere o soggette a preventiva demolizione.

L'inviluppo edilizio è graficamente riportato su tavola specifica per segnare il limite dell'edificazione nei casi ammessi di ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione.

Particolare segnalazione richiede la carta degli usi, in cui le forme di utilizzo degli edifici esistenti e di progetto sono evidenziati per singolo piano, tenendo conto che l'ambito di prescrittività consente la reversibilità in funzioni per la residenza.

Le indicazioni grafiche riservate alle aree pubbliche o di uso pubblico sono di modesta portata, disponendo come specifico riferimento di situazioni già di fatto definite ed ampiamente utilizzate, fatta eccezione per una piccola area prevista e schematicamente sviluppata come progetto dal piano, con destinazione a parcheggio privato destinato ai residenti del comparto attuativo.

I tracciati di percorsi pedonali e ciclabili di nuova previsione progettuale sono assoggettati ad alcune disposizioni per la loro attuazione ed indicativamente riportati nella tavola unica di inquadramento, relativa alle politiche di intervento per il sistema insediativo, essendo legati a vari fattori che non consentono una loro precisa identificazione fisica assumibile come riferimento per la realizzazione: pertanto vanno rinviati al momento progettuale ed a contestuali forme di accordo tra l'Amministrazione comunale ed i privati interessati.

Le norme di attuazione esprimono disposizioni di ordine generale ed esplicitano i contenuti prescrittivi delle tavole di progetto, circa le modalità operative sugli immobili incentrate sulle categorie di intervento, nonché gli usi ammissibili sugli edifici e sulle aree scoperte.

Propongono inoltre una serie di prescrizioni sui dettagli architettonici di cui si compongono gli edifici e sui materiali da utilizzare per i ripristini e per i nuovi interventi.

Elencano infine la documentazione vincolante di supporto dei progetti, al fine di garantire che la delicata materia di un contesto storico venga affrontata con i dovuti approfondimenti per pervenire a scelte sostenibili negli interventi.

Le schede analitiche di progetto costituiscono un allegato alle norme in cui si prescrivono disposizioni puntuali per i singoli immobili.

Esse sono costruite sul modello delle schede analitiche di indagine, utilizzate nella prima fase, di cui si riportano l'identificazione planimetrica degli edifici, i riferimenti fotografici ed altre informazioni di base.

In una prima parte delle schede di progetto vengono introdotti sinteticamente quegli elementi informativi che sono utili per inquadrare le scelte per l'oggetto in questione, riguardanti le specificità dell'edificato e delle sue eventuali pertinenze, nonché l'ambito operativo riconoscibile come appartenenza.

Nella seconda parte viene espressa la categoria di intervento a cui l'edificato è assoggettato dal piano e le specifiche prescrizioni (ove abbiano motivo di sussistere) da osservare negli interventi.

Viene infine indicata la forma di attuazione, che può avvenire per intervento diretto, ovvero in subordine a progettazione unitaria.

5. GLI ASPETTI QUALIFICANTI DEL PROGETTO

Rispetto alle scelte progettuali del piano di recupero si possono evidenziare alcuni punti di forza che concorrono ad assegnare particolare significato ai suoi contenuti;

- il riconoscimento di pari dignità e valore rispetto agli edifici storici emergenti delle manifestazioni di architettura contemporanea, accomunati nella conservazione;
- il riequilibrio dei fronti di Corso Garibaldi con eliminazione delle discontinuità formali che permangono, anche con privilegio, in certe situazioni, per i

risultati particolarmente qualificanti rispetto ai parametri definiti dal piano;

- gli interventi di scala inferiore consentiti in via subordinata per determinate categorie operative rispetto a quelle indicate dal piano;
- la flessibilità relativa agli interventi di ricomposizione volumetrica per i corpi edilizi incoerenti;
- il controllo puntuale delle modalità di intervento e dei materiali;
- il privilegio, circa gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e sopraelevazione per un linguaggio progettuale ispirato a criteri di modernità;
- la flessibilità degli usi a cui sono soggetti gli edifici, nei limiti di compatibilità assegnati all'interno dell'ambito interessato dal P.R.;
- il privilegio, tra gli usi consentiti, della residenza, la cui diffusa permanenza va intesa come fattore di stabilità funzionale del centro storico, anche in relazione del permanere di un minuto tessuto di attività strettamente relazionate alla parte abitativa in termini di contiguità e di fruizione;
- la massima limitazione delle unità minime di intervento estese a più proprietà;
- il rafforzamento del significato formale e del ruolo delle corti;
- la massima considerazione per la presenza delle rogge fondata sul rapporto fisico diretto o sulla percezione visiva;
- il riconoscimento delle aree scoperte che, per la vegetazione presente e le loro caratteristiche risultano di pregio naturalistico-ambientale, per cui si pone l'obbligo della conservazione delle loro condizioni di naturalità.+
- la non previsione attuativa immediata di interventi utili suggeriti dal piano ma onerosi per l'Amministrazione pubblica, senza pregiudicare la loro fattibilità in una prospettiva futura.

