



**ARCHITETTURA
& URBANISTICA**

VIA G. VERDI 17 - 10087 - VALPERGA (TO)
TEL/FAX +39.0124.617239
WWW.0124.to.it
E-MAIL info@0124.to.it

SISTEMA QUALITA'
CONFORME NORMA UNI-EN-ISO 9001:2000
ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE N° 5794
dal 2000

COMUNE DI RIVAROLO CANAVESE

COMMITTENTE CONSTRUCTA srl - EDILQUATTRO SPA

PROGETTO TETRIS COURT

FASE PROGETTO S.U.E. RU1b - VARIANTE 1

TAVOLA RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA FINANZIARIA

PROFESSIONISTA architetto DIEGO BERTOTTI

PROFESSIONISTA architetto SARA BERTONCINI

PROFESSIONISTA architetto GIANBATTISTA POMATTO

RESPONSABILE DI PROGETTO
(per verifica e riesame)

COMMITTENZA
(per verifica ed accettazione)

DATA PROGETTO 03/2014

DATA REVISIONE 1

DATA REVISIONE 2

DATA REVISIONE 3

DATA REVISIONE 4

CONTROLLO U.T.

COMMESSA

C98-0504-PE-0210

SCALA DISEGNO

TAVOLA N.

1.2

SOMMARIO

1.	PREMESSE	2
1.1	Proponenti	2
1.2	Oggetto del PEC	2
1.3	Obiettivi del PEC	2
1.4	Validità del PEC	2
2.	PREVISIONI URBANISTICHE.....	2
2.1	Strumento urbanistico	2
2.2	Interazione PEC/Project Financing per realizzazione nuova Scuola Elementare	3
2.3	Norme Tecniche di Attuazione Specifiche (NTAS)	3
3.	DESCRIZIONE DELL'AREA SOGGETTA A PEC	4
3.1	Proprietà e dati catastali dell'area	4
3.2	Descrizione dell'area.....	5
3.3	Situazione attuale dell'area.....	6
4.	OPERE IN PROGETTO.....	6
4.1	Descrizione sommaria del progetto	6
4.2	Elenco elaborati del PEC	6
4.3	Elenco elaborati del PEC – VARIANTE 1	7
	Livello di sviluppo degli elaborati del PEC.....	8
4.4	Progettazione.....	8
4.5	Caratteristiche generali architettoniche del progetto.....	8
4.6	Caratteri distributivi del progetto	9
5.	ACCESSIBILITÀ AI DISABILI	10
6.	PREVENZIONE INCENDI	10
7.	OPERE DI URBANIZZAZIONE E ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO	10
7.1	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	11
7.2	Opere assoggettate ad uso pubblico	12
7.3	Opere di urbanizzazione indotta	12
8.	ALLACCIAMENTO ALLE RETI DEI SERVIZI.....	13
9.	COMPARTI EDIFICATORI	14
10.	SICUREZZA SUL LAVORO DEL CANTIERE.....	14
11.	ASSOGGETTAMENTO USO PUBBLICO/DISMISSIONE AREE PER OO.UU. PRIMARIA	15
11.1	Aree da dismettere.....	15
11.2	Aree da assoggettare ad uso pubblico.....	15
12.	CESSIONE GRATUITA AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA	15
13.	DATI DI PROGETTO	15
13.1	Dati planovolumetrici.....	15
13.2	Rispetto requisiti NTA	15
14.	RELAZIONE FINANZIARIA	16
15.	TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO	16

1. PREMESSE

1.1 Proponenti

Proponenti del PEC sono:

1. la Società CONSTRUCTA srl, corrente in Rivarolo Canavese, via Gallo Pecca 24, attuale proprietaria dell'area, tra corso Indipendenza e via Trieste, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Rivarolo Canavese al Foglio 7 n. 91 parte di complessivi mq. 5210,00 attualmente contraddistinta al C.U. al F° 7 n. 410- c.so Indipendenza s.n.- P.T. area urbana di mq. 5.210;
2. la costituenda Associazione Temporanea di Imprese (nel seguito detta "ATI"), formata da:
 - COSTRUZIONI GENERALI EDILQUATTRO S.P.A. (CAPOGRUPPO) con sede in Venaria Reale(TO), Via Stefanat s.n. ,
 - ICIM s.r.l. (MANDANTE), con sede in Torino, Via Giacinto Collegno n° 7, ora RIVA PROJECT srl con sede in Torino, Via Pietro Palmieri n° 29, titolare del diritto di superficie dell'area indicato negli elaborati grafici di progetto come comparto B, tra corso Indipendenza e via Trieste, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Rivarolo Canavese al Foglio 7 n. 91 parte di complessivi mq. 3337,00;

1.2 Oggetto del PEC

L'area oggetto del presente Strumento Urbanistico Esecutivo (nel seguito detto anche "PEC" o "Piano Esecutivo Convenzionato") si trova a Rivarolo, tra il corso Indipendenza e via Trieste, e comprende l'area della attuale piazza Falcone e Borsellino.

Sull'area, più oltre definita "ex-ENEL", su cui insistono edifici già utilizzati come sede dell'ENEL, è prevista la realizzazione di un complesso di fabbricati a destinazione residenziale e terziaria con spazi pubblici, denominato commercialmente "TETRIS COURT". La prima parte del nome viene dal noto gioco informatico di oggetti tridimensionali a facce ortogonali, che si incastrano in una composizione di vuoti e di pieni, creando oggetti che sono richiamati dall'articolazione architettonica e volumetrica del complesso; la seconda dal fatto che gli edifici individuano, oltre ad una piazza aperta, una corte chiusa da fabbricati, ancorché con ampi spazi di penetrazione di aria e luce, con accesso da un grande portale con rivestimento metallico.

Il presente PEC è stato redatto a norma dell'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni e delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC e delle successive varianti urbanistiche.

1.3 Obiettivi del PEC

I principali obiettivi del PEC sono i seguenti:

- a) consentire l'attuazione del Project Financing e della variante urbanistica connessa di cui infra, in equilibrio tra l'interesse pubblico e quello imprenditoriale privato;
- b) recuperare un'area attualmente in stato di degrado, in prossimità del centro urbano, mediante un intervento edificatorio non banale e ordinario ma di qualità, sia prestazionale sia architettonica, compatibilmente con le norme urbanistiche;
- c) completare l'area con opere di urbanizzazione primaria e indotta non solo funzionali ai nuovi fabbricati ma di completamento del contesto,

1.4 Validità del PEC

Il PEC ha validità 10 anni, eventualmente prorogabili di anni tre, ma sono possibili sue varianti, in relazione a quanto stabilito dalla convenzione ed ad eventuali modifiche della normativa urbanistica e ad altre esigenze che dovessero emergere, seguendo l'iter procedurale di legge.

