

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA  
COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA**

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**Arquata Scrivia, ottobre 2025**

**LA PARTE PROPONENTE**

**Arquata Costruzioni s.r.l.  
Via Interiore 56  
15061 Arquata Scrivia AL**

**IL PROGETTISTA**

**Arch. Corrado Motto  
Via Paolo Pansa 61  
5061 Arquata Scrivia AL**

## **COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA**

(Provincia di Alessandria)

### **AREA A2**

#### **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Il sottoscritto, Arch. Corrado Motto, iscritto con il n. 378 sez. A all'Ordine degli Architetti della Provincia di Alessandria, ha redatto il progetto di Piano Di Recupero di libera iniziativa finalizzato al completamento dell'edificazione all'interno della zona di recupero individuata con Delibera di Consiglio Comunale n.° C.C. n.° 22 del 31/07/2017 ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77

**in merito relaziona quanto segue:**

#### **1 - ELENCO ELABORATI**

Il Progetto di Piano Di Recupero ai sensi dell'art. 39 della L.R. 56/77 è costituito dai seguenti elaborati

- Relazione illustrativa;
- Tav 1a Planimetria del PRG relativa al territorio oggetto P.di R.
- Tav 1b Elenco delle proprietà
- Tav 1c Planimetria con documentazione fotografica
- Tav 2a Spazi riservati alla Viabilità e distanze
- Tav 2b Aree destinate all'edificazione
- Tav 2c Planimetria del P.di R. ridotta alla scala del PRG
- Tav 3 Progetto degli interventi - Verifica dei volumi
- Tav 4 Progetto degli interventi - Piante prospetti e sezioni
- Tav 5 Progetto degli interventi - Viste e proposte cromatiche
- Relazione per verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di Convenzione

## 2 - DESCRIZIONE IMMOBILI

L'area interessata dal progetto di piano di recupero è costituita dai seguenti immobili

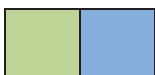
| Titolo di possesso |    | Foglio | Mapp. | Sub  | Area |       | Destinazioni D'uso P.R.G.                             | Class. P C A U | Titolo Abilitativo                                                         | Oggetto del titolo abilitativo                                                                          |
|--------------------|----|--------|-------|------|------|-------|-------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | CT | 5      | 396   |      | 210  |       | A2                                                    |                | Permesso di costruire n. 11 del 25/07/2019<br>SCIA 2299 del 17/02/2022     | <b>Fase 1</b><br>Realizzazione opere di urbanizzazione e ristrutturazione parziale edifici condominiali |
|                    | CT | 5      | 494   |      | 190  |       | A2                                                    |                | =====                                                                      | =====                                                                                                   |
|                    | CT | 5      | 495   |      | 160  |       | A2                                                    |                | =====                                                                      | =====                                                                                                   |
|                    | CF | 5      | 502   | 1-4  | 140  | C2/A4 | A2 - Classe 3<br>Edifici di interesse ambientale      | C              | =====                                                                      | =====                                                                                                   |
|                    | CT | 5      | 1344  |      | 55   |       | A2                                                    |                | Permesso di costruire n. 7 del 07/12/2023                                  | Ristrutturazione edilizia con cambio destinazione d'uso                                                 |
|                    | CT | 5      | 1347  |      | 630  |       | VP- Area a verde privato                              |                | Piano di recupero                                                          |                                                                                                         |
|                    | CT | 5      | 1367  |      | 128  |       | A2_                                                   |                | Permesso di costruire n. 6 del 13/09/2021<br>S.C.I.A. 11282 del 18/08/2022 | <b>Fase 2</b><br>Realizzazione di autorimesse pertinenziali                                             |
|                    | CF |        | 1368  | 1-64 | 825  |       | A2<br>Classe 5<br>Edifici in contrasto con l'ambiente | D              | Permesso di costruire n. 11 del 25/07/2019<br>SCIA 2299 del 17/02/2022     | <b>Fase 1</b><br>Realizzazione opere di urbanizzazione e ristrutturazione parziale edifici condominiali |
|                    | CF | 5      | 1371  |      | 471  |       | A2<br>Classe 3<br>Edifici di interesse ambientale     | C-D            | Permesso di costruire n. 7 del 07/12/2023                                  | Ristrutturazione edilizia con cambio destinazione d'uso                                                 |
|                    | CT | 5      | 1374  |      | 402  |       | A2                                                    |                | Permesso di costruire n. 11 del 25/07/2019<br>SCIA 2299 del 17/02/2022     | <b>Fase 1</b><br>Realizzazione opere di urbanizzazione e ristrutturazione parziale edifici condominiali |
|                    | CT | 5      | 1380  |      | 767  |       | A2                                                    |                | Permesso di costruire n. 6 del 21/10/2022                                  | <b>Fase 3</b><br>Realizzazione di edifici residenziali e autorimesse pertinenziali                      |