- TABELLE PROGETTO INDICI PER COMPARTI:
LATO OVEST
LATO EST
SCHEDA RIEPILOGATIVA
DATI DIMENSIONALI PR 6 E VERIFICA STANDARD

19	19.1		157	149	207	197	10,1	1.844	1	197	590	1	131	79	1	173			
	19.2				53	50	6	302									2	89	
	19.3				19	18	3	54									1	16	
		1.369						2.200											
20	20.1	1.733	340	323	365	347	10,1	3.431	2	694	2081	1	142	85	0,5	142			
	20. nuovo		519		585		10	4.208	3	1463	3506	1	228	137					
		1.733						3.431											
21	21.1		172	163	216	205	11,3	2.193	2	410	1231	1	144	86					
	21.2				91	86	5	432	2	173	519								
		1.163						2.626											
22	22.1		291	276	234	222	11,3	2.674	3	667	2001	1	243	146					
	22.2		164	156	194	184	8	1.389	3	524	1573								
		646						4.063											
23	23.1				182	173	6,6	1.141	2	346	1037								
		1.159						1.141											
24	24.1		164	156	206	196	11	2.033	3	587	1761	1	137	82					
	24.2				130	124	9,8	1.210	2,5	325	975	#	54	33	1	124			
	24.3				138	131	3,4	446				1	115	69					
		801						3.689											
25	25.1	2.654	170	162	197	187	9,8	1.757	2	374	1123	1	142	85					
	25.2	1.240			217	206	6	1.237									2	412	
		3.894						2.994											
	25,3 nu	1.024			200		6,5	1.200	2	400	1200								
		1.024																	
26	26.1		69	66	53	50	9	499	2	101	302	1	44	27					

		159						499									
27	27.1		250	238	290	276	11,6	3.082	2	551	1653	1	209	125			
		289						3.082									
28	28.1				222	211	11	2.320	2	422	1265	1	186	111			
		232						2.320									

		volume (confermato)	residenziale		commercio		terziario/dir.	dep. e/o g.		I/U	
			superficie lorda dei piani	volume (superficie lorda dei piani x h=3)	superficie utile (Sup. lorda - 12%)	superficie di vendita (Sup. utile - 40%)	superficie utile (sup. lorda - 12%)	n° piani	superficie utile (sup. lorda - 12%)		superficie utile (sup. lorda - 12%)
Riepilogo lato ovest											
TOTALE esistente		m ³ 104.414	m ² 15.578	50.272	m ² 3.740	2.244	m ² 5.082	m ² 1.201			1.854
TOTALE demolizione		m ³									
TOTALE confermato											
TOTALE DI PROGETTO N.E./ampl./soprael.		m ³ 6.594	m ² 3.291	4.771	m ² 644	386	m ² 0	m ² 0			
VOLUME TOTALE lato ovest		m ³ 111.008	m ² 18.869	55.043	m ² 4.384	2.630	m ² 5.082	m ² 1.201	m ²		1.854

51	51.1	394	240	228	332	315	10,5	3.050	2	631	1.892	1	201	120	1	278	0	0															
								3.050																									
52	52.1	359			160	152	14,1	2.143	3	380	1.140		0		1,5	201	0	0															
								2.143																									
53	53.1	1417	1050	998	1150	1.093	12	12.825					0				0	4	3.999														
								12.825																									
54	54.1 rist.	1047			576	547	11,8	6.457	3	1.642	4.925	1	241	144		0	1	253	0														
								6.457																									
									residenziale		commercio		terziario/d		dep. e/o g.		VA-C																
Riepilogo lato est										volume (confermato)		superficie lorda dei piani		volume (superficie lorde dei piani x h=3)		superficie utile (Sup. lorda -12%)		superficie di vendita (Sup. utile - 40%)		superficie utile (sup. lorda -12%)		n° piani		superficie utile (sup. lorda -12%)									
TOTALE confermato									m ³	91.161	m ³	7.970	23.629	m ²	3.571	2.142	m ²	1.782	m ²	879	m ²		m ²	11.985									
TOTALE demolito										228										m ²	-50												
TOTALE confermato																																	
TOTALE DI PROGETTO N.E./ampl./soprael.									m ³	65	m ³	0	65	m ²	0	0	m ²	0	m ²	0	m ²	0	m ²	0	m ²	0							
VOLUME TOTALE lato est									m ³	91.226	m ³		23.694	m ²		2.142	m ²	1.782	m ²	829	m ²	11.985											

SCHEDA RIEPILOGATIVA			residenziale		commercio		terziario/d		dep. e/o d		I/U e VA-C			
		volume (confermato)		superficie lorda dei piani	volume (superficie lorda dei piani x h=3)		superficie utile (Sup. lorda - 12%)	superficie di vendita (Sup. utile - 40%)		superficie utile (sup. lorda - 12%)	n° piani	superficie utile (sup. lorda - 12%)		superficie utile (sup. lorda - 12%)
Riepilogo lato est ed ovest														
TOTALE confermato	m ³	195.575	m ²	23.548	73.900	m ²	7.311	4.386	m ²	6.865	m ²	2.080	m ²	13.839
TOTALE demolito		228									m ²	-50		
TOTALE ESISTENTE		195.803												
TOTALE DI PROGETTO N.E./ampl./soprael.	m ³	6.659	m ²	3.291	4.836	m ²	644	386	m ²	0	m ²	0	m ²	0
VOLUME TOTALE	m ³	202.234	m ²	26.838	78.736	m ²	7.955	4.773	m ²	6.865	m ²	2.030	m ²	13.839

