

COMUNE DI SAN PIETRO MOSEZZO

frazione NIBBIA

Provincia di Novara

Proprietà:

Società "COSTRUZIONI EDILI DI RUGGERONE GEOM. ISACCO"

con sede in Nibbia frazione di San Pietro Mosezzo, Via Sandro Pertini n.5

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

relativo a:

area ubicata San Pietro Mosezzo Frazione di Nibbia in Via 1° Maggio

distinta al N.C.T. al Foglio 3
mappale 1044 di mq. 2065

Destinazione nel P.R.G.C. vigente:

Aree residenziali di nuovo impianto - Art. 3.4.4

VARIANTE N. 1/2015

(al progetto di PEC approvato con delibera di G.C. n. 102 del 04.12.2013)

Oggetto:

SCHEMA DI CONVENZIONE

Progettista

Dott. Ing. PAGLINO Gianbattista
Via 24 Maggio n. 26-Romentino(NO)
Tel. 0321 860254- FAX 0321 867963
e-mail ing.paglinogb@tin.it

Committente

Società "COSTRUZIONI EDILI DI RUGGERONE GEOM. ISACCO"
con sede in Nibbia frazione di San Pietro Mosezzo,
Via Sandro Pertini n.5

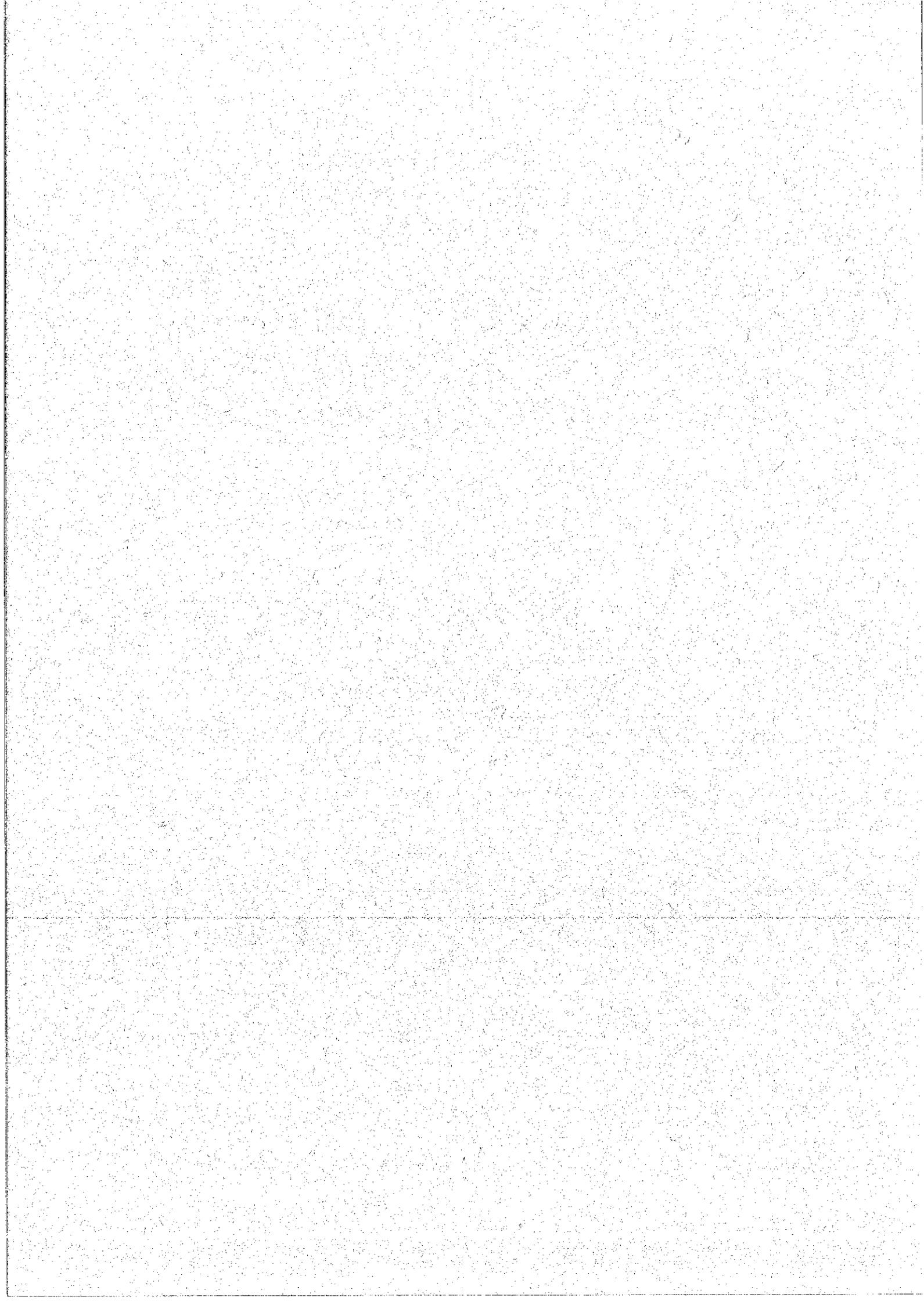
Data

Novembre 2015

Agg.

Tavola

04.1



COMUNE DI SAN PIETRO MOSEZZO
Provincia di Novara

Piano Esecutivo Convenzionato
relativo ai terreni siti in Via 1° Maggio, Frazione Nibbia, e così distinti nel NCT:

- Foglio 3 mappale 1044 di proprietà COSTRUZIONI EDILI di Ruggerone
Geom. Isacco, con sede in Frazione Nibbia,
Via Sandro Pertini n. 5.
- Foglio 3 mappale 1043 di proprietà COSTRUZIONI EDILI di Ruggerone
Geom. Isacco, con sede in Frazione Nibbia,
Via Sandro Pertini n. 5.

VARIANTE N. 1/2015

(al progetto di PEC approvato con delibera di G.C. n. 102 del 04.12.2013)

SCHEMA DI CONVENZIONE

Nibbia, 10 novembre 2015

Premesso:

- a) che la Impresa COSTRUZIONI EDILI di Ruggerone Geom. Isacco, con sede in Via Sandro Pertini n.5, San Pietro Mosezzo-Frazione Nibbia (NO) è proprietaria dei terreni siti in San Pietro Mosezzo, Frazione Nibbia, Via 1° Maggio, censiti nel N.C.T. al Foglio 3 mappali 1043 e 1044;