|  |               |  |      |      |             |  |    |  |                                                                         |                                                                                                         |
|--|---------------|--|------|------|-------------|--|----|--|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | CF            |  | 1382 | 1-33 | 585         |  | A2 |  | Permesso di costruire n. 6 del 13/09/2021 S.C.I.A. 11282 del 18/08/2022 | <b>Fase 2</b><br>Realizzazione di autorimesse pertinenziali                                             |
|  | CF            |  | 1383 |      | 34          |  | A2 |  | Permesso di costruire n. 6 del 13/09/2021 S.C.I.A. 11282 del 18/08/2022 | <b>Fase 2</b><br>Realizzazione di autorimesse pertinenziali                                             |
|  | CT            |  | 1385 |      | 29          |  | A2 |  | Permesso di costruire n. 11 del 25/07/2019 e SCIA 2299 del 17/02/2022   | <b>Fase 1</b><br>Realizzazione opere di urbanizzazione e ristrutturazione parziale edifici condominiali |
|  | CT            |  | 1386 |      | 9           |  | A2 |  | Permesso di costruire n. 11 del 25/07/2019 e SCIA 2299 del 17/02/2022   | <b>Fase 1</b><br>Realizzazione opere di urbanizzazione e ristrutturazione parziale edifici condominiali |
|  | CT            |  | 1388 |      | 15          |  | A2 |  | Permesso di costruire n. 7 del 07/12/2023                               | Ristrutturazione edilizia con cambio destinazione d'uso                                                 |
|  |               |  |      |      |             |  |    |  |                                                                         |                                                                                                         |
|  | <b>TOTALE</b> |  |      |      | <b>4650</b> |  |    |  |                                                                         |                                                                                                         |
|  |               |  |      |      |             |  |    |  |                                                                         |                                                                                                         |

La società "Arquata Costruzioni s.r.l." con sede in Arquata Scrivia (AL), Via Interiore 56, P.I.V.A.- C.F. 01671730065, rappresentata dal sig. Ponzano Pierluigi, nato il 05 Gennaio 1959 ad Arquata Scrivia e residente in Via Interiore n. 56, Arquata Scrivia C.F. PNZPLG59A05A436K, nella sua qualità di Amministratore Unico, è proprietaria degli immobili contraddistinti nella tabella col colore



Ed è titolare di procura speciale irrevocabile per procedere al completamento dell'edificazione secondo le previsioni dell'atto d'obbligo unilaterale conferita dai proprietari degli immobili contraddistinti coi colori



In virtù di quanto sopra esposto la società "Arquata Costruzioni s.r.l." ai sensi ai sensi dell'art. 43 c. 8 della L.R. 56/77 presenta il progetto di Piano di Recupero.