Volume di progetto	m ³	202.234
Volume residenziale di progetto (N.E. + confermato)	m ³	78.736
Sup. di vendita commerciale (N.E.)	m ²	386
sup. lorda a destinazione diverse da residenziale, commerciali e I/U, VA/C	m ²	7.798
sup. lorda destinazione commerciali	m ²	9.036
sup. lorda destinazione diverse da residenziale	m ²	16.835

Dati dimensionali Servizi ed attrezzature collettive da progetti approvati									
	sup. lotto	sup. lorda	sup. utile	volume	parcheggi di relazione indotti	parcheggi di relazione indotti			
VA-C	m ² 8.960	m ²	m ² 11.985	m ³ 42.599	m ²	m ² 1.010			
I/U	m ² 714	m ² 2.160	m ² 1.854	m ³ 7.785	m ² 556	m ² 494			

DATI DIMANSIONALI PR 6		
volume residenziale (confermato)	m³	73.900
volume residenziale (nuova edificazione + confermato)	m³	78.736
volume terziario (confermato)	m³	35.586
volume commerciale (confermato)	m³	29.068
volume commerciale (nuova edificazione)	m³	1.772
volume depositi	m³	6.688
volume servizi ed attrezzature collettive	m³	50.384
superficie utile residenziale	m²	23.618
superficie utile di piano (esclusi depositi)	m²	38.437
sup. lorda terziario (nuova edificazione + confermato)	m²	7.798
sup. utile terziario (nuova edificazione + confermato)	m²	6.865
sup. lorda commerciale (nuova edificazione + confermato)	m²	9.036
sup. utile commerciale (nuova edificazione + confermato)	m²	7.955
sup.di vendita commerciale nuova edificazione	m²	386
sup.di vendita commerciale confermato totale	m²	4.386
sup. di vendita Pam	m²	597
abitanti teorici	ab	525

STANDARD - CALCOLO DELLE QUOTE INDOTTE -**PARCHEGGIO**

1/2 per ambito storico di 3,5 m ² /150 m ³ di volume a destinazione esclusivamente residenziale	m ³	78.736	m ²	919
80 m ² /100 m ² di-Su-per tutte le destinazione non residenziali diverse da commerciale	m ²	7.798	m ²	6.239
per esercizi < a 400 m ² di Sv di nuova realizzazione il 60% della Sv	m ²	386	m ²	232
per esercizi > a 400 m ² di Sv il 150% della S.V.	m ²	597	m ²	896
TOTALE PARCHEGGI RICHIESTI			m²	8.285
parcheggi pubblici esistenti confermati			m ²	0
QUOTA DI PARCHEGGIO NON REPERITA DAL PR MA INDIVIDUATA DAL P.R.G.C. IN AREA CENTRALE (art. 13 delle NTA del PRGC)			m²	8.285

VERDE

5 m ² /150 m ² di volume a destinazione esclusivamente residenziale	m ³	78.736	m ²	2.625
40 m ² /100 m ² di-Su-per tutte le destinazione diverse da residenziale e commerciale	m ²	7.798	m ²	3.119
DOTAZIONE DI VERDE RICHIESTA			m²	5.744
verde pubblico esistente			m ²	2.480
verde pubblico di previsione			m ²	890
TOTALE VERDE REPERITO			m²	3.370

- CONTENUTI PRINCIPALI DELLE CONVENZIONI

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DELL'UNITA' MINIMA D'INTERVENTO N. ...
NEL PIANO DI RECUPERO N. ... DI**

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno
i sottoscritti:

- A) La ditta, con sede in, via n. - P. IVA, proprietaria delle aree costituenti l'U.M.I. n. ... del Piano di Recupero n°... di ..., d'ora innanzi denominata "Proprietà";
- B), nato a il, residente per la carica presso il Comune di Pordenone, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di e come tale rappresentante della stessa Amministrazione Comunale, C.F. 80002150938, ai sensi dell'art. 61 dello Statuto comunale, autorizzato al presente atto giusta deliberazione giunta n. del a termine di legge divenuta esecutiva a tutti gli effetti e giusta decreto del Sindaco di Pordenone n. ... del, che si allegano al presente atto sub “__” e “__”, intendono far constatare per atto pubblico la seguente

intendono far constatare per atto pubblico la seguente

CONVENZIONE

per l'attuazione dell'Unità Minima d'Intervento (U.M.I.) n. ... ricadente nel Piano di Recupero n. ... di

L'attuazione avverrà tramite la costruzione di un nuovo edificio nonché mediante la realizzazione diretta e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R. 29.4.1997 n. 0139/Pres.; le aree sulle quali verranno realizzate le opere di urbanizzazione verranno in parte cedute al Comune e in parte saranno oggetto di servitù di uso pubblico.

