



REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI VERCELLI

AREA STRATEGICA MONTEFIBRE B2 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

AMBITI 1 E 2 COME INDIVIDUATI
NELLO STUDIO DI FATTIBILITA'

(D.C.C n. 7 del 16/02/2017)

PROPONENTE

Nova Coop società cooperativa
Il Procuratore
Antonio Angelino LUGAUDO



Gruppo Nova Coop s.c.
Via Nelson Mandela 4
13100 Vercelli (VC)

PROGETTO URBANISTICO E ARCHITETTONICO

Ing. Sabina Carucci
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 10590V

OPERE DI URBANIZZAZIONE
Ing. Jacopo Tarchiani
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 12941

AMBIENTE
Dott. Lorenzo Morra
Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Torino n° 712

ACUSTICA
Ing. Rosamaria Miragolino
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 8961L

PROGETTO COORDINAMENTO

Prof. Ing. Attilio Bastianini
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 0170H

PROGETTISTI



Via Lamarmora, 80
10128 Torino
+39 011 58 14 511
posta@aigroup.it

ELABORATO

CONSULENZE SPECIALISTICHE

TRAFFICO
Ing. Ernesto MONDO - STUDIO SAMEP MONDO ENGINEERING SRL
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 5991Y

GEOLOGIA E BONIFICHE
Dott.ssa Gabriella POGLIANO - STUDIO PLANETA
ECONSULTING
Ordine Regionale dei Geologi del Piemonte
Sezione A - numero 583

REVISIONE

05.02

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E ECONOMICA- FINANZIARIA

Revisione I - data: 12/2018

Sommario

1	DESCRIZIONE PROGETTO	2
2	QUADRO URBANISTICO	3
2.1	PRGC	3
2.2	LO STUDIO DI FATTIBILITÀ	3
2.2.1	Procedura amministrativa	3
2.2.2	Scelte di indirizzo dello Studio di Fattibilità	4
2.2.3	Ambiti dello Studio di Fattibilità	4
3	OGGETTO DEL PEC.....	6
4	PROPRIETÀ'	6
5	SLP DI PROGETTO	8
6	STANDARD PUBBLICI MINIMI RICHIESTI E FORNITI.....	9
7	PARCHEGGI PRIVATI MINIMI RICHIESTI E FORNITI	10
8	VERIFICA DATI DIMENSIONALI DEL PEC RISPETTO ALLO STUDIO DI FATTIBILITÀ'	11
9	ONERI DI URBANIZZAZIONE	12
9.1	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	12
	ONERI di URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	13
9.2	13	
10	OPERE DI URBANIZZAZIONE	14
10.1	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, RELATIVE AD AREE INTERNE AL PEC E RELATIVE AD AREE ESTERNE AL PEC	14
10.2	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NON A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, RELATIVE AD AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO	16
11	QUADRO ECONOMICO	17
12	SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI DEL PEC (AI SENSI DEL DGR 29-2577 DEL 2016)	18
13	SOSTENIBILITÀ' ENERGETICA.....	19

1 DESCRIZIONE PROGETTO

Il complesso delle aree Snia-Montefibre si trova a nord del centro di Vercelli: l'area è delimitata a nord dalla linea ferroviaria Torino-Milano, a sud e ad ovest dalla viabilità di cornice al centro Viale Torricelli e ad est da Corso Rigola. L'area è separata ad est dal fiume Sesia da una fascia residenziale e di servizio a carattere sportivo.

Il PEC prevede la riqualificazione della porzione di area di proprietà Nova Coop s.c. suddivisa nei due Ambiti di intervento Ambito 1 e Ambito 2 come definiti dallo Studio di Fattibilità "Area Strategica Montefibre B2" approvato con D.C.C. n.7 del 16/02/2017.

Obiettivo principale del progetto è la riqualificazione di un tassello di Città abbandonato da anni e la connessione, visiva e fisica con il tessuto urbano circostante, caratterizzato da una pluralità e vivacità di funzioni produttive/artigianali e commerciali.

Il progetto prevede la demolizione di tutti i fabbricati esistenti all'interno del perimetro di PEC: gli edifici esistenti hanno destinazione produttiva e sono da molti anni in stato di abbandono. L'attuazione del progetto sarà anticipata da una fase di demolizione dei manufatti e dalla bonifica dei suoli.