La L.R.56/77 all'art. 41 bis c.7 stabilisce che la mancata approvazione del piano di recupero nei termini di tre anni dall'individuazione della zona di recupero comporta la decadenza della individuazione stessa

La Commissione Edilizia in data 11/07/2023 in merito ai termini di decadenza della deliberazione di individuazione della zona di recupero, avvenuta con DCC n. 22 del 31/07/2017, prendendo atto di quanto

stabilito con i decreti legge 76/2020, convertito con modificazioni nella legge 120/2020, e 21/2022, convertito con modificazioni nella legge 51/2022, secondo cui il termine di tre anni dalla deliberazione di individuazione della zona di recupero, entro il quale è necessario approvare il piano di recupero a pena di decadenza, è prorogato di tre anni (D.L. 76/2020) e di ulteriori tre anni (D.L. 21/2022) per un totale quindi di nove anni a decorrere dal 31/07/2017. Per la suddetta ragione, ha ritenuto che sia possibile presentare proposta di piano

di recupero relativamente all'intera zona perimetrata con D.C.C. 22/2017, facendo presente che l'approvazione del piano di recupero dovrà avvenire entro il 31/07/2026.

### **3 ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

#### **ANALISI DELLO STATO DI FATTO IN RELAZIONE ALLA VIABILITÀ**

L'area di proprietà oggetto della proposta di Piano di Recupero, è localizzata in fregio alla Viabilità provinciale (ex SS. 35 dei Giovi), che prende il nome di Via Roma nella sua porzione all'interno del centro abitato.

Le principali trasformazioni che hanno portato la zona alla configurazione attuale iniziano alla metà del XIX secolo (1851) quando il tracciato della ferrovia Torino – Genova tagliando perpendicolarmente i terreni agricoli a margine del centro abitato ne interrompe la continuità e la connessione con la campagna circostante.

Il potenziamento della linea ferroviaria prima fra Arquata e Genova e successivamente in direzione Milano, con la realizzazione della nuova stazione ferroviaria libera il sedime della vecchia ferrovia che negli anni comincia ad essere utilizzata come viabilità.

L'incremento del traffico automobilistico fa sì che Via Roma diventi negli anni 60 del XX secolo, la viabilità di circonvallazione del centro abitato, e contemporaneamente anche l'asse viario sul quale si attesta l'espansione residenziale.

L'asse di Via Roma fino alla fine del XX secolo è ancora caratterizzato dalla presenza di aree industriali in fase di dismissione (Industria Juta e altre attività minori) e da residui di aree agricole (area Tamburelli). Gli ultimi decenni sono stati caratterizzati da un consistente sviluppo edilizio che, ha trasformato completamente la zona e quindi ad oggi Via Roma è una strada urbana completamente integrata nel centro abitato.

#### **ANALISI DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA E DEGLI EDIFICI PRESENTI**

L'area di proprietà oggetto della proposta di Piano Di Recupero è parte di un'area più ampia già individuata come zona di recupero e caratterizzata principalmente dalla presenza dei resti di un grande edificio a corte che storicamente segnava il margine fra centro abitato e campagna coltivata.

L'edificio a servizio dell'attività agricola aveva accesso dalla viabilità corrispondente alla attuale Via Libarna. Venuta meno la funzione originaria, dovuta al passaggio dell'economia locale da agricola ad industriale, fra il

1961 e il 1969 il fabbricato a corte venne demolito parzialmente e, sostituito da un edificio residenziale con le caratteristiche tipiche dell'edilizia corrente di quel periodo.

Nel corso degli ultimi decenni l'edificio ha subito un lento ma progressivo abbandono ma a partire dal 2018 si è sviluppato un programma di riqualificazione dell'intera area con il recupero del fabbricato residenziale, il riuso della porzione residua dell'edificio a corte, la realizzazione della viabilità di collegamento fra Via Libarna e Via Roma e la demolizione di alcuni edifici che per evidenti problemi di stabilità, non erano recuperabili.

#### **4 PREVISIONI URBANISTICHE e STATO ATTUALE DEL COMPARTO**

Le aree e gli immobili elencati nella tabella precedente sono interamente comprese all'interno dell'area storica A2 e fanno parte di un'area più vasta individuata con delibera di C.C. n.° 22 del 31/07/2017 come zona di recupero ai sensi dell'Art. 41 bis. della L.R. 56/77

L'attività edilizia è regolata dalle disposizioni dell'Art. 15 delle norme di attuazione del P.R.G. nonché da quanto prescritto nella delibera di C.C. n.° 22 del 31/07/2017 di individuazione della zona di recupero ai sensi dell'Art. 41 bis. Della L.R. 56/77.