PREMESSO:

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. ... del è stato approvato il progetto unitario di riferimento della Unità Minima d'Intervento N. ... del Piano di Recupero n. ... di ...;
- che ... è proprietaria delle aree rientranti nella predetta U.M.I. n.;
- che per l'U.M.I. in oggetto il Piano di Recupero prevede i seguenti interventi costruttivi:
...
- che il progetto edilizio unitario di riferimento dell'U.M.I. ... presentato dalla ditta ... risulta conforme alle previsioni e prescrizioni del Piano di Recupero n.... di ... ed agli strumenti urbanistici generali vigenti e adottati;
- che il suddetto progetto ha ottenuto i seguenti pareri:
i pareri contenenti prescrizioni verranno allegati alla concessione edilizia;

- che la Ditta ha chiesto di realizzare, contestualmente all'intervento edilizio, ai sensi dell'art. 4 del D.P.G.R. 17.09.2007 n.0296/Pres e dell'art. 13 del D.P.G.R. 0139/pres. del 29.4.1997, le opere di urbanizzazione primaria previste nella medesima Unità minima d'Intervento a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- che il costo delle opere di urbanizzazione è stato determinato in complessivi € ..., come risulta dal computo metrico estimativo delle opere stesse redatto applicando alle singole categorie di opere i prezzi unitari per i quali è stato fatto riferimento ai prezzi attuali di mercato;
- che la Ditta si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Pordenone le aree seguenti: - verde pubblico mq. ..., - parcheggio mq. ..., individuate nella tavola n... del progetto unitario di riferimento dell'U.M.I.;
- che sulle aree destinate a ... verrà costituita una servitù di uso pubblico;
- che gli importi determinati per gli oneri concessori risultano essere i seguenti:
 - € ... per l'urbanizzazione primaria
 - € ... per l'urbanizzazione secondaria
- che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dell'importo complessivo di € ..., vengono scomputati, ai sensi dell'art.4 del D.P.G.R. 17.09.2007 n.0296/Pres e art.13 del D.P.G.R. n. 139/Pres. del 29.4.1997, per la realizzazione diretta da parte della Ditta delle opere di urbanizzazione primaria;

Tutto ciò premesso ed assunto a parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le costituenti parti si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1

L' U.M.I. n° ..., ricadente nel P.d.R. n. ... di ..., comprende le aree distinte nel Catasto Terreni del Comune di Pordenone al Foglio ... mappale ... della superficie complessiva catastale di mq. ..., di cui mq. ... compresi nella UMI n

La volumetria massima prevista dal Piano di Recupero per detta U.M.I. risulta di mc. ...; la volumetria utilizzata dall'edificio in progetto risulta di mc

ART. 2

L'attuazione dell'U.M.I. n. ... avverrà in conformità alle previsioni e prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigente e del Piano di Recupero n. ... di ... , nonché in conformità agli elaborati grafici e descrittivi che compongono il progetto unitario di riferimento dell'U.M.I., redatto, per conto della Proprietà, dall' ... - con studio in ..., ... N. ... , iscritto all'Ordine degli ... della Provincia di Pordenone con posizione n. ... - riguardante gli edifici e le opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

Il progetto unitario di riferimento dell'U.M.I. è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici:

- ...

Elaborati scritti:

- ...

Le parti dichiarano di ben conoscere e integralmente accettare il suddetto progetto che considerano parte integrante e sostanziale del presente atto sebbene non venga allegato allo stesso.

Detto progetto, completo degli elaborati sopra descritti, si trova depositato agli atti del Comune e ad esso viene fatto riferimento agli effetti della presente Convenzione.

La tavola ... "Aree di cessione", previa sottoscrizione delle parti e del Notaio Rogante, viene allegata al presente atto sotto la lettera "... " per farne parte integrante e sostanziale.

ART. 3

La Proprietà, ai sensi dell'art. 4 del D.P.G.R. 17.09.2007 n.0296/Pres e dell'art.13 del D.P.G.R. 0139 Pres. del 29.4.1997, si obbliga con il presente atto per sé, successori ed aventi causa, a realizzare direttamente, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero per l'U.M.I.

Le opere di urbanizzazione sono illustrate nelle tavole del progetto edilizio unitario di riferimento e si descrivono di seguito.

Parcheggio

E' prevista un'area a parcheggio con ... posti auto di cui uno per portatori di handicap con stalli in La viabilità sarà realizzata in

Il solaio del parcheggio di superficie sarà dimensionato per sopportare carichi equivalenti distribuiti di ... Kg/mq.

Marciapiedi pubblici.

Saranno realizzati con ... e delimitati da ... poggiate su idonea fondazione in cls.

I marciapiedi saranno realizzati con ...

Impianto di illuminazione pubblica.

Il progetto di quest'opera è illustrato nelle tavole e negli elaborati scritti del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. L'illuminazione avverrà tramite n. ... punti luce, che saranno installati su pali.

Prima di dar corso all'esecuzione delle opere, la Proprietà si impegna a produrre al Comune il progetto esecutivo delle opere stesse firmato da un tecnico abilitato. Sarà cura della Proprietà stessa l'inoltro del progetto agli organi competenti al fine di conseguire l'autorizzazione alla costruzione ed al successivo esercizio della rete di illuminazione pubblica in conformità ai disposti di legge.