Il progetto propone l'insediamento di attività commerciali e artigianali a completamento di quelle già esistenti e la realizzazione di tratti di viabilità per garantire il collegamento degli Ambiti con la viabilità esistente esterna al perimetro di PEC e una fruizione dell'intera area da parte delle diverse utenze (commerciali, artigianali e industriali).

Particolare attenzione è stata posta anche alla fruizione degli spazi pubblici e ad uso pubblico pedonali pavimentati e sistemati a verde raggiungibili anche dai percorsi ciclo-pedonali che, congiungendosi alla rete ciclo-pedonale esistente, permettono la comunicazione con il centro cittadino e con la limitrofa vasta area verde lungo fiume. Si è provveduto a localizzare anche delle aree destinate alla sosta delle biciclette in prossimità dei percorsi ciclo-pedonali e delle aree pedonali attrezzate.

La rete viaria in progetto è composta da un asse ovest-est a due sensi di marcia che si connette alla rotonda ad ovest lungo Viale Torricelli, prossima al sottopasso ferroviario, e da ulteriori rami trasversali, alcuni dei quali sfociano su Viale Torricelli e altri si inseriscono nella zona industriale confinante a nord. Una rotonda spezza l'asse est-ovest in due tratti di viabilità e li connette ai rami di connessione sud-nord.

A servizio delle attività insediate, sono previste due grandi aree a parcheggio (in parte privato e in parte privato assoggettato ad uso pubblico), una nell'Ambito 1 e una nell'Ambito 2 oltre ad alcuni stalli a nastro lungo la viabilità.

2 QUADRO URBANISTICO

2.1 PRGC

Il **PRGC** della Città di Vercelli è stato approvato definitivamente nel 2012 (ratifica comunale delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'allegato documento A alla DGR n.18-2704 del 12/10/2011).

Il PRGC della Città di Vercelli inserisce le aree oggetto del presente PEC all'interno dell'"**Area Strategica Montefibre B2**", considerata di *"rilevanza strategica per la riqualificazione urbanistica dell'intera parte settentrionale della città per la sua funzione di ricucitura tra la città consolidata e il lungo fiume Sesia, nonché di collegamento tra la città stessa e la rete infrastrutturale extra-urbana posta a nord della città"*. Il PRGC prescrive che gli interventi di trasformazione siano subordinati alla redazione di diversi **Strumenti Urbanistici Esecutivi**, previa verifica attraverso uno **Studio di Fattibilità Economica Finanziaria** complessivo sull'intera Area Strategica.

Il PRGC della Città di Vercelli è stato sottoposto a procedura di VAS (allegato H - Relazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98, redatto da ARPA Piemonte, emesso nel 2007 e approvato con DGR n.18-2704 del 12/10/2011).

2.2 LO STUDIO DI FATTIBILITÀ

Lo Studio di Fattibilità Economica Finanziaria ha definito l'assetto finale dell'"Area Strategica Montefibre B2" a trasformazione complessiva intervenuta, ha individuato gli ambiti omogenei di possibile articolazione degli interventi (con riferimento alle proprietà interessate e alla coerenza delle destinazioni possibili), ha proposto un percorso per fasi autosufficienti (la cui successione nel tempo può essere modificata), ha precisato tutti gli elementi (di quantità edificatoria e di destinazione d'uso) necessari per costruire il quadro economico complessivo e verificarne la compatibilità.

2.2.1 PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Di seguito si riportano le principali fasi autorizzative dello Studio di Fattibilità Economica Finanziaria complessivo sull'intera "Area Strategica Montefibre B2":

1) in data 23/05/2016, Novacoop s.c., proprietaria di aree per circa 68.915 mq nell'"Area Strategica B2 Montefibre" di complessivi circa 251.387 mq, di cui circa 60.355 mq già trasformati, ha presentato proposta di Studio di Fattibilità per l'intera area di trasformazione. In tale Studio di Fattibilità le aree di proprietà Novacoop s.c. sono comprese nell'Ambito 1 e nell'Ambito 2;