Con la sopracitata delibera il Consiglio Comunale, in seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia, che ha manifestato particolare interesse per la possibilità di realizzare il collegamento diretto tra Via Libarna e Via Roma, reputato di estremo interesse pubblico, ha accolto la proposta da parte della Società "Arquata Costruzioni s.r.l di individuazione di una zona di recupero.

Nella delibera di C.C. sono stati individuati gli immobili compresi nella zona di recupero quale comparto ai sensi dell'art. 15, comma 5, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., da assoggettare ad intervento diretto o a preventivo convenzionamento con il Comune.

Sono stati indicati tramite un prospetto riassuntivo (al. Balla Delibera C.C. n.° 22) i tipi di intervento e le modalità attuative consentite in assenza del Piano di Recupero

Per gli immobili e le aree interessate dal progetto individuati al n.° 1 e classificati come

**EDIFICI CONGRUENTI CON IL TESSUTO STORICO**

e per gli immobili e le aree interessate dal progetto individuati al n.° 3 e classificati come

**EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE**

È ammesso come massimo intervento possibile la Ristrutturazione Edilizia anche comportante demolizione e ricostruzione art. 3 c.1 lett. d) nell'ambito del comparto individuato ai sensi dell'Art 15 N.T.A. P.R.G così come definita nel D.P.R. 380/01 e s.m.d.

Mentre per gli immobili e le aree interessate dal progetto individuati al n.° 2 e classificati come

**EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE**

È ammesso come massimo intervento possibile la Ristrutturazione Edilizia ma con l'esclusione della

demolizione e ricostruzione art. 3 c.1 lett. d) nell'ambito del comparto individuato ai sensi dell'Art 15 N.T.A. P.R.G così come definita nel D.P.R. 380/01 e s.m.d.

In considerazione delle previsioni urbanistiche per lo sviluppo dell'area gli interventi sono stati disciplinati ai sensi dell'art. 49 c.4 L.R. 56/77 e s.m.i. e regolati dalla scrittura privata di impegno unilaterale in data 11/07/2019 autenticata nelle firme dal Notaio Gianluigi Bailo di Novi Ligure, Repertorio n.131138 – Atti n.25416, registrato ad Alessandria in data 24/07/2019 al n.7881 - serie 1T;

L'atto di impegno unilaterale all'art. 3 (di *seguito riportato integralmente*) prevedeva la possibilità di riutilizzo dei volumi demoliti all'interno della zona di recupero.

#### *Volumi e superfici del comparto*

*All'interno del comparto è presente un volume edificato pari a Mc 10.984,56 di proprietà Arquata Costruzioni s.r.l.*

*Nel rispetto dei tipi di intervento previsti per i singoli edifici prescritti dalla Delibera di C.C. n.° 22 del 31 luglio 2017 di individuazione della zona di recupero, sarà possibile la demolizione e ricostruzione con modifica delle destinazioni d'uso previste per la zona A2 dal P.R.G, per un volume di mc. 3.208,83*

*Sarà possibile il riuso dei volumi all'interno della zona di recupero col limite massimo non superiore all'esistente.*

*La volumetria non utilizzata potrà costituire riserva da utilizzare per eventuali futuri interventi se consentito dalla normativa urbanistica in vigore al momento dell'istanza di utilizzo, e nel periodo di validità del presente atto d'obbligo.*

*Al momento dell'utilizzo di tale volumetria residua, saranno corrisposti in sede di rilascio del titolo abilitativo, sia la monetizzazione degli standard sia il contributo di costruzione con le modalità stabilite nel presente atto di impegno ai successivi articoli.*

All'interno del comparto individuato ad oggi si sono attuati I seguenti interventi

#### **Fase 1**

*Realizzazione di opere di urbanizzazione e ristrutturazione parziale di edifici condominiali*

*P. di C. n. 11 del 25/07/2019 e successive variante finale con S.C.I.A. n. 2299 del 17/02/2022*