- b) che il mappale 1043 ha una estensione catastale di 151 mq. e reale di mq. 174,00, mentre il mappale 1044 ha una estensione catastale di mq. 2065,00 e reale di mq. 2089,59, contigui fra loro, concorrono a formare un unico lotto con un'estensione complessiva di mq. 2216,00 catastale e mq. 2263,59 reale;
- c) che i suddetti terreni risultano nel P.R.G.C. vigente del Comune di San Pietro Mosezzo (NO) così definiti:
il mappale 1043 è definito "Area residenziale configurata", soggetto quindi alle indicazioni di normativa contenute nell'art. 3.4.2. delle N.T.A.;
il mappale 1044 è definito "Area residenziale di nuovo impianto", soggetto quindi alle indicazioni di normativa contenute nell'art. 3.4.4 delle N.T.A. (Area soggetta a PEC).
Il richiamato P.R.G.C. vigente è stato approvato dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 31-11859 del 28.07.2009 e pubblicato sul B.U.R. n. 31 del 06.08.2009.
- e) che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dei terreni di cui trattasi e a seguito di parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 27.02.2013 sull'impianto di Piano Esecutivo proposto, è stato redatto apposito progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, relativo ai menzionati terreni, dal Dott. Ing. Gianbattista PAGLINO, con studio in Romentino Via 24 Maggio n. 26, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Novara al n. 454/A, secondo i disposti dell'art. 58 della L.R. n. 3 del 25 marzo 2013 e s.m.i., il quale è costituito dai seguenti elaborati raccolti in un unico fascicolo:

Tav. 01.1	Relazione illustrativa	
Tav. 02.1	Relazione finanziaria	
Tav. 03.1	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. 04.1	Schema di convenzione	
Tav. 05.1	Estratto di mappa catastale ed estratto di P.R.G.C.	sc. 1 : 1.000 sc. 1 : 2.000
Tav. 06.1	Planimetria quotata dell'area soggetta a P.E.C.	sc. 1 : 200 sc. 1 : 1.000
Tav. 07.1	Planimetria dell'area con distanze minime di edificabilità dai confini, area standard e conteggi planivolumetrici di P.E.C.	sc. 1 : 200