2. PREVISIONI URBANISTICHE

2.1 Strumento urbanistico

Il Comune di Rivarolo è dotato di PRGC approvato e nel tempo modificato con varianti ex art. 17 della Legge Urbanistica Regionale, delle quali quella finalizzata alla realizzazione del

Project Financing citato, e' la Variante n° 5 approvata con D.C.C. n. 12 del 09/02/2009, che attiene anche all'area ex-ENEL.

2.2 Interazione PEC/Project Financing per realizzazione nuova Scuola Elementare

Con Deliberazione della Giunta Comunale n° 284 del 21.10.2009 è stata approvata la convenzione stipulata dal Comune di Rivarolo e dalla costituenda ATI di cui al paragrafo 1.1 , a conclusione di un complesso iter ad evidenza pubblica, una convenzione per un Project Financing che comporta sinteticamente i seguenti obblighi per le parti:

a) a carico dell'ATI:

- la costruzione e gestione per 30 anni di un edificio, destinato a nuova Scuola Elementare del concentrico, collegato con la attuale Scuola Media di via Le Maire.

b) a carico del Comune:

- la cessione in piena proprietà, a Scuola Elementare ultimata, dell'area delle attuali scuole comunali di via San Francesco, su cui potranno essere realizzati circa 6000 mq di SLP.
- la corresponsione all'ATI di un canone annuo per 30 anni;
- la cessione di un diritto di superficie costituito sull'area ex-ENEL, da trasformare successivamente in diritto di piena proprietà.

Con successiva deliberazione del Comune di Rivarolo, e' stato modificato il piano economico e finanziario del project financing con conseguente modifica della convenzione, che contiene le seguenti previsioni, ed esclude la cessione dell'area delle attuali Scuole Elementari:

c) a carico del Concessionario:

- nuovo edificio scolastico per 15 aule didattiche, 6 aule interciclo, 1 aula attività collettive/integrative , annessi locali per le attività motorie, segreteria, biblioteca, spazi mensa, spazi per il personale, servizi;
- la realizzazione di struttura in cemento armato della parte relativa alle aule che non saranno realizzate, con copertura e tamponamento perimetrale della stessa;
- recupero del piano interrato adiacente edificio esistente ed occupato dalle Scuola Secondaria di 1° grado – destinato a locale a disposizione della scuola secondaria medesima.

d) a carico del Comune Concedente:

- la cessione di un diritto di superficie costituito sull'area ex-ENEL, da trasformare successivamente in diritto di piena proprietà;
- la corresponsione al Concessionario di un canone annuo di gestione per 30 anni;
- il pagamento di una somma al Concessionario a titolo di parziale corrispettivo;

2.3 Norme Tecniche di Attuazione Specifiche (NTAS)

Sono stabilite per il presente PEC le seguenti Norme Tecniche di Attuazione Specifiche.

NTAS 1.

Non costituiscono variante del PEC oltre a quanto stabilito nella convenzione:

- lo sviluppo esecutivo delle opere di urbanizzazione e la definizione dei disciplinari tecnici ai fini dell'appalto per l'esecuzione;
- la ridefinizione di dettaglio del confine dei comparti edificatori e delle loro superfici (entro il 10% della superficie totale) al fine del frazionamento catastale, a seguito della demolizione dei fabbricati e del tracciamento delle nuove opere, al momento proceduralmente e tecnicamente impossibile, e l'eventuale rifacimento successivo del frazionamento a seguito della ultimazione delle opere per modifiche intervenute;
- lo spostamento/ridimensionamento di dettaglio di serramenti esterni e la ridefinizione di altri particolari/rivestimenti/colori di facciata;
- lievi ridefinizioni delle superfici lorde realizzate da singole unità immobiliari indicate in progetto e il loro accorpamento/divisione, nell'ambito dei parametri delle norme urbanistiche riportate nel presente PEC;

- modifiche interne alle unità immobiliari.

NTAS 2.

Dovranno essere recepite nei progetti esecutivi (Permesso di Costruire), senza che ciò comporti variante del PEC, le modifiche richieste ai fini della sicurezza antincendio dal Comando Provinciale dei VVF, in particolare al parcheggio pubblico interrato e alla corsia tra Piazza Falcone e Borsellino e via Trieste, con le relative rampe. Tali modifiche non dovranno comportare modifiche agli standard urbanistici o alle aree previste in dismissione e assoggettamento uso pubblico.

NTAS 3.

E' ammessa la costruzione di cantine, locali tecnici e cavedi, perimetrati da partizioni, condominiali o a servizio delle abitazioni (ad esempio per collocazione igienica e isolata acusticamente, secondo legge, di apparecchiature impiantistiche come aspiratori, rampe impiantistiche e simili. Detti locali non potranno avere comunicazioni interne con unità immobiliari ed accesso esclusivo da superfici comuni, e altezza netta interna, in caso di partizione orizzontale, non superiore a m 2,40. La loro superficie è esclusa dalla Superficie Utile Lorda.

NTAS 4.

In relazione a problemi di sicurezza e tranquillità dei residenti del complesso edilizio e dei fruitori delle opere pubbliche, saranno possibili successivi accordi tra il Comune e i proponenti al fine di regolamentare gli accessi alla piazza interna, al parcheggio interrato e alla corsia di uso pubblico, la gestione dei parcheggi e la videosorveglianza delle aree pubbliche.

NTAS 5.

La distanza minima tra edifici è di 10 metri.

NTAS 6.

La distanza minima tra pareti non finestrate dei blocchi costruiti potrà essere di 4,50 mt.: sono considerate pareti non finestrate anche quelle in cui siano praticate unicamente luci e non vedute. In tutti gli altri casi la distanza minima tra pareti finestrate sarà pari a 10,00 mt..

NTAS 7.

La distanza minima dalle strade e dagli spazi pubblici è di 0 metri.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA SOGGETTA A PEC

3.1 Proprietà e dati catastali dell'area ¹

CONSTRUCTA S.R.L. è proprietaria dell'area, indicato negli elaborati grafici di progetto come comparto A, tra corso Indipendenza e via Trieste, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Rivarolo Canavese al Foglio 7 n. 410 di complessivi mq. 5210,00 alle coerenze i mappali 411-225 stesso foglio;

RIVA PROJECT SRL è titolare del diritto di superficie dell'area indicato negli elaborati grafici di progetto come comparto B, tra corso Indipendenza e via Trieste, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Rivarolo Canavese al Foglio 7 n. 411 di complessivi mq. 3337,00;

¹ Con atto a rogito notaio Vincenzo Bruno in data 19.5.2011 rep. 127584/52066, registrato a Cuorgnè il 8.6.2011 al n. 1104, il Comune di Rivarolo Canavese ha acquisito dalla Società Constructa S.r.l. la piena proprietà dell'area individuata al catasto Terreni Foglio 7, particella 411 (ex 91 parte), superficie catastale mq. 3.337; il Comune di Rivarolo Canavese ha assegnato alla Società Constructa S.r.l. la capacità edificatoria di S.U.L. pari a mq. 4.200, di cui è previsto l'atterraggio in base all'art. 3.8.2. delle Norme Urbanistiche di attuazione del PRGC vigente per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale e terziario commerciale

3.2 Descrizione dell'area

L'area oggetto di intervento si trova all'interno del centro abitato, ed ha possibilità di accesso sia dal controviale di corso Indipendenza, sia dalla retrostante via Trieste. Ha forma pressoché rettangolare, con asse principale in direzione da nord-est a sud-ovest e morfologia pianeggiante, con una pendenza dal controviale, più alto, alla via Trieste.

