



COMUNE DI VERCELLI
SETTORE SVILUPPO URBANO ED ECONOMICO

**PIANO TECNICO ESECUTIVO
DI OPERA PUBBLICA
S.U.E. "A39 - Area di Via Asiago"**

PROGETTISTA E RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO
Arch. Liliana Patriarca, *dirigente Settore Sviluppo Urbano ed Economico*

COLLABORATORI
Geom. Nazzeno BIGLIA
Geom. Stefania FRANCHINO

PROGETTO
DEL PIANO TECNICO ESECUTIVO
DI OPERA PUBBLICA

elaborato n.	oggetto	scala	data
01	Relazione Illustrativa	///	luglio 2010

Premessa

Con Deliberazione del Consiglio Comunale del 31 marzo 2009, n. 24 è stata approvata la Variante al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) che ha destinato il lotto compreso tra via Asiago, via Gamberoni, via Leblis a edilizia residenziale.

La necessità di rendere accessibili i lotti edilizi ricavabili all'interno del comparto, permettendone un'alienazione anche in distinte superfici edificabili, ha condotto l'Amministrazione Comunale alla definizione di un Piano Tecnico esecutivo di attuazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito A39, al fine di valutare i costi e i tempi di trasformazione e programmare conseguentemente le cessioni dei lotti.

Si è provveduto pertanto alla lottizzazione dell'area fondiaria (distinta in 15 lotti di diverse metrature) e alla conseguente definizione delle aree a servizi (verde e parcheggi) e della strada pubblica, sedime derivante dalla prosecuzione della esistente via Leblis, computando quantità e oneri derivanti. Dopo l'approvazione del Piano Tecnico di opera pubblica ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i, l'attuazione sull'area A39 Area di via Asiago potrà avvenire attraverso intervento diretto

Il progetto

In coerenza alle norme tecniche di attuazione del PRGC per l'intervento di cui è caso, il progetto prevede un fronte verde lungo il completamento di via Leblis - Monfalcone in continuità con i realizzandi giardini pubblici a scomputo di oneri da parte della Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova.

La fascia verde posta lungo i lati sud ed est del comparto edificatorio è larga circa 13 metri e sarà piantumata con *carpinus betulus*, le stesse essenze già utilizzate nel limitrofo spazio urbano e seminata con lo stesso tipo di manto erboso. In considerazione degli indici arborei ed arbustivi dettati dalle norme tecniche di attuazione per questo ambito normativo quale compensazione ambientale alla nuova edificazione, devono essere messi a dimora 352 alberi e 705 arbusti. Nella

fascia in continuità con il giardino di via Leblis, vengono posati 30 alberi, 15 perpendicolarmente e 15 parallelamente alla strada.

Lungo il Roggione di Vercelli sarà realizzato un percorso verde attrezzato permettendo la valorizzazione in termini ambientali del corpo idrico attraverso la messa a dimora di 5 *Salix babilonica* e 7 *Acer pseudplatanus* posati in gruppo. Per permettere la manutenzione di entrambi i lati del tratto di roggia interessato dalle opere sarà realizzato un ponte in legno di attraversamento.

L'accesso all'area fondiaria avverrà attraverso un asse di penetrazione attrezzato di uso pubblico con pavimentazione in asfalto e parcheggi a raso con marciapiedi delimitati da segnaletica orizzontale. Dal punto di vista dell'arredo urbano sarà posata l'illuminazione pubblica e saranno messi a dimora 10 *carpinus betulus*.

Il vicolo, che dovrà assumere il carattere di connessione di vicinato, si chiuderà in una piccola piazzetta di distribuzione interna ove sono poste a dimora due essenze maggiormente caratterizzanti. Le reti saranno portate sino alla piazzetta interna per permettere gli allacciamenti di tutte le future proprietà.

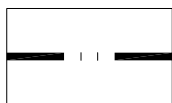
I lotti previsti, permettono di abbinare le edificazioni, realizzando ville urbane o palazzine alte 3 piani fuori terra in un'organizzazione ordinata del costruito.

Lungo il vicolo residenziale i lotti dovranno essere tutti limitati rispetto alla parte di uso pubblico attraverso una siepe uniforme, un'unica essenza che permetterà di dare omogeneità all'asse residenziale interno ancorchè le tipologie o le tecnologie costruttive dei corpi abitativi sia disuniforme.

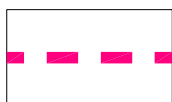
Lungo l'asse stradale di via Leblis il marciapiede, di larghezza e disegno in analogia al tratto già esistente, sarà realizzato in autobloccanti grigi e rossi e cordolo in cls.

Saranno inoltre realizzati, con segnaletica orizzontale sul lato sud del nuovo sedime stradale, parcheggi come da disegno di Piano esecutivo, la cui ipotesi di trasformazione è rappresentata nella planimetria seguente.