Tav. 08.1	Planimetrie di progetto urbanistico dell'Area Standard di PEC	sc. 1 : 200
Tav. 09.1	Particolari costruttivi dell'Area Standard	sc. 1 : 20 sc. 1 : 50
Tav. 10.1	Schema di progetto dell' Area soggetta a PEC e Area residenziale configurata confinante <u>Prima soluzione:</u> suddivisione dell'area complessiva in due lotti	sc. 1 : 200
Tav. 11.1	Schema di progetto dell' Area soggetta a PEC e Area residenziale configurata confinante <u>Seconda soluzione:</u> area complessiva in un unico lotto	sc. 1 : 200
Tav. 14.1	Schema di progetto dell' Area soggetta a PEC e Area residenziale configurata confinante <u>Terza soluzione:</u> suddivisione dell'area in tre lotti (nuovo)	sc. 1 : 200

- f) che in detto progetto di PEC l' Area Standard, in unica proposta per tutte e tre le soluzioni, è stata calcolata e progettata in modo che soddisfi i parametri urbanistici concessi dalla normativa vigente del P.R.G.C.;
- g) che sul progetto di P.E.C. si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia, come da parere emesso nell'adunanza del (con osservazioni recepite negli atti progettuali e nella presente convenzione);
- h) che il Piano Esecutivo Convenzionato e lo schema di Convenzione sono depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati sul sito informatico del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione. Nello stesso periodo il progetto di Piano Esecutivo e lo schema di Convenzione sono, altresì, esposti in pubblica visione;
- i) che sono pervenute osservazioni e proposte, recepite in tutto / in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione, oppure che non sono pervenute osservazioni e proposte;
- l) che entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del Piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte;

- m) che il progetto di Variante N.1/2015 al progetto iniziale approvato con delibera di G.C. n. 102 del 04.12.2013 e il relativo schema di Convenzione variato, sono approvati dalla Giunta Comunale con delibera n. del
- n) che l'Impresa COSTRUZIONI EDILI di Ruggerone Geom. Isacco, con sede in Comune di San Pietro Mosezzo-Frazione Nibbia (NO), via Sandro Pertini n. 5 ,ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- o) visto l'art. 8 della legge n. 765 del 05.08.1967;
- p) visto il Decreto n. 1444 del 02.04.1968 del Ministero dei Lavori Pubblici;
- q) visti gli art. 39 e 56 della L.R. n. 3/2013 e s.m.i.;
- p) vista la delibera del Consiglio Comunale n. relativa agli oneri di urbanizzazione;
- q) vista la legge n. 10/77 e s.m.i.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il proponente:

ART. 1

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2

L'attuazione del progetto di Variante N.1/2015 al Piano Esecutivo Convenzionato approvato con delibera di G.C. n. 102 del 04.12.2013 , sui terreni siti nel Comune di San Pietro Mosezzo-Frazione Nibbia (NO), descritti negli elaborati di progetto, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. del, avverrà in conformità delle norme di cui all' art. 3.4.4, a cui si aggiunge l'art. 3.4.2 per quanto concerne il mappale 1043 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente ai fini del completamento di tutta l'area complessiva considerata, delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del P.E.C. stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del P.R.G.C. vigente.

ART. 3

Il progetto di Variante N.1/2015 al progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica dei terreni siti nel Comune di San Pietro Mosezzo-Frazione Nibbia descritti negli elaborati di progetto e nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio 3 mappali 1043 e 1044.

La superficie territoriale della proprietà è così distinta:

- a) mappale 1043, di superficie catastale di mq. 151,00 e superficie reale mq. 174,00.
- b) mappale 1044, di superficie catastale mq. 2.065,00 e superficie reale mq. 2.099,75.

Le utilizzazioni edilizia ed urbanistica del lotto, sia per la prima che per la seconda soluzione, saranno eseguite secondo le modalità previste dal P.R.G.C. vigente e ricordate in premessa, facendo riferimento alla superficie reale.