Il corso Indipendenza è costituito da un viale a due corsie, con una fila di parcheggi a mano destra entrando da Salassa verso il centro abitato, e sul lato opposto da un ampio percorso pedonale recentemente ristrutturato, piantumato con ippocastani secolari, e da un controviale sul quale si apre la piazza Falcone e Borsellino. Sul lato opposto del viale, rispetto alla piazza, si trovano il parco privato della villa Recrosio e i fabbricati dell'ex cotonificio Valle Susa, in cui hanno sede il Teatro Comunale e l'Area Fieristica, con il Museo della Locomozione.



Nota: l'immagine da Google Earth mostra il contesto dell'area ex-ENEL, ma precedente alla realizzazione dell'Urban Center

A nord-ovest il terreno confina con il Parco "Italia", in cui si trova la storica villa Vallero, di proprietà comunale, sede di mostre e di attività finora a servizio dei bambini. Poco oltre, in direzione di Salassa, svincolato da una rotonda al termine del viale, si trova l'"Urban Center", un complesso per il terziario inaugurato a fine 2008, notevole per l'organizzazione urbanistica attorno ad un'ampia piazza pedonale e per la qualità architettonica dei fabbricati, in cui hanno sede un centro commerciale, un hotel e una palazzina per uffici, dotati di grandi parcheggi pubblici di superficie e interrati.

Sul confine sud-est si trovano una palazzina d'inizio secolo con la sua area di pertinenza arborata, un condominio già destinato ad alloggi per gli operai del cotonificio Vellesusa, e, sul retro, la sala conferenze Peila, di proprietà comunale, sulla piazzetta omonima, collegata a via Trieste. Poco più oltre, verso il centro cittadino, si trovano un supermercato e un parcheggio antistante. Gli edifici su via Trieste hanno 2/3 piani fuori terra.

L'area si trova a pochi minuti di percorso pedonale (facilitato dal viale ristrutturato di recente) dal centro cittadino con i suoi servizi, e dal Centro Polisportivo a nord, dotato di piscina, campi di calcio, pista di atletica, palestra e campi da tennis. A distanza di poche centinaia di metri, a Est, corre il torrente Orco, la cui golena rappresenta un prezioso ecosistema salvaguardato.

Le foto di seguito mostrano la situazione dell'area nel mese di gennaio 2010



Sullo sfondo, a Nord, l' "URBAN CENTER"



La dépendance di Villa Vallero da Ovest



La costruzione ENEL su piazza Falcone e Borsellino



La dépendance di Villa Vallero, vista da SUD

3.3 Situazione attuale dell'area

Alla data del presente progetto, sull'area è intervenuto un intervento di demolizione degli edifici fuori terra, oggetto di una specifica DIA a nome Constructa, necessario al fine di predisporre la divisione in comparti previsti dalle convenzioni connesse con il Project Financing, di cui al paragrafo 2.3

4. OPERE IN PROGETTO

4.1 Descrizione sommaria del progetto

Il progetto definitivo di PEC prevede la costruzione di un edificio a carattere unitario, nonostante il fatto che sarà realizzato da due diversi soggetti, e almeno con materiali compatibili di finitura esterna (compresi gli elementi di dettaglio, ivi inclusi ad esempio serramenti, elementi di oscuramento, frangisole, parapetti, pavimentazioni di logge e balconi, coperture) e di aree a destinazione pubblica, sia a livello interrato, sia di superficie. Il progetto prevede anche il tracciato delle infrastrutture di servizi.

4.2 Elenco elaborati del PEC

Il PEC è costituito dagli elaborati in elenco.

N. TAVOLA	TITOLO
1.x	Elaborati generali
1.1	Titolo di proprietà - Elenchi Catastali
1.2	Relazione tecnico-illustrativa-finanziaria- Norme di Attuazione- Verifiche Planovolumetriche
1.3	Inquadramento urbanistico
1.4	Relazione geologica

1.5	Valutazione previsionale clima acustico
1.6	Analisi Energetica
1.7	Analisi progetto Impianti Meccanici
1.8	Analisi progetto Impianti Elettrici
1.9	Simulazioni di Progetto
1.10	Schema di Convenzione
2.x	Elaborati stato di fatto
2.1	Stato di fatto: rilievo planoaltimetrico e planimetria generale
2.2	Stato di fatto: documentazione e percorso fotografico
2.3	Stato di fatto: evidenziazione planovolumetrica
2.4	Stato di fatto: reti tecnologiche
3.x	Elaborati progetto fabbricati
3.1	Progetto: Planimetria generale – Comparti Intervento A-B
3.2	Progetto: Pianta Quota -4.40 m - Pianta Quota – 1.70 m Analisi dotazioni aree a parcheggio privato
3.3	Progetto: Pianta Quota +1.10 m - Pianta Quota + 3.90 m
3.4	Progetto: Pianta Quota +7.10 m - Pianta Quota +10.30 m
3.5	Progetto: Pianta Quota +13.50 m - Pianta Quota +16.70 m
3.6	Progetto: Pianta Quota +19.90 m - Pianta Quota +23.10 m
3.7	Progetto: Prospetti
3.8	Progetto: Prospetti
3.9	Progetto: Sezioni
3.10	Progetto: Reti tecnologiche urbanizzazione - allacciamenti
3.11	Progetto: Analisi dotazioni aree a servizi
3.12	Progetto: Piazza Pedonale Tetriscourt
4.x	Elaborati opere di urbanizzazione primaria e indotta
4.1	Parcheggio Piazza Falcone e Borsellino - Parcheggio piano interrato
4.2	Parcheggio Via Trieste
4.3	Parcheggio Piazza Peila
4.4	Disciplinare Descrittivo e Prestazionale Opere di Urbanizzazione Primaria e Indotta
4.5	Preventivo Particolareggiato Opere di Urbanizzazione
4.6	Analisi di Compatibilita' Ambientale

4.3 Elenco elaborati del PEC – VARIANTE 1

Il PEC - VARIANTE 1 è costituito dagli elaborati in elenco..