*Intervento concluso con le seguenti comunicazioni di fine lavori*

*Per l'edificio condominiale in data 19/04/2022*

*Per le opere di urbanizzazione in data 08/07/2022*

#### **Fase 2**

*Realizzazione di autorimesse pertinenziali*

*P. di C. n.° 6 del 13/09/2021 e successive variante finale con S.C.I.A. 11282 del 18/08/2022*

*Intervento concluso con comunicazione di fine lavori in data 12/09/2022*

### Fase 3

Realizzazione di edifici residenziali e relative autorimesse pertinenziali

P. di C. n.° 6/2022 del 21/10/2022

Intervento in corso di esecuzione con inizio lavori in data 20/10/2023

Per la demolizione dei fabbricati esistenti è stata presentata in data 27/07/2020 con Prot. 9673 la Pratica 2020/66, con fine lavori in data 10/09/2021)

Nell'ambito del comparto su uno degli immobili individuati in delibera col n.° 2 è in corso di attuazione un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una residenza bi-familiare in forza di P. di C. n.° 7 del 07/12/2023 con inizio lavori in data 28/12/2023.

La **fase 1** ha comportato la ristrutturazione parziale di fabbricati condominiali con una volumetria di **mc. 6.454,66** mc a fronte di una volumetria esistente di **mc. 6423,84** con un incremento volumetrico di **mc. 30,82**.

La **fase 3** ha comportato la demolizione di fabbricati per un volume di **mc. 3208,83**. e il riuso per la realizzazione di nuovi edifici per un volume di **mc. 2.101,17**.

Ai sensi dell'art. 3 della citata scrittura privata di impegno unilaterale è possibile il riuso del volume residuo di mc. **1.076,84** ( $3.208,83 - 30,82 - 2.101,17$ )

Per l'utilizzazione edificatoria del volume secondo quanto stabilito della delibera di C.C. n.° 22 del 31/07/2017 è necessaria la formazione di un Piano di Recupero con le modalità previste dalla Normativa Urbanistica Vigente, art. 43 c.8 e art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

### **5 – VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE CON L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

Con la formazione di un Piano di Recupero con le modalità previste dalla Normativa Urbanistica Vigente, art. 43 c.8 e art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., si prevede il riuso del volume residuo di mc. **1.076,84** ( $3.208,83 - 30,82 - 2.101,17$ )

### **6 – DETERMINAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI**

La previsione di riuso del Volume residuo di **mc. 1.076,84** ipotizzando la destinazione residenziale, comporta un fabbisogno aggiuntivo di aree a standard urbanistici in ragione del mutamento di destinazione d'uso previsto.

Il fabbisogno calcolato sulla Volumetria prevista dal Piano di Recupero è così determinato

Abitanti teorici 1.076,84 mc:  $90 \text{ mc/ab} = 11,964 = \mathbf{12 \text{ ab}}$

Area a standard  $12 \text{ ab} * 25 \text{ mq/ab} = \mathbf{300 \text{ mq}}$

Il fabbisogno di aree a standard sarà monetizzato secondo la Tariffa stabilita con D.C.C. n. 45 del 21/07/1992,

successivamente aggiornata ai sensi di legge, da ultimo con Determinazione n.483 del 06/12/2024 e suoi successivi adeguamenti obbligatori, ai sensi della medesima D.C.C. 45/1992, che risulteranno alla data di stipula del presente atto d'obbligo, come segue:

mq. 15,00 = €. 418,21

mq. 285,00 \* 41,83 = €. 11.921,55

Totale mq. 300.00 = €. 12.339,76

L'importo di tale monetizzazione dovrà essere corrisposto al fine di ottenere il Permesso di Costruire come previsto dalla stessa delibera di C.C. n.° 45/1992; in alternativa alla monetizzazione il proponente e l'Amministrazione Comunale possono accordarsi per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai sensi della succitata delibera di C.C. n.° 45/1992

Il versamento delle quote relative alla monetizzazione avverrà all'atto del rilascio del Permesso di Costruire contenente le previsioni di cambio di destinazione d'uso, e verrà calcolato in funzione del volume effettivo soggetto a cambio di destinazione d'uso.