ART. 4

La superficie fondiaria e l'area coperta complessive risultano essere pari a:

- mq 1866,39 (mappale 1044) + 126,00 (mappale 1043) = mq. 1.992,39

La superficie coperta complessiva massima risulta essere pari a:

- mq. 1866,39x30% (mappale 1044) + 126,00x40% = mq. 610,32

Il volume massimo complessivo risulta pari a:

- 174,00x1,20 (mappale 1043) + 2099,75x0,80 (mappale 1044) = mc. 1.880,47

Per quanto riguarda il volume massimo ammissibile si tiene conto anche della volumetria della porzione del mappale 1043, che sarà trasferita gratuitamente al Comune.

Per quanto attiene la Prima Soluzione, che prevede la suddivisione in due lotti, i parametri relativi ai due lotti stessi sono così stabiliti:

-Lotto N.1:

la superficie fondiaria risulta essere di mq. 856,95, mentre l'area coperta massima assegnata è pari a mq. 305,16; il volume massimo assegnato è pari a mc. 940,23.

-Lotto N.2:

la superficie fondiaria risulta essere di mq. 1.992,22, mentre l'area coperta massima assegnata è pari a mq. 305,16; il volume massimo assegnato è pari a mc. 940,24.

Per quanto attiene la Seconda Soluzione, che prevede un unico lotto, i parametri relativi risultano essere:

- Superficie fondiaria = mq. 1.992,39

- Area coperta massima = mq. 610,32

- Volume massimo ammissibile = mc. 1.880,47

Infine, per quanto riguarda la Terza Soluzione, introdotta nel progetto di Variante N.1/2015, che prevede la suddivisione in tre lotti, i parametri relativi ai tre lotti stessi sono così stabiliti:

- Lotto 3:

La superficie fondiaria reale risulta essere di mq. 682,31, mentre l'area coperta massima assegnata è pari a mq. 195,00; il volume massimo eseguito è pari a mc. 750,00.

- Lotto 4:

La superficie fondiaria reale risulta essere di mq. 754,35, mentre l'area coperta massima assegnata è pari a mq. 180,00; il volume massimo eseguito è pari a mc. 550,00.

- Lotto 5:

La superficie fondiaria reale risulta essere di mq. 555,72, mentre l'area coperta massima assegnata è pari a mq. 180,00; il volume massimo eseguito è pari a mc. 580,47.

-Area Standard

In conformità a quanto previsto dall'art. 39 comma 1 della L.R. n: 3 del 25 marzo 2013 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dall'art. 3.4.4 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. del Comune di San Pietro Mosezzo, le aree da destinare al soddisfacimento degli standards urbanistici residenziali devono avere una superficie minima complessiva così calcolata:

- Area standard relativa al PEC (mappale 1044), da destinare tutta a parcheggio pubblico

a) area minima richiesta	mq. (2099,75x0.80/180 x (6+12)	= mq. 167,94
b) area di progetto	(18,60x12,00)	= mq. 223,20
A questa area si aggiunge la superficie derivata dal mappale 1043, per migliorare lo spazio di manovra e l'accesso da Via 1° Maggio, che è pari a mq. (4,00x12,00)		
		= mq. 48,00
L'area standard complessiva quindi da cedere al Comune gratuitamente risulta pari a mq. (223,20+48,00)		= mq. 271,20

ART. 5

La posizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche saranno indicati nelle tavole di progetto a corredo delle domande di Permesso di Costruire.

ART. 6

I proponenti si obbligano ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria nell'area standard prevista, come elencate nel successivo art. 8, il cui importo risulta essere pari a € 27.800,00.

L'importo è quello riportato nella Relazione Finanziaria allegata come Tavola N. 02.1.

Gli importi relativi all'Area Standard saranno convenzionati e assunti dal proprietario dell'area complessiva.

Al termine dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 8, i competenti uffici tecnici comunali provvederanno alla verifica del costo effettivamente sostenuto dal proponente. Ove il costo delle opere risultasse superiore a quello stimato, al proponente non sarà dovuto alcun rimborso; ove invece tale costo risultasse inferiore a quello previsto, il proponente sarà tenuto al versamento del relativo conguaglio entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta da parte del Comune.

ART. 7

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo relativo al costo di costruzione, saranno corrisposti dal proponente all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, con le modalità previste dal Comune ed in ragione delle aliquote vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire stessi.