N. TAVOLA	TITOLO
1.x	Elaborati generali
1.1	Titolo di proprietà - Elenchi Catastali
1.2	Relazione tecnico-illustrativa-finanziaria- Norme di Attuazione- Verifiche Planovolumetriche
1.10	Schema di Integrazione Convenzione
3.x	Elaborati progetto fabbricati
3.3	Progetto: Pianta Quota +1.10 m - Pianta Quota + 3.90 m
3.4	Progetto: Pianta Quota +7.10 m - Pianta Quota +10.30 m
3.5	Progetto: Pianta Quota +13.50 m - Pianta Quota +16.70 m

Livello di sviluppo degli elaborati del PEC

Gli elaborati **3x Elaborati progetto fabbricati** sono stati sviluppati al livello previsto per la successiva presentazione di Permesso di Costruire, mentre gli elaborati **4x Elaborati esecutivi opere di urbanizzazione primaria e indotta** sono stati sviluppati fino al dettaglio definitivo utile per l'effettuazione del computo metrico estimativo di cui si è tenuto conto per la redazione dei quadri economico-finanziari preliminari, il cui livello di approfondimento è comunque attendibile ai fini della stipula della convenzione.

Nella piazza Falcone e Borsellino è previsto, tra l'altro, lo spostamento del Monumento ai Caduti che si trova attualmente in corso Torino all'estremità del viale pedonale. Un progetto di rilocalizzazione, predisposto dall'Area Tecnica del Comune, era già stato approvato su parere delle Soprintendenze competenti, ma è stato modificato, pur mantenendone la nuova posizione, per la presenza del parcheggio interrato e delle variazioni introdotte dal PEC alla piazza. Poiché il requisito principale per il progetto approvato risulta essere stato quello di realizzare una fascia di rispetto dalle auto del parcheggio, la situazione prefigurata dal PEC risulta migliorativa.

4.4 Progettazione

Il progetto del PEC reca la firma dell'arch. Diego Bertotti (Studio Bertotti Associati di Valperga), e si è avvalso della collaborazione, a vari livelli, di: arch. Sara Bertoncini, arch. G. Pomatto, arch. Roberta Moro (progettazioni architettoniche), ing. Matteo Corino (acustica) geom. Luca Braida (prevenzione incendi), arch. Paolo Fop (impianti meccanici e termoidraulici), per. ind. Massimo Zenerino (impianti elettrici).

4.5 Caratteristiche generali architettoniche del progetto

Il complesso edilizio è costituito da un fabbricato a 4-5-6 piani fuori terra, formato da maniche edilizie ortogonali tra loro attorno ad una corte centrale. Le maniche principali, parallele alla recinzione di parco Italia, si prolungano con due appendici di lunghezza diversa ai lati della piazza Falcone e Borsellino. Alla corte, riservata ai pedoni (salvo l'accesso di veicoli per varie funzioni eccezionali) si accede attraverso un portale, che rappresenta l'elemento architettonico più significativo e attrattivo del complesso, rispondendo alla esigenza di evidenziare e sollecitare l'accesso pedonale. Accessi secondari si trovano su tutti i lati, in particolare dalla piazza Peila, attraverso una scalinata e una rampa per disabili.

Un percorso porticato perimetra la corte, e permette la continuità della deambulazione al coperto per l'accesso alle unità commerciali e ai vani scala. Questo percorso è in parte affiancato da una pensilina metallica. Il piano terra è infatti destinato ad attività commerciali ed eventualmente terziarie; alcune unità commerciali prevedono la realizzazione di soppalchi ad uso di riserva.



I piani superiori sono destinati ad abitazioni di diversa pezzatura, salvo una porzione a terziario con affaccio sulla piazza esterna Falcone e Borsellino, al secondo piano fuori terra.

I corpi di fabbrica, separati da giunti di dilatazione, sono serviti da 11 nodi di comunicazione verticale. Essi non sono allineati, ma con lievi sfalsamenti in pianta. In elevazione, non presentano banali e

semplici sovrapposizioni di unità immobiliari identiche: sono previste molte logge, in prevalenza sui balconi esposti alla pioggia.

Le coperture sono piane, e ciò caratterizza fortemente i volumi dei fabbricati, che presentano vuoti e aggetti prevalentemente diversi e asimmetrici, e inoltre facilita l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Le imprese dei comparti valuteranno di concerto l'impiego dei materiali di finitura delle parti comuni in modo da garantire la qualità architettonica e l'unitarietà del complesso.

Esse sono, a titolo esemplificativo e non impegnativo:

- cappotti finiti con resina in varie tonalità di bianco/grigio;
- pannelli e rifiniture localizzate in materiali metallici;
- inserti di acciaio o simili, in particolare riferiti al portale e ad una pensilina in fregio al porticato della corte;
- frangisole con lamiere pressopiegate fisse e strutture metalliche;
- parapetti in cristallo e/o con struttura metallica;
- serramenti metallici;
- pavimentazione galleggiante dei terrazzi esposta all'acqua in piastrelloni;
- pavimentazione delle logge coperte in legno per esterni e/o gres.

La corte interna è riservata ai pedoni; a titolo esemplificativo e di riferimento è illuminata con luci a pavimento e su bassi pali, e arredata con panche, alberi in vasconi con pietre locali e una fontana, e pavimentata in elementi autobloccanti, con canali di cattura dell'acqua meteorica in acciaio inseriti nel materiale lapideo. Ad evitare disturbo per i residenti, di sera la piazza potrà essere chiusa con cancelli previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Essa sarà dimensionata, strutturalmente, per sopportare eccezionalmente il peso di automezzi per manutenzioni e traslochi.

4.6 Caratteri distributivi del progetto

La parte privata del complesso edilizio ha due piani interrati: in corrispondenza della sagoma del fabbricato, al primo piano interrato previsto, sono localizzate le cantine, mentre al secondo piano sono collocati i box auto.

Il progetto prevede, ai vari piani, le destinazioni descritte, meglio illustrate nelle tavole grafiche precisando che saranno compatibili accorpamenti/suddivisioni di unità immobiliari (nella descrizione non sono indicate le suddivisioni nei comparti) oltre che variazioni di destinazione d'uso a tutti i livelli fino al raggiungimento delle quantità massime previste dalle convenzioni.

Le destinazioni d'uso indicate nelle tavole grafiche 3.3/3.4/3.5 con particolare riferimento alla differenziazione tra unità residenziali e unità terziario, e' puramente indicativa e potrà essere modificata a livello distributivo sia all'interno dei singoli comparti, che tra i comparti stessi, senza che ciò costituisca variante al PEC, nel rispetto dei parametri massimi consentiti di SLP come previsto nella convenzione.

I livelli sotto riportati sono indicativi.