2) in data 10/08/2016, Montefibre s.p.a., per conto dei suoi Liquidatori Giudiziali, proprietaria di aree per circa 65.761 mq nell'Ambito 3 nella soprarichiamata "Area Strategica Montefibre B2", ha formalizzato, con lettera al Comune, il proprio consenso allo Studio di fattibilità di cui al punto 1;

3) in data 08/08/2016, il Comune di Vercelli ha approvato con Determinazione Dirigenziale n. 1916 l'Avviso Pubblico per la raccolta delle Manifestazioni di Interesse da parte dei privati al "Progetto di cui al Programma Straordinario di Intervento per la Riqualificazione Urbana e la Sicurezza delle Periferie" cui il Comune stesso intendeva partecipare;

4) in data 23/08/2016, Novacoop s.c. ha presentato la propria Manifestazione di Interesse, con la sottoscrizione dei documenti richiesti, facendo riferimento allo Studio di Fattibilità di cui al punto 1) e, in particolare, all'Ambito 1 previsto nello Studio di Fattibilità stesso, con una previsione di investimento, totalmente a proprio carico e senza contributi pubblici, per circa 14,5 mil €;

5) in data 24/08/2016, il Comune di Vercelli, con Determinazione Dirigenziale n. 2069, ha approvato le risultanze delle attività della Commissione in relazione alle manifestazioni di interesse pervenute dando atto dell'ammissibilità tecnica delle stesse;

- 6) in data 26/08/2016, Il Comune stesso, con Delibera di Giunta n. 300, ha individuato un programma pubblico di intervento per la riqualificazione dell'Ambito 4a dello Studio di Fattibilità più volte richiamato, in quanto area di particolare degrado, con una previsione di investimento pubblico, non comprensivo dell'edificazione dei nuovi fabbricati, pari a 0,75 mil €;
- 7) in data 29/08/2016, il Comune di Vercelli, con Delibera di Giunta n. 302, ha accolto la istanza di Novacoop s.c., inserendo l'intervento nell'Ambito 1 del citato Studio di Fattibilità tra i progetti predisposti dai soggetti privati;
- 8) in data 30/08/2016, il Comune di Vercelli, con Delibera di Giunta n. 303, ha approvato il Progetto e il Dossier di Candidatura;
- 9) in data 15/11/2016, la Presidenza del Consiglio dei Ministri, tramite comunicato stampa, dichiara di approvare il finanziamento di tutti i progetti presentati dai comuni per il "Progetto di cui al Programma Straordinario di Intervento per la Riqualificazione Urbana e la Sicurezza delle Periferie" a cui ha partecipato anche il Comune di Vercelli;
- 10) con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 in data 16/02/2017, il Comune di Vercelli ha approvato lo Studio di Fattibilità Economica Finanziaria.

2.2.2 SCELTE DI INDIRIZZO DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ

- 1) il progetto ha il suo fulcro nella trasformazione, spontanea e in gran parte avvenuta, dei fabbricati lungo l'asse da sud a nord dell'ingresso storico al complesso produttivo. In tale zona si è creato un luogo di complessa varietà urbana, con commercio, attività artigianali e attività per il tempo libero che deve essere tutelata e valorizzata;
- 2) nella zona ovest, vi sono condizioni di accessibilità al sistema della viabilità, con connessioni, anche pedonali, alla scala territoriale ed urbana, che ne orientano la trasformazione ad attività di distribuzione commerciale di rango elevato, anche alimentare, potendo tali attività costituire inoltre elemento di attrazione e di valorizzazione dell'intero complesso;
- 3) le aree centrali, tra i due sistemi consolidati a sud e nord, costituiscono opportunità di integrazione e di potenziamento del sistema urbano, a variegata destinazione d'uso, richiamata al punto 1). Viene quindi ipotizzata la sua destinazione d'uso per commercio specializzato, artigianato di servizio e residenze di supporto, attività per il tempo libero.
- 4) la zona est, per l'affaccio su aree a verde e a servizio sportivo già esistenti e sui valori ambientali del fiume Sesia, presenta una vocazione prevalente per residenze. La dimensione dell'area e la perdurante crisi del mercato delle abitazioni, che non sembra poter generare in Vercelli una domanda adeguata, ha portato a prevedere anche una polarizzazione commerciale e produttivo-artigianale, che integri il sistema di localizzazioni esistenti e già previste nella zona ovest e ne costituisca potenziamento.