ART. 8

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 58 e dall'art. 64 della L.R. 25 marzo 2013 n. 3, il proponente si impegna a realizzare, a propria cura e spese, sulle aree da destinare al soddisfacimento degli standards urbanistici le sottoelencate opere di urbanizzazione reperite all'interno del P.E.C. e indicate nelle Tav. 08.1, 09.1.

- opere di sistemazione del suolo mediante colturamento, spessore 50 cm.;
- ricarica con mista naturale arida, spessore 30 cm., rullata;
- pavimentazione in blocchetti di cemento autobloccanti color grigio su letto di sabbia mista stabilizzato, spessore 10 cm.;
- cordoli in cemento prefabbricato a delimitazione dell'area standard;
- segnaletica orizzontale con vernici e verticale;
- formazione di aiuola mediante cordoli di cemento, riempimento con vespaio di ghiaia, strato di calcestruzzo con rete elettrosaldata e pavimento in ciottoli di Carrara cementati, da 6x6 cmq e spessore 5 cm.;
- smaltimento acque piovane dell'area parcheggio, mediante formazione di N.2 pozzetti di cemento prefabbricati, sezione circolare diametro 100 cm. forati, con fondo a perdere, finitura con caditoie in ghisa carrabile e sifone, dimensioni 50x50 cmq, e ciottoli perimetrali ben compattati;

- formazione di illuminazione pubblica mediante palo zincato altezza 9,00 mt. completo di massa cavo per messa a terra, e posa cavo per il collegamento alla rete pubblica;
- formazione passacavo telefonico e rete elettrica per il servizio della proprietà, con pozzetti in cemento prefabbricato e coperchio in ghisa carrabile, sez. 60x60 cmq, h=100 cm, con fondo a perdere;
- formazione di canaletta idrica e condotta gas metano interna.

Tutte le opere sono realizzate nell'area standard, compresa la porzione derivata dal mappale 1043.

La realizzazione delle predette opere dovrà avvenire con le seguenti modalità:

- a) la progettazione esecutiva delle opere di cui trattasi e la direzione dei relativi lavori dovranno avvenire a cura e spese del proponente attraverso tecnici specializzati, fermo restando l'esercizio, da parte dei tecnici comunali o di un tecnico all'uopo delegato, dell'attività di vigilanza sull'esecuzione delle opere e dell'attività di collaudo.

Il Comune si riserva la facoltà di esercitare direttamente l'attività di direzione dei lavori.

I progetti esecutivi delle opere e degli impianti di che trattasi dovranno essere predisposti in base alle indicazioni che saranno fornite dai competenti uffici tecnici comunali e saranno valutati attraverso il prezzario Opere Edili della Regione Piemonte, anno 2013.

Tali progetti dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione da parte del Comune.

- b) La progettazione esecutiva delle opere in questione dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia, ivi compresa quella relativa al superamento delle barriere architettoniche.
- c) I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione più volte citate dovranno essere eseguiti, nel rispetto di tutte le norme che presiedono alla realizzazione di opere pubbliche, da una idonea impresa adeguatamente attrezzata.

Il Comune si riserva la facoltà di impartire al proponente, nel corso dell'esecuzione delle opere e qualora ciò si rendesse necessario per la loro corretta realizzazione, eventuali prescrizioni tecniche.

- d) I lavori dovranno avere inizio in concomitanza con l'inizio lavori degli edifici come da relative concessioni edilizie e dovranno essere terminati al più tardi contestualmente con il termine dei lavori di realizzazione degli edifici residenziali.

I lavori dovranno essere collaudati da parte dei tecnici comunali competenti entro sei mesi dalla loro ultimazione. Il Comune procederà al rilascio del certificato di abitabilità degli edifici solo a fronte della verifica della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, previo il collaudo delle stesse.

- e) Il ritardo nell'esecuzione delle opere oltre il termine stabilito al punto d) porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente pari a 1/10 del valore delle opere da realizzare, qualora le stesse vengano eseguite con un ritardo di due mesi, e con un aumento di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.
- f) La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere da realizzare è a carico del proponente fino al momento della cessione delle relative aree al Comune e del Collaudo delle opere stesse.
- g) Qualora il proponente vorrà procedere all'alienazione delle aree destinate a standards urbanistici, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui al presente articolo.