## **7 – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E OBIETTIVO DEL P.D.R.**

Il Piano di Recupero prevede il completamento dell'edificazione, attraverso il riuso della volumetria residua derivante dalla precedente demolizione di fabbricati fatiscenti ed inutilizzati all'interno della zona di recupero.

L'intervento edilizio in programma consisterà in un edificio a destinazione residenziale localizzato in un appezzamento di terreno in stato di abbandono, privo di piantumazioni di pregio e infestato da vegetazione spontanea.

Con l'occasione della nuova edificazione l'area si integrerà con gli interventi già attuati sia funzionalmente che formalmente attraverso la riproposizione dei caratteri tipologici e formali che hanno fatto da guida nella precedente attività progettuale e la razionalizzazione degli spazi destinati a verde privato.

## **8 - GETTITO ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE.**

In sintesi si riportano qui di seguito i calcoli relativi alla determinazione forfetaria degli OO.UU. primaria e secondaria, secondo le tariffe attualmente vigenti nel Comune di Arquata Scrivia.

- I calcoli sono riferiti alla potenzialità edificatoria generata dalla demolizione dei fabbricati fatiscenti presenti nel comparto, gli importi sono indicativi e in questa fase sono calcolati sul totale della volumetria totale riutilizzabile. Gli importi effettivamente dovuti saranno determinati in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.
- I contributi relativi al Costo di Costruzione, ove dovuti, saranno determinati all'atto del rilascio dei permessi di costruire, applicando valori, aliquote e modalità che al momento saranno in vigore nel Comune di Arquata Scrivia.
- Si richiama l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e succ. modif. ed integrazioni nonché la delibera della Consiglio Comunale n. 14 del 30.05.2022 al fine della quantificazione matematica degli stessi.

### **• ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

#### **Residenziale da intervento di demolizione e ricostruzione:**

**mc. 1.076,84 x €. /mc. 4,46 = €. 4.802,71**

Ai sensi e per gli effetti delle N.T. d'A. del P.R.G., sarà versato al Comune di Arquata Scrivia, all'atto del ritiro dei singoli permessi di costruire, la somma pari al **10 %** degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio degli stessi e non scomputabili con l'esecuzione diretta delle opere.

### **• ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

#### **Residenziale da intervento di demolizione e ricostruzione:**

**mc. 1.076,84 x €. /mc. 5,69 = €. 6.127,22**

### **• COSTO DI COSTRUZIONE**

Si rimanda la sua esatta determinazione all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire.

#### **Riepilogo gettito oneri concessori**

| <b>OO.UU.1°<br/>(determinati sinteticamente)</b> | <b>OO.UU.2°<br/>(determinati sinteticamente)</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>€. 4.802,71 =</b>                             | <b>€. 6.127,22 =</b>                             |

## **9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La parte proponente non realizzerà nessuna opera di urbanizzazione primaria

La scrittura privata di impegno unilaterale in data 11/07/2019 ha previsto la realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione del percorso pedonale e veicolare di collegamento fra Via Libarna e Via Roma comprensivo dell'impianto di illuminazione pubblica.

Le opere di urbanizzazione, sono state realizzate a cura e spese del proponente, a scomputo parziale degli OO.UU. primaria e sono terminate in data 08/07/2022 con emissione di C.R.E. in data 14/10/2022

## **10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

La parte proponente non realizzerà nessuna opera di urbanizzazione secondaria

## **11 – COSTO URBANIZZAZIONI**

Sulla base delle urbanizzazioni previste dal progetto esecutivo e dai relativi conteggi, riportati nel Computo metrico estimativo, computati secondo il PREZZARIO Regione Piemonte OO.PP. edizione 2022, la parte proponente, ha realizzato direttamente le opere e sostenuto i seguenti costi.

### **• OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

#### **impianti per opere di urbanizzazione**

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Pavimentazioni stradali           | €. 47.567,31        |
| Smaltimento acque meteoriche      | €. 3.116,56         |
| Illuminazione pubblica e impianti | €. 17.353,08        |
| Fognature                         | € 20.128,87         |
| <b>TOTALE</b>                     | <b>€. 88.165,82</b> |

### **• OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

come riportato in precedenza, non sono state eseguite opere di urbanizzazione secondaria.