Inoltre rimangono a carico della Proprietà l'espletamento delle formalità necessarie per gli allacciamenti e gli allacciamenti stessi alla rete di pubblica illuminazione.

Spazi pubblici pavimentati

Questi spazi rientrano per una parte nella proprietà ... e per un'altra in proprietà comunale. L' Impresa ... si impegna a realizzare le opere in area di proprietà comunale.

La Proprietà si impegna a realizzare eventuali modifiche od integrazioni alle opere di urbanizzazione previste, purché non sostanziali, rivelatesi nel corso dei lavori necessarie e/o migliorative, su richiesta scritta della Proprietà medesima o dei competenti uffici del Comune, da concordarsi preventivamente senza che ciò costituisca variante e/o modifica dei contenuti della presente convenzione, anche oltre i limiti economici dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria previsti nella presente Convenzione.

ART. 4

La Proprietà, in relazione ai disposti dell'art. 13 del D.P.G.R. 0139/Pres. del 29.4.1997 e dell'art. 8 del D.P.R. 20.03.2008 n.086/Pres, si obbliga per sé, successori ed aventi causa a trasferire al Comune di Pordenone, secondo le modalità di cui alla presente Convenzione, le opere di urbanizzazione previste all'interno dell'U.M.I.

Il costo delle opere di cui sopra ammonta complessivamente ad € ... come da computo metrico estimativo allegato al progetto, oltre all'I.V.A. del ...% pari a € ... per un ammontare complessivo di €.

Si dà atto fin d'ora che l'applicazione dei prezzi di mercato in luogo di quelli desunti dal "prezzario ufficiale del Comune" è motivata dall'inesistenza a tutt'oggi di tale prezzario.

Una volta che il Comune sarà dotato del prezzario in argomento si procederà alla verifica di congruità dei prezzi adottati nel computo metrico e, in caso di discordanza, si provvederà alla rideterminazione del valore delle opere, rapportando il costo che ne risulterà a quello risultante al momento della stipula della convenzione attraverso le indicizzazioni del caso.

Si procederà quindi agli eventuali conguagli rispetto alle cifre che risulteranno scomputabili in forza della convenzione.

Tale verifica e l'eventuale conguaglio dovranno essere effettuati entro la data di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree.

Le aree a destinazione pubblica (parcheggio pubblico) prospicienti ... , rimarranno di proprietà privata ma di uso pubblico. Sarà pertanto costituita, a titolo gratuito, servitù di uso pubblico, che dovrà essere trascritta. Ad ogni trasferimento di proprietà degli immobili ricadenti nell'U.M.I., tale servitù andrà ugualmente trascritta.

E' inoltre asservito ad uso pubblico il marciapiede posto ... , nonché il portico ...

Le aree oggetto di cessione hanno una superficie complessiva di mq.

La suddetta superficie potrà subire leggere variazioni in difetto e/o in eccesso in sede di frazionamento della stessa.

ART. 5

Successivamente alla stipula della presente convenzione il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato al pagamento del costo di costruzione secondo i criteri e le modalità contenute nel permesso di costruire stesso.

ART. 6

La Proprietà, a garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria costituisce, alla stipula della presente convenzione una cauzione mediante fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni per l'importo di:

- € ... , che si conviene arrotondare in € ... , che verrà svincolata successivamente alla presentazione del certificato di collaudo delle opere stesse (quota pari al ... % del costo complessivo delle opere di urbanizzazione comprensivo di I.V.A. al ... %).

La ditta, inoltre, a garanzia della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria, della loro cessione nonché della cessione e della costituzione della servitù di uso pubblico sulle relative aree, costituisce alla stipula della presente convenzione una cauzione mediante fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, fino a svincolo da parte del Comune, per l'importo di € ... , che si conviene di arrotondare ad €

Tale fidejussione verrà svincolata successivamente alla cessione e alla costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree sopra specificate, unitamente alle opere di urbanizzazione.

La Proprietà inoltre si obbliga per ogni tipo di garanzia prestata:

- a) ad integrare il valore delle fidejussioni rispetto alle entità attuali nel caso in cui esse si appalesassero insufficienti per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali o per effetto dell'eventuale maggiorazione dell'aliquota IVA;
- b) a ricostituire le fidejussioni medesime qualora esse venissero utilizzate in tutto o in parte a seguito di inadempienze.

Tali integrazioni e ricostituzioni andranno effettuate entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta che sarà fatta dal Comune con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Si dà atto che nei contratti fidejussori è stata inserita la clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune senza opporre eccezioni, compresa l'eccezione di decadenza dei termini di cui all'art.1957 C.C., con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

I contratti fidejussori dovranno altresì contenere l'autentica di firma e la certificazione dei poteri dell'agente assicuratore sottoscrittore.

ART. 7

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3 è subordinata al rilascio del permesso di costruire di cui al D.P.R. 380/2001, L.R.5/2007 e relativo Regolamento di Attuazione.

Tale permesso sarà gratuito ai sensi dell'art.17 c.2 lett.c) del D.P.R.380/2001.