4.6.1 Piano interrato (quota -2,90 e - 4,40)

- Parcheggio pubblico a pianta libera con posti auto.
- Cantine.
- Cabina elettrica e altri locali tecnici.
- Autorimessa privata divisa in comparti.

4.6.2 Piano interrato (quota -1,70)

- Cantine, riserve delle attività commerciali piano terreno, locali tecnici,
- Box auto e posti auto inerenti preferibilmente attività commerciali.

4.6.3 Piano primo f.t. (quota 1,10) ("Piano terra")

- N°15/16 unità per commercio/terziario, comprensive di riserve; alcune con possibilità di realizzare soppalchi.
- Porticato coperto.

- Piazza "Tetris Court".

4.6.4 Piano primo f.t. (quota 3,90)

- N°2 unità per commercio/terziario, comprensive di riserve;
- N° 3 unità di abitazione
- Porticato coperto.
- Piazza "Tetris Court".

4.6.5 Piano secondo f.t. (quota m 7,10)

- N° 19 unità di abitazione.
- N° 4 unità per terziario.

4.6.6 Piano terzo f.t. (quota 10,30)

- N° 26 unità di abitazione.

4.6.7 Piano quarto f.t. (quota 13,50)

- N° 23 unità di abitazione.

4.6.8 Piano quinto f.t. (quota 16,70)

- N° 15 unità di abitazione.

4.6.9 Piano sesto f.t. (quota 19,90)

- N° 6 unità di abitazione.

5. ACCESSIBILITÀ AI DISABILI

Tutte le unità immobiliari saranno accessibili o adattabili a tutti i livelli ai disabili, conformemente al DM 14.06.1989 n. 236. In ogni nodo scala gli ascensori permettono il collegamento verticale. Servizi igienici, aperture, passaggi, sensi di apertura delle porte, parapetti, ausili infissi a muro nei servizi per disabili, e altri accessori sono coerenti con il DM citato.

Le rampe delle aree pubbliche hanno pendenza inferiore all'8% ed è prevista l'accessibilità, tramite ascensore, al parcheggio ad uso pubblico posto al piano interrato di Piazza Falcone e Borsellino.

6. PREVENZIONE INCENDI

L'unica attività presente nel complesso che sia soggetta a progetto di prevenzione incendi, di cui al DM 16 febbraio 1982, è rappresentata dai parcheggi interrati /pubblici e privati. La norma di riferimento è il DM 1 febbraio 1986 *Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili* e dalla Circ. Min .Int. n°P1563/4108 del 28 agosto 1995 *Criteri per la concessione di deroghe in via generale ai punti 3.2,3.6.3. e 3.7.2 del DM 1 febbraio 1986*. Lo specifico progetto finalizzato alla rilascio del parere favorevole di prevenzione incendi è stato oggetto di una verifica preliminare presso il Comando Provinciale dei VVF di Torino, da cui sono emerse le indicazioni interpretative da tenere a mente per la progettazione specifica.

Essenzialmente, sono previste la realizzazione di:

- compartimentazione delle autorimesse;
- rampe di pendenza e larghezza adeguate
- resistenza al fuoco delle strutture e dei materiali di separazione;
- idonee aperture di ventilazione;
- idonea ventilazione dei singoli box;
- presenza di uscite di sicurezza contrapposte;
- compartimentazione dei vani scala/ascensore;
- mezzi antincendio e segnaletica.

7. OPERE DI URBANIZZAZIONE E ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO

Le opere di urbanizzazione e quelle asservite ad uso pubblico sono indicate planimetricamente nelle figure di seguito e nelle tavole di progetto. Il disciplinare tecnico e prestazionale preliminare allegato al PEC contiene, in integrazione con le descrizione delle opere compiute Preventivo Particolareggiato, le prescrizioni tecniche generali per la realizzazione delle opere.

Maggiori dettagli saranno fornite con i progetti esecutivi. Le opere di urbanizzazione primaria descritte saranno da eseguire comunque a scomuto, anche se il loro valore supera l'importo strettamente dovuto applicando i parametri alle SUL specifiche.

7.1 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono sommariamente descritte di seguito. In generale, l'illuminazione delle aree pubbliche sarà oggetto di successivi calcoli illuminotecnici e di progettazione esecutiva, ed è prevista sia con pali a terra sia con pali in altezza. Si intende che sarà prestata la dovuta attenzione anche allo smaltimento delle acque meteoriche.

7.1.1 Parcheggio interrato piazza Falcone e Borsellino

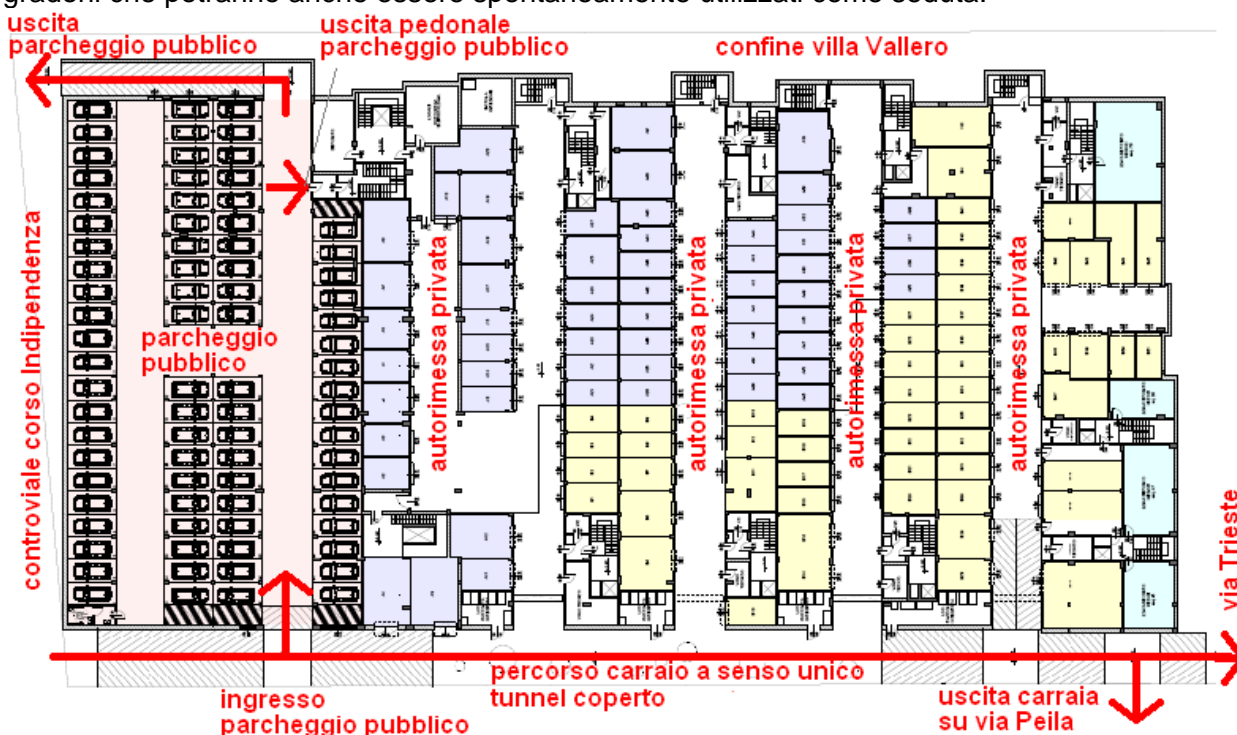
Nell'interrato della piazza Falcone e Borsellino è previsto un parcheggio pubblico a rotazione. L'ingresso è previsto attraverso una rampa dal controviale lungo il confine sud-ovest, e l'uscita attraverso una rampa a senso unico sul lato opposto, lungo la recinzione di Villa Vallero; gli impianti del parcheggio sono compatibili con una eventuale gestione privata con accessi controllati, ed è previsto anche il controllo con telecamere a scoraggiare azioni delittuose.