Il disegno dello Studio di Fattibilità ha proposto quindi, in un'area di oltre 25,1 ha, prossima al tessuto storico, la realizzazione di una nuova complessa centralità urbana, con attività commerciali diversificate a costituirne motore a supporto di attività artigianali di servizio, di attività per il tempo libero e di una quota di residenze.

2.2.3 AMBITI DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ

Elemento fulcro dello Studio di Fattibilità è stato la individuazione dei principali soggetti interessati alle trasformazioni più rilevanti, che vede nella zona centrale ed ovest la proprietà Novacoop (circa 6,9 ha) – **Ambito 1 e 2** - e nella zona est la proprietà Montefibre (circa 6,6 ha) – **Ambito 3**.

Le restanti aree (circa 11,7 ha, tra cui parte del Comune) riguardano interventi consolidati di trasformazione nella zona nord e proprietà frazionate, che hanno dato luogo al recupero, in parte prevalente avvenuto o oggetto del "Progetto di cui al Programma Straordinario di Intervento per la Riqualificazione Urbana e la Sicurezza delle Periferie", dei fabbricati esistenti lungo l'asse dello storico ingresso allo stabilimento:

- la parte centrale dell'area di complessivi 43.104 mq circa, pari a circa il 17% della superficie totale (**Ambito 4b**, peraltro già interessato negli anni passati da un piano urbanistico) è totalmente edificata ed ha proprietà molto frazionata. I preesistenti fabbricati sono utilizzati da molteplici e diversificate attività;

- nel perimetro dell'area sono compresi quattro edifici a destinazione residenziale ubicati ad ovest e a sud (**Ambiti 5, 6, 7 e 8**), le cui proprietà evidentemente non hanno alcuna motivazione ed interesse ad aderire ad un piano di trasformazione;
- la parte nord dell'area, di circa complessivi 51.320 mq, contraddistinta come **Ambito 9**, pari a circa il 20% della superficie totale, è stata trasformata in area produttiva attrezzata dalla società AIAV di Vercelli, a capitale misto.
- Negli ambiti già edificati e con attività insediate non vi sono le condizioni per l'adesione delle attuali proprietà ad iniziative di trasformazione delle altre parti dell'area, fatto salvo attività di ristrutturazione, riqualificazione e ampliamento degli edifici esistenti secondo quanto concesso dalla normativa sovraordinata e dai relativi piani esecutivi.

3 OGGETTO DEL PEC

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), ai sensi dell'art. 43 della LR 56/77, è esteso agli **Ambiti 1 e 2**, così come individuati nello Studio di Fattibilità Economica Finanziaria relativo all'Area Strategica Montefibre B2" approvato con D.C.C. n.7 del 16/02/2017, nel rispetto delle previsioni e limitazioni ivi previste.

4 PROPRIETÀ'

La stima della Superficie Territoriale dell'area oggetto del PEC "Area Strategica Montefibre B2 - Ambiti 1 e 2" è pari a 65.501 mq (area mappali da visura catastale).

INTESTATARIO	CATASTO TERRENI		CATASTO FABBRICATI	SUPERFICIE	AREA MISURATA SU
	FOGLIO	PARTICELLA		NOMINALE DA	BASE CATASTALE
				VISURA (mq)	MODIFICABILE (mq)
AREE INTERNE AL PERIMETRO DEL PEC					
NOVA COOP s.c.	21	526	parte	64.407	-
NOVA COOP s.c.	21	356		1.094	-
				65.501	
TOTALE				65.501	

Il PEC prevede inoltre, esternamente al suo perimetro e alle attuali recinzioni della proprietà, la cessione in favore della Città di Vercelli delle seguenti superfici:

AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PERIMETRO DEL PEC			
NOVA COOP s.c.	A2	-	256
			256
TOTALE			256

Il PEC prevede inoltre la realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria previste su aree esterne al suo perimetro sulle seguenti aree:

AREE ESTERNE AL PERIMETRO DEL PEC OGGETTO DI OOU

Ae1					
R.F.I. S.P.A.	21	507	parte	-	273
Comune di Vercelli	21	522	parte	-	26
Comune di Vercelli	21	549	parte	-	289
					<u>588</u>
				TOTALE	588
Ae2					
Comune di Vercelli	21	521	parte	-	37
					<u>37</u>
				TOTALE	37
Ae3					
Comune di Vercelli		strada pubblica		-	35
					<u>35</u>
				TOTALE	35
Ae4					
Enti urbani e promiscui	21	349	parte	-	673
Comune di Vercelli		strada pubblica		-	536
					<u>1.209</u>
				TOTALE	1.209
Ae5					
Ente urbano	21	303	parte	-	1.053
					<u>1.053</u>
				TOTALE	1.053
				TOTALE	2.922

Di seguito si riportano le quantità relative alla SLP prevista in progetto e il confronto con quanto previsto nello Studio di Fattibilità approvato.

PREVISIONI PEC		PREVISIONI STUDIO DI FATTIBILITA'	
CAPACITA' EDIFICATORIE		CAPACITA' EDIFICATORIE	
Ambito 1 (Ambito 1a e 1b)		Ambito 1	
SLP in progetto	6.200 mq SUL	SLP in progetto	6.200 mq SUL
- commercio	6.000 mq SUL	- commercio	6.000 mq SUL ✓
- distributore carburante	200 mq SUL	- distributore carburante	200 mq SUL ✓
Ambito 2 (Ambito 2a e 2b)		Ambito 2	
SLP in progetto	4.300 mq SUL	SLP in progetto	4.300 mq SUL
- commercio	2.900 mq SUL	- commercio	2.900 mq SUL ✓
- produttivo	1.400 mq SUL	- produttivo	1.400 mq SUL ✓

In conformità all'art. 21 della L.R. 56/1977 e a quanto previsto dal PRGC della Città di Vercelli, gli standard pubblici minimi richiesti dovranno essere individuati nella misura minima di:

- per destinazione produttiva: 10% della superficie fondiaria;
- per la destinazione attività di servizio alle persone e alle imprese: 80% della SLP, di cui il relativo 50% per parcheggi.

CALCOLO DEL FABBISOGNO MINIMO DI STANDARD URBANISTICI

SUS ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PRGC e art. 21 LR 56/77

					di cui minimo per parcheggi	
Ambito 1a						
commercio	6.000 mq SUL		4.800 mq	80% SUL	2.400 mq	50%
Ambito 1b						
distributore carburante	200 mq SUL		160 mq	80% SUL	80 mq	50%
Ambito 2a						
commercio	2.900 mq SUL		2.320 mq	80% SUL	1.160 mq	50%
Ambito 2b						
produttivo	1.400 mq SUL	3.398 mq fond.	340 mq	10% SF		
Totale			7.620 mq		3.640 mq	

FORNITURA STANDARD URBANISTICI

			di cui per parcheggi	
Totale			21.331 mq	9.764 mq



Il fabbisogno è stato soddisfatto in progetto con le seguenti dotazioni (rif. Tavole 5.12 e 5.13):

AREE VERDI E ATTREZZATE

S1	6.035 mq
S2	344 mq
S3	807 mq
	<hr/>
	7.186 mq

PARCHEGGIO PUBBLICO

Pp1	292 mq
Pp2	97 mq
	<hr/>
	389 mq

AREE ATTREZZATE PRIVATE

ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO

As1	1.304 mq
As2	2.504 mq
As3	573 mq
	<hr/>
	4.381 mq

PARCHEGGI PRIVATI ASSOGGETTATI AD USO PUBBLICO	
Pas1a	3.940 mq
Pas1b	3.920 mq
Pas2	1.515 mq
	<u>9.375 mq</u>

7 PARCHEGGI PRIVATI MINIMI RICHIESTI E FORNITI

Calcolo del fabbisogno minimo di parcheggi privati, ai sensi della L 122/89:

CALCOLO DEL FABBISOGNO MINIMO DI PARCHEGGI PRIVATI ai sensi della L 122/89

Ambito 1a		
commercio	6.000 mq SUL	2.100 mq
Ambito 1b		
distributore carburante	200 mq SUL	70 mq
Ambito 2a		
commercio	2.900 mq SUL	1.015 mq
Ambito 2b		
produttivo	1.400 mq SUL	490 mq
Totale		3.675 mq

nota: altezza virtuale 3,5 m

FORNITURA PARCHEGGI PRIVATI IN PROGETTO

Totale	6.009 mq	✓
---------------	-----------------	---

Il fabbisogno è stato soddisfatto in progetto con le seguenti dotazioni (rif. Tavole 5.12 e 5.13):

AREE PARCHEGGIO PRIVATO	
Pr1	4.393 mq
Pr2	1.616 mq
	<u>6.009 mq</u>

VERIFICA DATI DIMENSIONALI DEL PEC RISPETTO ALLO STUDIO DI FATTIBILITA'

Nota: L'area C1, sede di una cabina elettrica, sarà oggetto di frazionamento in accordo con gli enti, e parte di essa sarà ceduta al Comune di Vercelli.

160 mg

9 ONERI DI URBANIZZAZIONE

9.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per le aree oggetto del presente PEC (secondo le indicazioni contenute nelle tabelle del Regolamento per la determinazione ed applicazione degli Oneri di urbanizzazione), gli oneri di urbanizzazione primari risultano pari a:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI TABELLARI DOVUTI

Ambito 1a

commercio	6.000 mq SUL	SV > 2.500 mq	45,23 €/mq	€ 271.380
-----------	--------------	---------------	------------	-----------

Ambito 1b

distributore carburante	200 mq SUL	SV < 250 mq	30,15 €/mq	€ 6.030
		6.190 mq sup. fond.	0,30 €/mq	€ 1.857

€ 279.267

Ambito 2a

commercio	2.900 mq SUL	250 mq < SV < 2.500 mq	36,18 €/mq	€ 104.922
-----------	--------------	------------------------	------------	-----------

Ambito 2b

produttivo	1.400 mq SUL	2.2 ind. manifatt. varie	8,10 €/mq	€ 11.340
------------	--------------	--------------------------	-----------	----------

€ 116.262

La definizione esatta degli Oneri sarà perfezionata all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

9.2 ONERI di URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per le aree oggetto del presente PEC (secondo le indicazioni contenute nelle tabelle del Regolamento per la determinazione ed applicazione degli Oneri di urbanizzazione), gli oneri di urbanizzazione secondari risultano pari a:

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARI TABELLARI DOVUTI

Ambito 1a

commercio	6.000 mq SUL	SV > 2.500 mq	21,30 €/mq	€ 127.800
-----------	--------------	---------------	------------	-----------

Ambito 1b

distributore carburante	200 mq SUL	SV < 250 mq	14,20 €/mq	€ 2.840
-------------------------	------------	-------------	------------	---------

€ 130.640

Ambito 2a

commercio	2.900 mq SUL	250 mq < SV < 2.500 mq	17,04 €/mq	€ 49.416
-----------	--------------	------------------------	------------	----------

Ambito 2b

produttivo	1.400 mq SUL	2.2 ind. manifatt. varie	2,20 €/mq	€ 3.080
------------	--------------	--------------------------	-----------	---------

€ 52.496

La definizione esatta degli Oneri sarà perfezionata all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

10 OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, RELATIVE AD AREE INTERNE AL PEC E RELATIVE AD AREE ESTERNE AL PEC

Il PEC prevede la realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria su aree interne al perimetro del PEC relativamente a opere stradali, opere per aree attrezzate, opere a verde, opere infrastrutturali.

Il PEC prevede inoltre la realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria su aree esterne al perimetro del PEC, indicate nella Tavola "05.12 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria". Si precisa che l'obbligo di provvedere alla realizzazione delle suddette opere esterne al perimetro del PEC è subordinato alla messa a disposizione formale (ad eccezione per Ae1) per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria (opere di riordino e connessione della viabilità) e al mantenimento della titolarità delle aree interessate dalle predette opere in capo agli attuali proprietari.