LEGENDA



Perimetro S.U.E. A-39



Perimetro Opere Pubbliche



n. piani



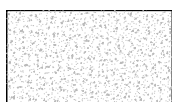
Campo di variabilità



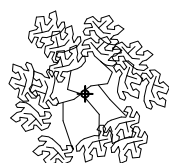
Verde pubblico



Verde privato pavimentabile



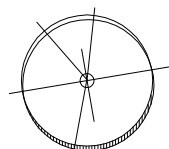
Strada bianca



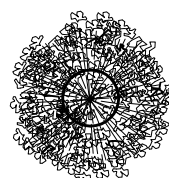
Salix babilonica



Acer Pseudoplatano L/S



Carpinus betulus



Magnolia Grandiflora

Programma delle opere

La trasformazione urbanistica ed edilizia dell'ambito, è stata programmata con la seguente tempistica distinta rispetto a: - i lotti edificatori

- i lotti 1 e 2 con affaccio lungo via Gamberoni, possono partire indipendentemente rispetto alle opere di urbanizzazione in quanto le reti infrastrutturali esistenti permettono già oggi gli allacciamenti. Nella stessa fase potrà trovare attuazione anche il lotto Reffo che in analogia ha accesso indipendente, tramite ponte privato, da via Asiago;
- i lotti 3 e 5, primi all'ingresso del nuovo vicolo perpendicolare al prolungamento della via Leblis;
- i lotti 4 e 6 – singolarmente ma anche in maniera abbinata come lotti 3-4 e lotti 5-6 in caso di acquisizione per realizzare volumetrie abbinate;
- così in sequenza i lotti 7 - 9, 8 -10 sino a giungere alla piazzetta dove i lotti 13-14 e 15 potranno essere ceduti in unica soluzione per realizzare villette a schiera o palazzina o distinti tra loro a ville singole;

-le opere di urbanizzazione primaria

- il prolungamento della via Leblis, con la realizzazione di tutte le reti di distribuzione idrica, elettrica e gas, oltre che le reti fognarie;
- il vicolo di distribuzione ai lotti e le relative reti;
- il verde nel vicolo e su via Leblis;
- il verde lungo il Roggione di Vercelli

Il Quadro tecnico economico dell'intervento

Il quadro economico dell'intervento di trasformazione comprende i valori di cessione dei singoli lotti in ragione delle superfici lorde di pavimento esprimibili, dagli oneri di urbanizzazione sulla base delle superfici lorde di pavimento e dal costo delle opere di urbanizzazione da realizzare.

La tabella di seguito riportata evidenzia i valori di cessione e gli oneri dei singoli lotti.

	SUP. FONDIARIA in mq.	Sul ATTRIBUITA in % al piano	valore 200€/mq (rispetto alla Sul)
lotto 1	285,78	250,53	€ 50.106,13
lotto 2	287,25	251,82	€ 50.363,86
lotto 3	640,93	561,87	€ 112.374,98
lotto 4	640,97	561,91	€ 112.381,99
lotto 5	546,85	479,40	€ 95.879,82
lotto 6	567,80	497,77	€ 99.553,01
lotto 7	633,51	555,37	€ 111.074,02
lotto 8	610,52	535,22	€ 107.043,16
lotto 9	588,78	516,16	€ 103.231,46
lotto 10	606,71	531,88	€ 106.375,15
lotto 11	490,57	430,06	€ 86.012,19
lotto 12	553,75	485,45	€ 97.089,61
lotto 13	497,07	435,76	€ 87.151,84
lotto 14	347,09	304,28	€ 60.855,68
lotto 15	496,05	434,87	€ 86.973,00
lotto reffo	254,00		
TOTALE	8.047,63	7.055,00	€ 1.366.465,89

lotto REFFO	254,00	222,67	€ 41.200,00
	480,00	336,00	€ 88.800,00
TOTALE	734,00	564,60	€ 130.000,00

oneri primaria 41€/mq	oneri secondaria 18,70€/mq
€ 10.271,76	€ 4.684,92
€ 10.324,59	€ 4.709,02
€ 23.036,87	€ 10.507,06
€ 23.038,31	€ 10.507,72
€ 19.655,36	€ 8.964,76
€ 20.408,37	€ 9.308,21
€ 22.770,17	€ 10.385,42
€ 21.943,85	€ 10.008,54
€ 21.162,45	€ 9.652,14
€ 21.806,90	€ 9.946,08
€ 17.632,50	€ 8.042,14
€ 19.903,37	€ 9.077,88
€ 17.866,13	€ 8.148,70
€ 12.475,41	€ 5.690,01
€ 17.829,47	€ 8.131,98
€ 280.125,51	€ 127.764,56

TOTALE € 1.496.465,89

Totale oneri € 280.198,35 € 127.797,79