### **• RIEPILOGO COSTI URBANIZZAZIONI**

|                                               |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| <b>COSTO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>    | <b>€. 88.165,82</b> |
| <b>COSTO OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA°</b> | <b>//</b>           |
| <b>TOTALE COSTI</b>                           | <b>€. 88.165,82</b> |
|                                               |                     |

## 12 – CONFRONTO FRA COSTI DELLE URBANIZZAZIONI E ONERI DOVUTI

### URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

Sulla base dei conteggi esposti nella presente relazione, in merito al gettito degli oneri di urbanizzazione calcolati sinteticamente e in merito ai costi che la parte proponente sostiene per la realizzazione delle urbanizzazioni, emerge come di seguito evidenziato che i costi di realizzazione delle opere compensano l'intero importo degli oneri di urbanizzazione primaria esclusa la quota del 10% non computabile che dovrà essere versata.

- **Urbanizzazione Primaria.**

|                |                                                             |                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>X</b>       | <b>COSTO SOSTENUTO per OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>    | <b>€. 88.165,82</b> |
|                | <b>ONERI DOVUTI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA FASE 1</b>      | <b>€. 137,64</b>    |
|                | <b>ONERI DOVUTI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA FASE 3</b>      | <b>€. 9.371,22</b>  |
|                | <b>ONERI DOVUTI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA P.d.R.</b>      | <b>€. 4.802,71</b>  |
| <b>Y</b>       | <b>TOTALE ONERI DOVUTI PER IL RIUSO DEI VOLUMI DEMOLITI</b> | <b>€. 14.311,38</b> |
|                |                                                             |                     |
| <b>Z</b>       | Quota 10% non computabile                                   | <b>€. 1.431,14</b>  |
| <b>(x-y+z)</b> | <b>MAGGIORI / MINORI COSTI</b>                              | <b>€.75.285,58</b>  |

- **Urbanizzazione Secondaria.**

|              |                                                             |                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>X</b>     | <b>COSTO OPERE URB. 2°</b>                                  | <b>//</b>           |
|              | <b>ONERI DOVUTI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA FASE 1</b>      | <b>€. 175,37</b>    |
|              | <b>ONERI DOVUTI PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA FASE 3</b>    | <b>€. 11.955,66</b> |
|              | <b>ONERI DOVUTI PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA P.d.R.</b>    | <b>€. 6.127,22</b>  |
| <b>Y</b>     | <b>TOTALE ONERI DOVUTI PER IL RIUSO DEI VOLUMI DEMOLITI</b> | <b>€. 18.258,24</b> |
|              |                                                             |                     |
| <b>(x-y)</b> | <b>MAGGIORI/MINORI COSTI</b>                                | <b>€. 18.258,24</b> |

L'importo degli oneri concessori dovuti, saranno determinati in base alle volumetrie autorizzate in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire applicando valori, aliquote e modalità che al momento saranno in

vigore nel Comune di Arquata Scrivia e verranno corrisposti al Comune all'atto del rilascio dei titoli abilitativi e secondo le rateizzazioni di legge vigente, tutti gli importi ad essi correlati, citati nella presente relazione, potranno essere soggetti a conguaglio.

### **13 - PREVISIONI DEL PROGETTO.**

#### **Verifica della dotazione di parcheggi privati.**

(L.1150 /42 art. 41 sexies. Modificato dalla L. 122/89 art.2)

In base alle disposizioni vigenti è prescritta una dotazione minima di parcheggi privati pari a 1 mq ogni 10 mc. di volume edificato di nuova realizzazione.