L'uscita pedonale del parcheggio avviene attraverso una scala e un ascensore, che sfociano nel porticato, sul lato nord-ovest del portale.

7.1.2 Piazza Falcone e Borsellino

La piazza Falcone e Borsellino, realizzata sulla superficie del parcheggio pubblico interrato, si configura con una larga rampa a lieve pendenza che conduce al portale, in asse con il monumento, affiancata da due parcheggi a rotazione. Considerata la presenza del viale pedonale, e la disuniformità di larghezza del controviale, sul lato sud-ovest della piazza non sono previsti marciapiedi. L'attraversamento pedonale del controviale è già evidenziata attualmente con una sopraelevazione pavimentata in porfido, con bande laterali in pietra naturale. I parcheggi della piazza sono pavimentati in mattonelle autobloccanti di colore grigio antracite per facilitare le manutenzioni, essendo tutta la soletta impermeabilizzata. Il monumento sarà spostato riutilizzando il basamento originale, e sarà illuminato con 4 fari a pavimento opportunamente orientati.

Il raccordo tra il piano antistante i negozi sulla piazza e il piano dei parcheggi è costituito da gradoni che potranno anche essere spontaneamente utilizzati come seduta.



Pianta piano interrato

7.1.3 Parcheggi di superficie su via Trieste

Su via Trieste sono previsti parcheggi di superficie con pavimentazione in mattonelle autobloccanti e verde di arredo.

7.1.4 Rete di teleriscaldamento – Allacciamento Privato

Attraverso contatti con l'ufficio commerciale e i tecnici dell'ASA sono state definite preliminarmente le modalità di realizzazione di un tronco di rete di teleriscaldamento che potrà eventualmente essere utilizzato anche per l'utenza Villa Vallero. Il tratto di tubazione coibentata parte dalla linea di corso Indipendenza fino ad un pozzetto all'altezza del vano tecnico previsto nel nuovo fabbricato, al piano interrato, a fianco della cabina ENEL, attraverso il cancello e in asse al vialetto che porta alla villa.

7.2 Opere assoggettate ad uso pubblico

Sono assoggettate ad uso pubblico, ma non scomutate dagli oneri, le seguenti aree.

7.2.1 Piazza Interna "Tetris Court"

La piazza è descritta al paragrafo 4.5.

7.2.2 Corsia di collegamento veicolare piazza Falcone e Borsellino/via Trieste

In asse con la rampa di discesa per l'accesso al parcheggio sotto Piazza Falcone e Borsellino si trova il percorso di collegamento (a senso unico) previsto dalle NTA, fino alla via Trieste, con l'inserimento di altri tratti di rampa per superare i dislivelli sia interni sia con il terreno sistemato esterno. Prima dello sbocco sulla via Trieste, si apre sulla destra una uscita carraia a senso unico sulla piazza Peila.

Il percorso è in parte coperto a tunnel compatibilmente con le norme di prevenzione incendi. Lungo il tunnel (che è a 2 corsie a senso unico per consentire l'arresto di fronte ai cancelli di accesso alle autorimesse interrate), in appositi locali chiusi, è prevista l'ubicazione di cassonetti per la raccolta integrata dei rifiuti. La situazione è compatibile con una auspicabile organizzazione della raccolta dei rifiuti migliorativa dal punto di vista igienico e che richieda minori ingombri (in relazione alle rilevanti SUL del complesso e alla mancanza di superfici idonee al piano terra); ad esempio utilizzando depositi interrati in "big bag" con torrioni di carico controllato/scarico).

7.3 Opere di urbanizzazione indotta

Il progetto di PEC analizza anche la previsione di riqualificazione della Piazza Peila che è intesa come opera di urbanizzazione indotta a seguito di concertazione con il Comune. La piazza dovrà essere oggetto di ristrutturazione, mantenendo il diritto di accesso ai box del condominio posto sul terreno confinante a sud-est dell'area ex-ENEL. Qui è prevista la realizzazione di una scala e di una rampa di accesso per disabili, dati i dislivelli, a lato dell'accesso carraio a senso unico in uscita dal tunnel. I parcheggi sono riconfigurati a spina di pesce. Sono previste anche un'area a verde di arredo e un'isola ecologica per la raccolta differenziata. Rampa e scale sono in pietra. La pavimentazione dei parcheggi è bituminosa.

Le opere da eseguire devono tenere in debito conto la necessità di eseguire la demolizione di un solaio laterocementizio esistente a fianco del Condominio che costituisce locale interrato non più utilizzato e che si presenta in pessime condizioni statiche a causa della mancanza di adeguata impermeabilizzazione.

Su tale vano interrato dovrà essere eseguita compartimentazione con muro di elevazione in cls armato prima di procedere al suo riempimento con materiale naturale e successiva regolarizzazione in linea con le quote di progetto della Piazza che rimangono sostanzialmente invariate rispetto allo stato di fatto.



8. ALLACCIAMENTO ALLE RETI DEI SERVIZI

8.1.1 Fognatura

Gli allacciamenti alle fognature tengono conto della esistenza, nel sottosuolo dell'area ex-ENEL, di due fognature miste per acque bianche e nere poste a profondità differente nel sottosuolo.

Quella a maggior profondità ha sezione di circa 100 cm e corre a profondità di circa 7,00 mt. rispetto al piano di campagna e quindi non interferisce con le nuove opere perché al di sotto delle fondazioni. I pozzetti di ispezione hanno consentito di verificarne le buone condizioni e la buona funzionalità. I calcoli di dimensionamento preliminari mostrano che la tubazione è assolutamente sufficiente. Le verifiche eseguite sui lotti limitrofi, hanno evidenziato che le fognature miste dei condomini presenti a sud e sud.ovest del lotto recapitano i loro scarichi civili nella stessa fognatura e pertanto i lavori non interferiranno con tali allacciamenti.

