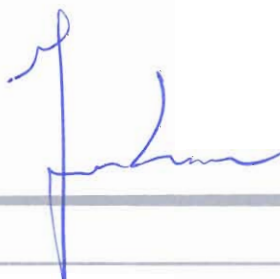


PIANO DI RECUPERO n.19 ex art. 43 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. "COMPARTO 12" dei Tessuti della Ristrutturazione Urbanistica VARIANTE n.2

Proprietà:

RIORDA Francesco e PRONE Esterina
via San Lazzaro 1 - FOSSANO

G.I.R. s.r.l.
via del Carmine 10 - TORINO



Rev.	Data	Descrizione	Eseg.	Contr.	Appr.
00	23.11.2004	Emissione progetto PIANO DI RECUPERO "COMPARTO 9"	R.B.	D.B.	D.B.
01	13.04.2010	Emissione progetto PIANO DI RECUPERO "COMPARTO 12" (ex "COMPARTO 9") - Variante n.1	C.T.	D.B.	D.B.
02	07.07.2010	Modifiche P.d.R. "COMPARTO 12" a seguito D.C.C. 35/2010	S.M.	D.B.	D.B.
03	11.12.2013	Emissione progetto PIANO DI RECUPERO "COMPARTO 12" - Variante n.2	C.T.	F.B.	D.B.
04	11.04.2014	Integrazione a seguito comunicazione Dirigente D.U.A. del 14.03.2014 prot. 7.861	C.T.	F.B.	D.B.
05	26.08.2014	Integrazione a seguito comunicazione Dirigente D.U.A. del 09.06.2014 prot. 17.366	C.T.	F.B.	D.B.

ALLEGATO:

1 / 1

RELAZIONE TECNICA

Progettista:
arch. Federico BARBERO



Collaboratori:
arch. Marta PEISINO
arch. Chiara TORTALLA
geom. Simona ALLASIA

Codice **13 01**

**PIANO DI
RECUPERO**

Nome file: 1301_PdR_V2_Rel_1-1_1

Data: **26.08.2014**

RELAZIONE TECNICA

INDICE

1 - Premesse

2 - Piano di Recupero Comparto 12 (ex Comparto 9)

- 2.1 - Previsioni P.R.G.C.
- 2.2 - S.U.L. potenziale con U.T. base
- 2.3 - S.U.L. potenziale con U.T. con Programma Integrato

3 - Situazione attuale

- 3.1 - C.E. 100/88 del 21.09.1988 ante P.d.R. Comparto 9
 - o 3.1.1 - Volumetria
 - o 3.1.2 - Superfici utili lorde e destinazioni d'uso
 - o 3.1.3 - Cessioni e parcheggi pubblici
 - o 3.1.4 - Parcheggi privati
 - o 3.1.5- Verde privato
- 3.2 - D.I.A. 2007/23 e P.d.C. 2008/144
 - o 3.2.1 - Superfici utili lorde
 - o 3.2.2 - Aree da assoggettare ad uso pubblico
 - o 3.2.3 - Dotazione minima di parcheggi pubblici
 - o 3.2.4 - Dotazione minima di parcheggi privati
 - o 3.2.5 - Fine lavori parziale
- 3.3 - D.I.A. per demolizioni fabbricati 7 e 8 parte
- 3.4 - Ordinanza del Sindaco n. 6.669 in data 07.05.2010
- 3.5 - S.C.I.A. 2010/155D, Varianti n.1 e n.2 fabbricati n. 2-8-9
 - o 3.5.1 - Superfici utili lorde
 - o 3.5.2 - Destinazioni d'uso
 - o 3.5.3 - Aree private da assoggettare ad uso pubblico
 - o 3.5.4 - Aree private da assoggettare a parcheggio pubblico
 - o 3.5.5 - Dotazione minima di parcheggi privati
 - o 3.5.6 - Fine lavori parziale
- 3.6 - Situazione Comparto 12 con doppia canna di accesso
- 3.7 - Redazione tavole di rilievo e comparative

4 - Modalità di intervento e destinazioni d'uso

5 - Opere previste nel P.d.R. 19 del Comparto 12 - Variante 2 con i piani 1° e 2° del Fabbricato 4 ad uso ufficio

- 5.1 - Superficie utile lorda
 - o 5.1.1 - S.U.L. degli interventi realizzati
 - o 5.1.2 - Cambio di destinazione d'uso
 - o 5.1.3 - S.U.L. dei nuovi interventi
 - o 5.1.4 - Totale generale
- 5.2 - Superficie coperta
- 5.3 - Aree private da assoggettare ad uso pubblico
 - o 5.3.1 - Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso
 - o 5.3.2 - S.U.L. dei nuovi interventi
 - o 5.3.3 - Totale generale