In relazione alla realizzazione delle predette opere di urbanizzazione al proponente viene riconosciuto lo scomputo dall'importo dovuto al Comune a titolo di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 della L. 28.01.1997, n. 10.

ART. 9

Il proponente, ai sensi di quanto previsto dall'art. 58 della L.R. 25.03.2013 n. 3 e s.m.i., rilascia a favore del Comune idonea garanzia finanziaria, costituita da N. 1 polizza fidejussoria n..... del..... emessa da, n..... per un importo di € L'importo stimato delle opere è quello che risulta dalla elencazione riportata nella Relazione finanziaria allegata.

La polizza fidejussoria sarà depositata presso il Comune secondo le modalità vigenti e sarà svincolata solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione con esito favorevole da parte dei tecnici responsabili comunali.

ART. 10

Il proprietario si dichiara al corrente di ottenere regolare Permesso di Costruire per ogni singola opera da realizzare nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato.

La prima istanza di Permesso di Costruire, per la realizzazione di tutto o parte dei fabbricati di cui all'art. 3, sarà presentata entro il periodo di validità della presente convenzione.

Per l'inizio e la fine dei lavori valgono le disposizioni di legge in materia.

ART. 11

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione della proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi, salvo comunque, il diritto al risarcimento del danno, oltrechè l'incameramento della penale stabilita ai sensi delle vigenti leggi.

ART. 12

Qualora il proponente proceda ad alienazione delle aree, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune.

I proprietari delle aree ed i loro successori o aventi causa nell'esecuzione di dette opere ed impianti dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

ART. 13

Rilascio di Permessi di Costruire ed autorizzazioni d'agibilità.

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il proponente, che il Comune non rilascerà alcun Permesso di Costruire né autorizzazione di abitabilità o usabilità dei locali a norma degli artt. 25, 26 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., se non quando il proponente o chi per esso si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 14

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proponente.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge del 28 giugno 1943, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ART. 15

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competere loro in dipendenza della presente convenzione nei registri immobiliari.

ART. 16

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica n°1150 del 17 agosto 1942, legge n°10 del 28 gennaio 1977, alla legge regionale n°3/2013 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, al testo unico dell'edilizia di cui al DPR 380/01 e s.m.i.

ART. 17

La durata del presente PEC è fissata in dieci anni a partire dalla data di sottoscrizione della Convenzione, che dovrà avvenire entro due anni dalla data di approvazione con la delibera della Giunta Comunale di cui alle premesse, eventualmente rinnovabile di altri due anni per validi motivi e su richiesta scritta del proponente..

Il Responsabile dei Procedimento

Il Proponente

COSTRUZIONI EDILI
di RUGGERONE Geom. Isacco
Via Sandro Pertini, 5
SAN PIETRO MOSEZZO (NO)
Part. IVA 01795700036

ALLEGATI:

Tav. 01.1	Relazione illustrativa	
Tav. 02.1	Relazione finanziaria	
Tav. 03.1	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. 04.1	Schema di convenzione	
Tav. 05.1	Estratto di mappa catastale ed estratto di P.R.G.C.	sc. 1 : 1.000 sc. 1 : 2.000
Tav. 06.1	Planimetria quotata dell'area soggetta a P.E.C.	sc. 1 : 200 sc. 1 : 1.000
Tav. 07.1	Planimetria dell'area con distanze minime di edificabilità dai confini, area standard e conteggi planivolumetrici di P.E.C.	sc. 1 : 200
Tav. 08.1	Planimetrie di progetto urbanistico dell'Area Standard di PEC	sc. 1 : 200
Tav. 09.1	Particolari costruttivi dell'Area Standard	sc. 1 : 20 sc. 1 : 50
Tav. 10.1	Schema di progetto dell' Area soggetta a PEC e Area residenziale configurata confinante <u>Prima soluzione:</u> suddivisione dell'area complessiva in due lotti	sc. 1 : 200
Tav. 11.1	Schema di progetto dell' Area soggetta a PEC e Area residenziale configurata confinante <u>Seconda soluzione:</u> area complessiva in un unico lotto	sc. 1 : 200
Tav. 14.1	Schema di progetto dell' Area soggetta a PEC e Area residenziale configurata confinante <u>Terza soluzione:</u> suddivisione dell'area in tre lotti (nuovo)	sc. 1 : 200