La Proprietà in ogni caso si impegna ad adeguare il progetto delle opere di urbanizzazione alle eventuali prescrizioni che potranno essere contenute nel permesso di costruire con la quale verrà autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, anche qualora comportino un maggior costo.

L'inizio dei lavori, come pure le eventuali sospensioni, devono essere denunciati a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno dal Direttore Lavori al Comune.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Comune il nominativo della o delle ditte specializzate che eseguiranno i lavori. La predetta comunicazione dovrà inoltre essere firmata per accettazione dal Direttore dei Lavori.

E' riservata al Comune la facoltà di sospendere i lavori stessi qualora non siano ritenuti corrispondenti a quelli progettati e/o non eseguiti a regola d'arte. Qualora le opere di urbanizzazione primaria vengano effettuate difformemente dal progetto esecutivo autorizzato oppure nella loro esecuzione non si sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, si applicheranno le sanzioni previste dal D.P.R.380/2001.

ART. 8

Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 dovranno essere iniziate entro 1 (un) anno dalla stipula della presente convenzione ed ultimate entro 3 (tre) anni dall'effettuato inizio e, comunque, prima del rilascio dei certificati di agibilità dell'edificio.

Qualora, allo scadere del tempo utile per l'esecuzione dei lavori, le opere stesse risultassero incomplete ovvero non eseguite a perfetta regola d'arte, il Comune diffiderà la Proprietà a completare le opere ovvero a riparare le imperfezioni entro un congruo termine che non potrà superare i 100 (cento) giorni. Trascorso tale termine la Proprietà autorizza il Comune

a disporre della fidejussione di cui all'art. 6 nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare per provvedere al completamento delle opere di urbanizzazione.

Il Comune eserciterà l'alta sorveglianza sulle opere di urbanizzazione con le visite ed i controlli che riterrà opportuni.

Detti accertamenti saranno effettuati da un tecnico designato dal Comune.

ART. 9

Il collaudo delle opere verrà fatto da un tecnico abilitato designato dal Comune, a spese della Proprietà, entro 60 giorni dalla data del verbale di accertamento di ultimazione delle opere stesse. Il verbale di accertamento di ultimazione delle opere dovrà essere redatto dal Dirigente del Settore competente o da un tecnico da lui designato entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori.

A tale scopo la Proprietà dovrà comunicare al Comune l'avvenuta ultimazione dei lavori e delle opere, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Tutte le spese di collaudo, compreso l'onorario per il tecnico collaudatore incaricato dal Comune, saranno a totale carico della Proprietà, la quale si impegna a versare l'importo totale entro 30 giorni dalla richiesta scritta da parte del Comune delle spese derivanti dal collaudo delle opere di urbanizzazione.

Alle operazioni di collaudo, la Proprietà avrà il diritto di far intervenire un tecnico di sua fiducia.

Al collaudo dovrà essere allegato il rilievo delle opere di urbanizzazione eseguite.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà differita al Tribunale Civile di Pordenone.

La Proprietà s'impegna a provvedere assumendo a suo carico tutte le spese inerenti alla riparazione delle imperfezioni che il collaudatore possa aver rilevato nelle opere eseguite fino all'avvenuta cessione delle stesse al Comune.

ART. 10

La Proprietà si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria fino al momento della cessione al Comune delle opere stesse e delle relative aree.

La stipulazione dell'atto di trasferimento delle suddette opere ed aree nonché di costituzione della servitù ad uso pubblico dovrà avvenire non oltre il termine di tre mesi dal rilascio del certificato di collaudo.

Con il passaggio di proprietà delle opere e delle aree nonché con la costituzione delle servitù di uso pubblico, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico del Comune ad eccezione della manutenzione straordinaria, relativa alle aree asservite, riguardante i lavori di impermeabilizzazione e di eventuale consolidamento strutturale che negli anni si renderanno necessari, che saranno a carico della proprietà.

Il Comune si impegna a regolamentare l'utilizzo del parcheggio, stabilendo, se del caso, divieti di accesso e di sosta per particolari categorie di veicoli.

ART. 11

La stipulazione dell'atto di trasferimento delle aree sopracitate, comprese le opere di urbanizzazione sulle stesse realizzate resta condizionata alla presentazione di idonea

documentazione (certificato della conservatoria dei registri immobiliari o apposita relazione /attestazione notarile) da cui dovrà risultare che sulle aree stesse non gravano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli - ad eccezione di eventuali servitù di linea quali ad esempio Telecom, linea Enel, condutture della fognatura e conduttura del gas - alla data dell'atto di cessione delle aree stesse e costituzione servitù di uso pubblico.

ART. 12

La realizzazione delle costruzioni previste entro il perimetro dell'U.M.I. in oggetto è subordinata a Permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001, L.R.5/2007 e relativo Regolamento di attuazione della disciplina dell'attività edilizia.

I certificati di abitabilità/agibilità degli edifici potranno essere rilasciati anche prima della stesura del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, a condizione che il verbale di accertamento di ultimazione lavori sia stato redatto nei modi e nei termini di cui all'art. 9.