La fognatura a minor profondità ha diametro di 60 cm. e corre anch'essa parallelamente al lato lungo del lotto in direzione Via Trieste ma interferisce con le opere e verrà opportunamente modificata.

Le reti di raccolta interna degli scarichi saranno realizzate al disotto della soletta del livello "terra" e fatte confluire nel pavimento del piano interrato per consentire il deflusso diretto nella fognatura.

8.1.2 Allacciamento ENEL

Contatti preliminari con gli uffici competenti dell'ENEL hanno consentito di definire la fattibilità degli allacciamenti, in quanto sull'area ex-ENEL è tutt'ora in funzione una cabina di trasformazione interrata che verrà inglobata nella costruzione. Una tubazione di MT corre da Via Trieste alla cabina, lungo la recinzione di Villa Vallero. Ciò condiziona la larghezza della rampa di uscita dall'autorimessa interrata e costituisce un punto critico di cui tenere conto nella predisposizione del Piano di Sicurezza e Coordinamento.

E' altresì presente una linea in BT che si attesta sulla recinzione esistente verso Piazza Falcone e Borsellino per poi diramarsi nella stessa e nel controviale di Corso Indipendenza. I contatti con l'ente gestore hanno consentito di verificare la disponibilità di attuare dei fuori servizio nei momenti di esecuzione dei lavori interrati, riorganizzando la rete elettrica di BT sulla base del progetto esecutivo.

8.1.3 Allacciamento TELECOM

Contatti preliminari con l'Ente hanno consentito di verificare la fattibilità dell'allacciamento. Si eviterà di realizzare armadi in materiale plastico come quelli di vasta diffusione ma oggettivamente antiestetici.

8.1.4 Allacciamento ITALGAS

Contatti preliminari con l'Ente per l'allacciamento alla rete del gas metano (ad uso cucina) ha consentito di definire le modalità di allacciamento; le pratiche potranno essere avviate a PEC approvato.

8.1.5 Allacciamento acquedotto

Verifiche preliminari hanno consentito di verificare la disponibilità di acqua potabile.

8.1.6 Allacciamento teleriscaldamento

L'allacciamento alla rete di teleriscaldamento avverrà da un pozzetto interno al Parco Italia, fino ad un locale di scambio termico situato a fianco dell'attuale cabina ENEL nel piano interrato del nuovo edificio.

9. COMPARTI EDIFICATORI

Il progetto si articola in due comparti edificatori, denominati A e B, ciascuno con modalità attuative tramite uno o più procedimenti amministrativi, separati da giunti strutturali ove necessario, realizzati in modo coordinato l'uno da Constructa e l'altro dall'ATI ora Riva Project, secondo quanto evidenziato nelle tavole di PEC: ciò a seguito delle convenzioni con il Comune di Rivarolo e le altre parti nell'ambito del "project financing" citato.

Accordi stipulati tra le due imprese comportano che parte delle opere possano essere appaltate ed eseguite da una sola impresa; ciò potrà valere in particolare per le opere interrate fino al livello della piazza interna e per una parte delle opere al primo piano fuori terra nel comparto del mappale 91 sub b), in cui è prevista la realizzazione delle unità commerciali/terziarie di competenza Constructa.

10. SICUREZZA SUL LAVORO DEL CANTIERE

Tutta l'area di proprietà del mappale 90 sarà oggetto di scavo e di edificazione. Sono inoltre previste opere di urbanizzazione al di fuori dello stesso mappale di concerto con il Comune: piazza Peila per la riqualificazione; corso Indipendenza (per tutta la larghezza) sia per l'attraversamento pedonale del controviale sia per la rete di teleriscaldamento; parco Italia per la rete di teleriscaldamento.

Ciò comporta la necessità che il Comune metta a disposizione per tutta la durata del cantiere secondo quanto previsto nella convenzione, (essendo l'esigenza connessa sostanzialmente con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, principalmente delle due piazze) sia la Piazza Peila sia il controviale di corso Indipendenza in corrispondenza del mappale 91, con conseguente modifica temporanea della viabilità. L'occupazione del viale all'altezza del cancello della Villa Vallero sarà invece limitata al periodo necessario alla realizzazione della rete di teleriscaldamento.

11. ASSOGGETTAMENTO USO PUBBLICO/DISSIONE AREE PER OO.UU. PRIMARIA

Per convenzione, i proponenti si obbligano ad assoggettare/dimettere ad uso pubblico le aree al servizio del complesso previste normativamente dal PRGC con riferimento all'art. 21 punto b) della L.R. 56/77 e s.m.i.

11.1 Aree da dismettere

- Parcheggio interrato di piazza Falcone e Borsellino.
- Piazza Falcone e Borsellino in superficie.
- Parcheggio pubblico su via Trieste.

11.2 Aree da assoggettare ad uso pubblico

- Piazza "Tetris Court" interna, racchiusa da edifici.
- Percorso di collegamento da Piazza Falcone e Borsellino a via Trieste.

12. CESSIONE GRATUITA AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste cessioni di aree per urbanizzazione secondaria.

13. DATI DI PROGETTO

13.1 Dati planovolumetrici

I dati planovolumetrici di progetto riassuntivi, a confronto con quanto previsto dalle NTA sono indicati nella tabella allegata sub A