Sulla base del computo metrico estimativo di massima delle Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione, l'onere relativo alla infrastrutturazione come da valore analitico riportato nel quadro economico ammonta presumibilmente a:

**Opere di Urbanizzazione primaria
a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione
relative ad aree interne al PEC e relative ad aree esterne al PEC**

AMBITO 1A + 1B		
A) STIMA ANALITICA - LAVORI A MISURA		
1	V1	€ 456.824
2	V2	€ 444.004
3	V3	€ 628.432
4	V4	€ 159.435
5	S1	€ 326.662
6	S2	€ 113.666
7	S3	€ 12.892
8	Ae1	€ 62.812
9	Ae2	€ 3.495
10	Ae3	€ 10.068
11	Ae4	€ 135.784
12	Ae5	€ 89.801
Totale		€ 2.443.877
A) = A)		
A1) ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA		
Parte I) Oneri diretti della sicurezza		€ 48.878
		A1) = A)x2%
A2) SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE		
a) Oneri di progettazione		€ 124.638
		A2) = (A+A1)x5%
B)		Totale € 2.617.392
		B) = A)+A1)+A2)
C) RIBASSO SULL'IMPORTO COMPLESSIVO		
Importo dei lavori al netto della sicurezza su cui applicare la riduzione del 23%		€ 562.092
		C) = A)x23%
D) TOTALE COMPLESSIVO ASCOMPUTO		€ 2.055.300
		D) = B)-C)

AMBITO 2A + 2B**A) STIMA ANALITICA - LAVORI A MISURA**

1	V5	€ 666.445
2	Pp1	€ 20.655
3	Pp2	€ 7.630

Totale	€ 694.730	A)
--------	------------------	----

A1) ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA

Parte I) Oneri diretti della sicurezza	€ 13.895	A1) = A)x2%
--	----------	-------------

A2) SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE

a) Oneri di progettazione	€ 35.431	A2) = (A+A1)x5%
---------------------------	----------	-----------------

B)

Totale	€ 744.056	B) = A)+A1)+A2)
--------	------------------	-----------------

C) RIBASSO SULL'IMPORTO COMPLESSIVO

Importo dei lavori al netto della sicurezza su cui applicare la riduzione del 23%	€ 159.788	C) = A)x23%
---	-----------	-------------

D) TOTALE COMPLESSIVO ASCOMPUTO

	€ 584.268	D) = B)-C)
--	------------------	------------

La stima è stata realizzata sulla base del Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione allegato al PEC, e applicando il Prezzario 2018 della Regione Piemonte (ultimo disponibile).

10.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NON A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, RELATIVE AD AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO

Il progetto prevede la realizzazione di Opere di Urbanizzazione relativamente alle aree private assoggettate ad uso pubblico, come individuate nella Tavola "05.12 Individuazione delle aree private, da cedere e assoggettare all'uso pubblico – planimetria"

Sulla base del computo metrico estimativo di massima delle Opere di Urbanizzazione primaria non a scomputo degli oneri di urbanizzazione, relative ad aree private assoggettate ad uso pubblico, l'onere relativo alla infrastrutturazione, come da valore analitico riportato nel quadro economico ammonta presumibilmente a:

Opere di Urbanizzazione primaria non a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione relative ad aree private assoggettate ad uso pubblico

AMBITO 1A + 1B

A) STIMA ANALITICA - LAVORI A MISURA		
1	As1	€ 108.655
2	As2	€ 102.199
3	As3	€ 48.804
4	Pas1a	€ 354.840
5	Pas1b	€ 366.498
Totale		€ 980.996
A) = A)		
A1) ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA		
Parte I) Oneri diretti della sicurezza		€ 19.620
A1) = A)x2%		
A2) SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE		
a) Oneri di progettazione		€ 50.031
A2) = (A+A1)x5%		
B)		Totale € 1.050.647
B) = A)+A1)+A2)		

AMBITO 2A + 2B

A) STIMA ANALITICA - LAVORI A MISURA		
1	Pas2	€ 177.591
Totale		€ 177.591
A)		
A1) ONERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA		
Parte I) Oneri diretti della sicurezza		€ 3.552
A1) = A)x2%		
A2) SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE		
a) Oneri di progettazione		€ 9.057
A2) = (A+A1)x5%		
B)		Totale € 190.200
B) = A)+A1)+A2)		

La stima è stata realizzata sulla base del Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione allegato al PEC, e applicando il Prezzario 2018 della Regione Piemonte (ultimo disponibile).