Il volume complessivo massimo di nuova realizzazione previsto risulta essere = **1.076,84 mc.**

La superficie da destinare a parcheggio privato per soddisfare le prescrizioni di legge dovrebbe quindi essere pari a mc.  **$1.076,84/10 = 107.68$  mq.**

L' esatta dotazione di parcheggi privati verrà determinata in sede di rilascio del Permesso di Costruire in attuazione del P.d.R

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI DI FINITURA**

### **Materiali utilizzati**

Per la realizzazione degli interventi previsti nel progetto si prevede di ricorrere all'uso di materiali di tipo tradizionale:

### **Strutture orizzontali e verticali**

- Struttura portante e muri contro terra in cemento armato;
- Solai in latero cemento con travetti e pignatte o solai di tipo prefabbricato;
- Struttura di copertura in legno con passafuori in legno e manto in coppi antichizzati
- Canali di gronda e pluviali in rame o acciaio preverniciato

### **Murature perimetrali e interne**

Tutte le murature perimetrali sono previste in laterizio o cemento cellulare con interposto isolamento termico;

- Tutte le murature interne sono previste in laterizio intonacato al civile
- Le murature di separazione fra autorimesse e alti locali saranno realizzate in cemento cellulare o in blocchetti di calcestruzzo o in murature di laterizio del tipo previsto dalla normativa di prevenzione incendi;
- Le murature di recinzione saranno realizzate in C.A.
- Le murature di recinzione saranno finite ad intonaco tinteggiato con granulometria grossolana, avranno una copertina in serizzo fiammato e la recinzione metallica realizzata ad elementi lineari.
- La muratura di recinzione prospiciente Via Roma sarà realizzata in C.A. e finita ad intonaco tinteggiato con granulometria grossolana, avrà un'altezza variabile con un massimo di 2 m. in funzione della pendenza stradale. La muratura sarà sormontata da una copertina in calcestruzzo con sagoma tradizionale.
- Le murature degli edifici di nuova realizzazione saranno finite ad intonaco tinteggiato e verranno trattate dal punto di vista con l'uso di colori scelti fra le tonalità previste dal Piano del Colore e dell'Arredo Urbano.
- Indicativamente le tonalità che verranno utilizzate saranno scelte fra quelle indicate nel P.C.A.U. con i codici F5.16.78 - F1.17.81 - E3.20.74 oltre a F2.04.72 - F6.16.55 - G0.06.65

### **Serramenti e infissi**

I serramenti esterni sono previsti in legno trattato ad impregnante trasparente scuro con finitura opaca, o in alternativa con pittura coprente opaca di colore chiaro

Gli infissi saranno del tipo a persiana realizzati in alluminio di colore verde o grigio con finitura opaca, da determinare in base al colore di facciata.

### **Davanzali e soglie**

I davanzali, le soglie, e le guide dei terrazzi saranno realizzate in pietra naturale, indicativamente si utilizzerà come materiale la Luserna, con finitura fiammata e spigoli non arrotondati, di spessore 4-5 cm. per i davanzali e le soglie e 2-3 per le guide dei terrazzi.

### **Parti metalliche**

Tutte le parti metalliche, pilastri dei loggiati, ringhiere, struttura dei lucernai del vano scala recinzioni, verranno trattate con vernice ferro-micacea, nella proposta cromatica si prevede un colore simile al ferro ossidato (corten), o in alternativa in base alle tinte scelte per gli intonaci di facciata, una tonalità individuata fra quelle indicate nella tavolozza dei colori.

I cancelli di ingresso alle abitazioni installati fra i varchi delimitati da pilastri sul muro di recinzione lato Via Roma saranno eseguiti con profilati metallici di forma semplice e trattati con vernice ferro-micacea con tonalità individuata fra quelle indicate nella tavolozza dei colori indicativamente si propone un colore simile al ferro ossidato (corten).

### **SPAZI APERTI**

Si propone una pavimentazione in blocchetti di cemento vibro-compresso con inerti naturali analoga a quella realizzata di recente per alcuni spazi pubblici.

Lo spazio di arretramento di 1 metro rispetto al marciapiede pubblico su Via Roma, previsto per consentire l'alloggiamento dei sottoservizi, sarà pavimentato in blocchetti di cemento vibro compresso analoghi a quelli del percorso di collegamento, posati alla quota del marciapiede esistente.

LA PARTE PROPONENTE

Arquata Costruzioni s.r.l.

IL PROGETTISTA

Arch. Corrado Motto