13.2 Rispetto requisiti NTA

Requisito	Modalità di rispondenza
<i>S.L.P. a destinazione residenziale (art. 1.3 p.to 1) = fino a mq 7.050;</i>	Vedi "Tabella dati planovolumetrici"
<i>S.L.P. a destinazione terziario-commerciale-ricettiva (art. 1.3 p.ti 2, 4.1 e 5) = fino a mq 2.150;</i>	Vedi "Tabella dati planovolumetrici"
<i>rapporto di copertura = 80% della superfici e fondiaria;</i>	Vedi "Tabella dati planovolumetrici"
<i>altezza massima edifici = 5 piani fuori terra + attico; corpi edilizi eccedenti tale altezza possono esser e previsti in sede di SUE, se necessari alla caratterizzazione progettuale dell'intervento, per porzioni non superiori al 40% della SC complessivamente realizzabile e comunque nel limite massimo di 6 pft + attico;</i>	Gli edifici hanno al massimo 6 p.f.t. ed e' verificato il parametro che il 6 p.f.t. non superi il 40% della SC complessivamente realizzabile.
<i>il piano attico deve avere SC non superiore al 60% di quella del piano immediatamente sottostante ed essere prevalentemente arretrato rispetto al filo di fabbrica dello stesso;</i>	Non e' prevista la realizzazione di attici ma di strutture con un massimo di 6 p.f.t..
<i>distanza tra edifici = da definirsi in sede di SUE;</i>	Definita con norma NTAS5 (vedi par. 2.4)
<i>distanza tra pareti finestrate = da definirsi in sede di SUE;</i>	Definita con norma NTAS6 (vedi par. 2.4)
<i>distanza dai confini = maggiore o uguale a m 5,00 (minore con assenso confinante);</i>	La distanza minima dai confini è di 5,00 m
<i>distanza dalle strade e dagli spazi pubblici = da definirsi in sede di SUE;</i>	Definita con norma NTAS6 (vedi par. 2.4)
<i>l'intervento è subordinato a PEC esteso a tutta l'area;</i>	Il PEC è esteso a tutta l'area
<i>le aree per servizi pubblici o di uso pubblico devono essere reperite in superficie nella misura minima di mq 3.000 destinati prevalentemente a piazza e spazi di esclusiva fruizione pedonale; nel sottosuolo deve essere garantito il soddisfacimento del fabbisogno residuo di parcheggio ad uso pubblico in ragione di mq 2,5 per abitante insediabile e del 40% della SLP a destinazione terziaria e commerciale; le restanti quote di servizi pubblici, fino alla concorrenza degli standard di legge (25 mq/ab e 80% SLP terz.- comm.) possono essere monetizzate;</i>	Vedi "Tabella dati planovolumetrici"
<i>la completa realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione è posta interamente a carico dell'attuatore, deve essere disciplinata nella convenzione di PEC in conformità alla vigente legislazione sui lavori pubblici e può anche comportare la realizzazione di interventi infrastrutturali su sedimi adiacenti ma esterni al perimetro di SUE;</i>	La convenzione disciplina la esecuzione delle opere di urbanizzazione. Essa prevede la realizzazione di un intervento in un mappale pubblico adiacente (piazza Peila)
<i>il prodotto edilizio deve raggiungere elevati livelli di biocompatibilità e di efficienza energetica, con particolare riguardo alla gestione delle acque, alle emissioni in atmosfera, al clima acustico, all'approvvigionamento dell'energia e al contenimento delle sue dispersioni;</i>	Vedi relazioni tecniche specifiche. L'edificio sarà in classe A di risparmio energetico.

Requisito	Modalità di rispondenza
	<p>Non sono previste emissioni in atmosfera, se non le esalazioni delle cucine a gas metano.</p> <p>L'acqua per le irrigazioni delle vasche arborate della piazza Tetris proverrà dai pluviali. La fontana della piazza funzionerà a ricircolo.</p> <p>I requisiti acustici passivi e di isolamento acustico verso l'esterno saranno più che conformi ai requisiti della Legge Quadro n° 447/1995 e della LR 52/2000.</p>
<p><i>il progetto deve garantire la massima integrazione tra gli organismi edilizi e gli spazi aperti di fruizione pubblica, prevedendo la realizzazione di una piazza pedonale in fregio a Corso Indipendenza, collegata a Via Trieste attraverso una corte passante; tra le due strade è richiesta altresì una connessione veicolare, da realizzare eventualmente come sottopassaggio funzionalmente correlato ai parcheggi interrati.</i></p>	<p>Il progetto risponde oggettivamente a questi requisiti: prevede infatti piazza Tetris Court, corte passante, e la connessione veicolare interrata che serve anche per gli accessi al parcheggio pubblico e alle autorimesse private a livello interrato.</p>

14. RELAZIONE FINANZIARIA

Per la determinazione degli oneri di costruzione, si fa riferimento alla Convenzione stipulata ed allo schema di convenzione allegato al PEC VARIANTE 1.

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001. Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del titolo abilitativo edilizio e che pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del medesimo.

Le opere saranno realizzate secondo il disciplinare tecnico facente parte del progetto.

Il preventivo particolareggiato, con prezzi desunti dai "*Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte*" in vigore, consente di evidenziare le categorie d'opera da eseguire per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e indotta.

15. TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti saranno realizzati prima del rilascio delle agibilità.

Le opere saranno realizzate presumibilmente secondo il cronoprogramma allegato alla presente relazione sub C, salvo esigenze di cantiere specifiche.

PIANO REGOLATORE GENERALE NORME URBANISTICHE EDILIZIE DI ATTUAZIONE

AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ART. 3.8 - RU 1 B

CALCOLI E VERIFICHE PLANOVOLUMETRICHE	DATI P.R.G.C. ART. 3.8.2 AREA RU1b			DATI VARIANTE P.E.C.		RESIDUO RU1A
	SIGLA	VALORE MAX.	VALORE	COMPLESSIVO RU1B	NOTE ALLEGATI	
PARAMETRO URBANISTICO	SIGLA	VALORE MAX.	VALORE	COMPLESSIVO RU1B	NOTE ALLEGATI	RESIDUO RU1A
SUPERFICIE TERRITORIALE	ST			8547,00		
SUPERFICIE UTILE LORDA RESIDENZIALE MAX	SLP R	7050,00		MAX 7.050,00		5000,00
SUPERFICIE UTILE LORDA TERZIARIO MAX	SLP T	2150,00		MAX 2.150,00		1000,00
ABITANTI INSEDIABILI	AB	SLP/ 30 MQ.				
SUPERFICIE AREE PER SERVIZI USO PUBBLICO RICHIESTA IN SUPERFICIE	SSS			3617,94	TAV. 3.11	
SUPERFICIE FONDIARIA	SF			4929,06		
RAPPORTO DI COPERTURA	RC		0,80			
MASSIMA SUPERFICIE COPRIBILE						
SUPERFICIE COPERTA				3276,78	TAV. 3.1	
SUPERFICIE AREE PARCHEGGIO USO PUBBLICO RICHIESTA RESIDENZIALE	SPPR		2,5 MQ./AB.			
SUPERFICIE AREE PARCHEGGIO USO PUBBLICO RICHIESTA TERZIARIO	SPPT		40% S.L.P.			
SUPERFICIE AREA PARCHEGGIO USO PUBBLICO RICHIESTA COMPLESSIVA	SSIC			1639,10	SPPR+SPPT TAV 3.11	
QUOTA SUPERFICIE SERVIZI COMPLESSIVA RESIDENZIALE	SSR		25 MQ./AB.			
QUOTA SUPERFICIE SERVIZI COMPLESSIVA TERZIARIA	SST		80% S.L.P.			
QUOTA SUPERFICIE SERVIZI COMPLESSIVA	SSC			5257,04	SSR+SST TAV 3.11	
QUOTA SUPERFICIE SERVIZI RESIDENZIALE MONETIZZATA						
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI	PFT	6+ATTICO		6 PIANI		
SUPERFICIE COPERTA 6 PIANO	SCA	40% SC		40% SC		