Il PEC non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

Nel PEC, peraltro, le opere di urbanizzazione primaria scomputabili, da realizzare per riqualificare e per trasformare l'ambito in oggetto, ammontano a:

- per l'Ambito 1A+1B, 2.055.300 € (cui, a puro titolo informativo, si ricorda debbono essere sommati 1.050.647 € per le opere su aree asservite ad uso pubblico e non scomputabili);
- per l'Ambito 2A+2B, 584.268 € (cui, a puro titolo informativo, si ricorda debbono essere sommati 190.200 € per le opere su aree asservite ad uso pubblico e non scomputabili).

Le opere eccedono largamente quanto ordinariamente e tabellarmente dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, con un saldo di:

- per l'Ambito 1A+1B, 1.776.033 €;
- per l'Ambito 2A+2B, 468.006 €.

Posto che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria supera le normali esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di PEC, l'eccedenza (pari complessivamente a 2.244.039 € di opere da realizzare), con richiamo all'art. 45, comma 1, punto 2 della L.R. 56/77 e smi, è scomputato da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria (complessivamente pari a 183.136 €, di cui per l'Ambito 1A+1B pari a 130.640 € e per l'Ambito 2A+2B pari a 52.496 €).

DATI DI RIFERIMENTO GENERALE		
Piano Regolatore Generale vigente	DGR n.18-2704 del 12/10/2011	
Variante relativa all'area del SUE	-	
Area urbana cui si riferisce il SUE	Area Strategica Montefibre B2 - Ambiti 1 e 2	
TIPOLOGIA DI SUE		
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata		X
PECO - piano esecutivo convenzionato obbligatorio		
PRU - piano di recupero pubblico o privato		
PIRU - programma integrato di riqualificazione		
PPE - piano particolareggiato		
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare		
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi		
DATI PLANIMETRICI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE		
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	mq	67.052
Di cui: Superficie per Standard (SS) (B)	mq	21.331
Articolazione della SS		
Urbanizzazione primaria da dismettere	mq	7.575
Urbanizzazione primaria da assoggettare/altro	mq	13.756
Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq	
Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq	
Quota di SST da monetizzare	mq	
Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq	
Di cui: Superficie Fondiaria complessiva (SF) (C)	mq	32.322
Articolazione della SF		
A destinazione residenziale	mq	
A destinazione commerciale	mq	22.098
A destinazione produttiva	mq	3.398
A destinazione Terziaria	mq	
A destinazione Turistico - ricettiva	mq	
A destinazione Mista	mq	
Per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq	
Per verde interno	mq	817
Per parcheggi privati	mq	6.009
Di cui: Viabilità (D)	mq	13.239
Di cui: Cabina elettrica (E)	mq	160
Verifica dimensionale (A= B + C + D + E)	mq	67.052
DATI VOLUMETRICI (O SLP) DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE		
Volumetria (o SLP) complessiva prevista dal SUE	mq	10.500
Di cui:	mq	
A destinazione residenziale	mq	
A destinazione commerciale	mq	8.900
A destinazione produttiva	mq	1.600
A destinazione Terziaria	mq	
A destinazione Turistico - ricettiva	mq	
DATI ECONOMICI E TEMPORALI		
Previsioni temporali di attuazione:		
Opere di urbanizzazione		10 anni
Edificazioni		11 anni
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto (valori stimati di riferimento)		
In opere private	€	-
In OO UU a scomputo	€	3.138.607
Oneri dovuti al Comune (valori stimati di riferimento)	€	578.665
Per OO UU al netto di quanto realizzato a scomputo	€	1.158.587
Per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc)	€	

13 SOSTENIBILITA' ENERGETICA

Nell'area destinata a parcheggio privato Pr1, situata in prossimità dell'edificio commerciale in progetto, l'intervento prevede l'istallazione di una stazione di ricarica per autovetture elettriche composta da due colonnine di ricarica veloce.