ART. 13

I collegamenti orizzontali e verticali, quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno, devono essere assicurati in ottemperanza ai disposti del D.P.R. 384/78, del D.M. 236/89 e della Legge 13/89. Le strade di accesso, gli spazi di sosta e parcheggio saranno realizzati in conformità con quanto prescrivono le normative vigenti in merito al superamento delle barriere architettoniche.

In particolare sarà garantita l'accessibilità di tutte le zone che connettono funzionalmente più unità immobiliari, con almeno un percorso agevole e fruibile da persone disabili.

ART. 14

La Proprietà si impegna fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli eventuali acquirenti degli immobili in oggetto degli oneri assunti nei riguardi del Comune non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

Ciò dovrà risultare dall'atto di vendita, copia del quale dovrà essere trasmesso al Comune, con l'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare alla Proprietà in tutto o in parte, a seconda dei casi, nell'assunzione degli oneri sopra citati.

Indipendentemente da quanto sopra, la Proprietà rimarrà comunque solidalmente responsabile con l'acquirente per detti oneri.

La Proprietà si obbliga a comunicare tempestivamente, con raccomandata con ricevuta di ritorno, ogni variazione relativa alle proprietà medesime e al loro recapito.

ART. 15

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, e in particolare quelle necessarie per la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e per la costituzione di eventuali diritti reali di godimento a favore del Comune nonché quelle derivanti dall'acquisizione di pareri, autorizzazioni e/o concessioni da parte di enti regionali e statali, saranno a totale carico della Proprietà.

La realizzazione delle opere previste dal Piano di Recupero, di cui alla presente Convenzione, costituisce esecuzione ed applicazione delle prescrizioni del P.R.G.C. della Città di Pordenone.

Pertanto si invocano al riguardo i benefici fiscali di cui alla L. 28.06.1943 n. 666, salvo l'applicazione di diversi e maggiori benefici eventualmente spettanti.

ART. 16

Il presente atto, salvo i diritti di terzi, viene redatto in forma pubblica all'effetto di far risultare e quindi di opporre a qualunque terzo, mediante trascrizione, le obbligazioni di cui all'atto stesso.

ART. 17

Qualsiasi controversia attinente alla interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto sarà devoluta al Giudice Ordinario. Foro esclusivo competente è il Tribunale di Pordenone.

- PROGRAMMA FINANZIARIO DI MASSIMA

COSTO DELLE OPERE								
1) Reti tecnologiche								
a	Telefono (via San Giorgio e laterale via Mazzini)	ml.	140	euro	200,00	euro	28.000,00	
b	Metanodotto (laterale via Mazzini)	ml.	60	euro	250,00	euro	15.000,00	
c	Linea elettrica Enel (via San Giorgio e laterale via Mazzini)	ml.	140	euro	250,00	euro	35.000,00	
2) Illuminazione pubblica								
	Punti luce per via San Giorgio e laterale via Mazzini	n°	8	euro	500,00	euro	4.000,00	
3) Interventi per la viabilità e spazi pubblici								
	Sistemazione spazio pubblico pavimentato in pietra							
a	via San Giorgio	m ²	451	euro	200,00	euro	90.200,00	
b	laterale via Mazzini	m ²	557	euro	200,00	euro	111.400,00	
c	laterale via brusafiera	m ²	80	euro	200,00	euro	16.000,00	
	sommano					euro	299.600,00	euro <u>299.600,00</u>
TOTALE COMPLESSIVO							euro	299.600,00

- CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

PIANO DI RECUPERO N°6 - CORSO GARIBALDI

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

				ONERI DI URBANIZZAZIONE							
edificio	sup. ai piani	altezza	volumedi progetto		SUPERFICIE UTILE	euro/m ²	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	euro/m ²	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	euro/m ²	COSTO DI COSTRUZIONE
5.4 nuovo	300	9,5	1.821	m ³	534	8,27	4.417,50	19,52	10.426,80	23,50	12.552,04
9.1 sopraelevazione	97	1,3	65	m ³	19	8,27	157,68	19,52	372,18	23,50	448,04
12.nuovo1	176	6,5	771	m ³	226	8,27	1.870,34	19,52	4.414,64	23,50	5.314,45
12.nuovo2	120	3,5	350	m ³	103	8,27	849,05	19,52	2.004,05	23,50	2.412,53
16.2 nuovo	240	9,5	1.716	m ³	503	8,27	4.162,79	19,52	9.825,59	23,50	11.828,28
20. nuovo	585	10	4.208	m ³	1234	8,27	10.208,05	19,52	24.094,45	23,50	29.005,48
25,3 nuovo	200	6,5	1.200	m ³	352	8,27	2.911,04	19,52	6.871,04	23,50	8.271,52
39.1 sopraelevazione	42	1,5	65	m ³	19	8,27	157,68	19,52	372,18	23,50	448,04
TOTALE				m ³	2.991	euro	24.734,14	euro	58.380,94	euro	70.280,39
TOTALE COMPLESSIVO										EURO	153.395,46

- ELENCO DITTE CATASTALI ED EDIFICI ASSOGGETTATI AD ESPROPRIO

PIANO DI RECUPERO N.6 DI CORSO GARIBALDI					
ELENCO DITTE CATASTALI ED EDIFICI ASSOGGETTATI AD ESPROPRIO					
SPAZI AD USO PUBBLICO DA PIU' DI 20 ANNI					
Aree di preminente e rilevante interesse pubblico					
	Foglio	Mappale	Partita catastale		Superficie
1	20 all. A	2847		m ²	207
	20 all. A	2169		m ²	62
	20 all. A	2170		m ²	409
	20 all. A	2469		m ²	8
	20 all. A	2470		m ²	5
	20 all. A	77		m ²	180
2				totale	m ² 664
			TOTALE	m ²	871

- TABELLA A E TABELLA B

PIANO DI RECUPERO N°6 DI CORSO GARIBALDI

TABELLA B

DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO SULLA CONSISTENZA FISICA ED URBANISTICA

- numero di abitanti teorici insediabili n°524

Consistenza di progetto della residenza

- alloggi complessivi n°204
- vani complessivi n°1633

Cubatura complessiva relativa a attività residenziale realizzabile con interventi di:

- manutenzione straordinaria mc. 3.902
- restauro mc. 52.812
- ristrutturazione mc. 13.351
- ampliamenti, demolizioni con ricostruzione, nuove costruzioni mc. 4.771

Attività non residenziale realizzabile con interventi di:

- manutenzione straordinaria mc. 1.722
- restauro mc. 38.423
- ristrutturazione mc. 6.106
- ampliamenti, demolizioni con ricostruzione, nuove costruzioni mc. 24789

Servizi pubblici realizzabili con interventi di:

- manutenzione straordinaria mc. /
- restauro mc. 42.899
- ristrutturazione mc. /
- ampliamenti, demolizioni con ricostruzione, nuove costruzioni mc. /

Cubatura complessiva prevista per interventi pubblici e relativa a attività residenziale realizzabile con interventi di:

- manutenzione straordinaria mc. /
- restauro mc. /
- ristrutturazione mc. /
- ampliamenti, demolizioni con ricostruzione, nuove costruzioni mc. /

Attività non residenziale realizzabile con interventi di:

- manutenzione straordinaria mc. /
- restauro mc. /
- ristrutturazione mc. /
- ampliamenti, demolizioni con ricostruzione, nuove costruzioni mc. /

Servizi pubblici realizzabili con interventi di:

- manutenzione straordinaria mc. /
- restauro mc. /
- ristrutturazione mc. /
- ampliamenti, demolizioni con ricostruzione, nuove costruzioni mc. /

Indici di fabbricazione previsti dal Piano di Recupero di progetto

- territoriale		mc./Ha /
- fondiario (se in zona omogenea B)		mc./Ha /2/5

Strutture ed edifici per

- asilo nido e scuola materna	mq. /	mq./ab. /
- scuola elementare	mq. /	mq./ab. /
- scuola media inferiore	mq. /	mq./ab. /
- lo sport	mq. /	mq./ab. /
- il culto	mq. /	mq./ab. /
- la biblioteca	mq. /	mq./ab. /
- i diritti democratici e la vita associativa	mq. / 11.985	mq./ab. /
- il servizio sanitario residenziale	mq. /	mq./ab. /

Consistenza complessiva della dotazione progettuale dei servizi pubblici

- interscambio	previsti mq. /	reperiti mq. /
- stazioni autolinee	previsti mq. /	reperiti mq. /

Aree di verde pubblico destinate a:

- parco urbano comprensoriale	previsti mq. /	reperiti mq. /
- parco fluviale	previsti mq. /	reperiti mq. /

Centro e servizi:

- centro scolastico	previsti mq. /	reperiti mq. /
- centro civico sociale	previsti mq. /	reperiti mq. /
- centro culturale	previsti mq. /	reperiti mq. /
- cinema	previsti mq. /	reperiti mq. /
- teatro	previsti mq. /	reperiti mq. /
- centro commerciale comprensoriale o regionale	previsti mq. /	reperiti mq. /
- servizio poliambulatoriale	previsti mq. /	reperiti mq. /
- unità di ospedalizzazione	previsti mq. /	reperiti mq. /
- cimiteri	previsti mq. /	reperiti mq. /

Attrezzature e strutture

- per spettacoli sportivi	previsti mq. /	reperiti mq. /
- per circhi e luna park	previsti mq. /	reperiti mq. /

Convitti ed istituzioni private

- carcerarie	previsti mq. /	reperiti mq. /
- dell'unità sanitaria locale	previsti mq. /	reperiti mq. /
- altre da specificare	previsti mq. /	reperiti mq. /

Consistenza complessiva della dotazione progettuale dei servizi pubblici:

E' prevista un'integrazione dei servizi a rete? si no

Se si, indicare quali

Condotta rete fognaria, acquedotto, metanodotto, linea elettrica enel e illuminazione pubblica

DIMENSIONE COMPLESSIVA RELATIVA A:

	Volume	Superficie utile
- residenza	mc. 78.736	mq. 23.618
- attività terziaria	mc. 35.586	mq. 6.865
- attività produttiva	mc. /	mq. /
- servizi pubblici	mc. 50.384	mq. 13.839
TOTALE COMPLESSIVO	mc.165.706	mq. 44.322