- 5.4 - Aree private da assoggettare ad parcheggio pubblico
 - o 5.4.1 - Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso
 - o 5.4.2 - S.U.L. dei nuovi interventi
 - o 5.4.3 - Totale generale
- 5.5 - Dotazione minima di parcheggi privati
 - o 5.5.1 - Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso
 - o 5.5.2 - S.U.L. dei nuovi interventi
 - o 5.5.3 - Totale generale
- 5.6 - Dotazione minima di verde privato
- 5.7 - Opere di urbanizzazione ammesse a scomputo
- 5.8 - Opere pubbliche oggetto di programma integrato
- 5.9 - Costo di costruzione

**6 - Verifiche complessive del Comparto 12
con i piani 1° e 2° del Fabbricato 4 ad uso ufficio**

- 6.1 - Destinazioni d'uso
 - o 6.1.1 - S.U.L. dell'intero comparto
 - o 6.1.2 - Destinazione d'uso residenziale
 - o 6.1.3 - Destinazione d'uso attività compatibili
- 6.2 - Aree private da assoggettare ad uso pubblico
- 6.3 - Aree private da assoggettare a parcheggio pubblico
- 6.4 - Dotazione minima di parcheggi privati
- 6.5 - Dotazione minima di verde privato

**7 - Opere previste nel P.d.R. 19 del Comparto 12 - Variante 2
con i piani 1° e 2° del Fabbricato 4 ad uso residenza**

- 7.1 - Superficie utile lorda
 - o 7.1.1 - S.U.L. degli interventi realizzati
 - o 7.1.2 - Cambio di destinazione d'uso
 - o 7.1.3 - S.U.L. dei nuovi interventi
 - o 7.1.4 - Totale generale
- 7.2 - Superficie coperta
- 7.3 - Aree private da assoggettare ad uso pubblico
 - o 7.3.1 - Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso
 - o 7.3.2 - S.U.L. dei nuovi interventi
 - o 7.3.3 - Totale generale
- 7.4 - Aree private da assoggettare ad parcheggio pubblico
 - o 7.4.1 - Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso
 - o 7.4.2 - S.U.L. dei nuovi interventi
 - o 7.4.3 - Totale generale
- 7.5 - Dotazione minima di parcheggi privati
 - o 7.5.1 - Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso
 - o 7.5.2 - S.U.L. dei nuovi interventi
 - o 7.5.3 - Totale generale
- 7.6 - Dotazione minima di verde privato
- 7.7 - Opere di urbanizzazione ammesse a scomputo
- 7.8 - Opere pubbliche oggetto di programma integrato
- 7.9 - Costo di costruzione

8 - Verifiche complessive del Comparto 12 con i piani 1° e 2° del Fabbricato 4 ad uso residenza

- 8.1 - Destinazioni d'uso
 - 8.1.1 - S.U.L. dell'intero comparto
 - 8.1.2 - Destinazione d'uso residenziale
 - 8.1.3 - Destinazione d'uso attività compatibili
- 8.2 - Aree private da assoggettare ad uso pubblico
- 8.3 - Aree private da assoggettare a parcheggio pubblico
- 8.4 - Dotazione minima di parcheggi privati
- 8.5 - Dotazione minima di verde privato

9 - Elenco Elaborati

1 - PREMESSE

L'area in oggetto costituisce l'intero ambito del Comparto n. 12 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica", di cui all'Art. 47 delle N.T.A., che il Piano Regolatore Generale sottopone ad intervento integrale di ristrutturazione urbanistica a mezzo di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), nella fattispecie un Piano di Recupero (P.d.R.) da predisporre secondo i dettami dell'Art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

L'ambito dell'attuale Comparto 12 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" corrisponde al Comparto 9 delle "Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica" del precedente P.R.G.C., relativamente al quale in data 13.12.2006 è stata stipulata convenzione urbanistica del P.d.R. n. 19 rogito dott.sa Fenoglio Laura, segretario generale del Comune di Fossano, Rep. n. 6.368.

In data 27 Agosto 2007 è stata stipulata convenzione urbanistica del P.d.R. n. 19 Variante n. 1 rogito dott.sa Pelazza Tiziana, vice-segretario generale del Comune di Fossano, Rep. n. 7.183, tutt'ora vigente.

Ora i medesimi proponenti e firmatari delle sopracitate convenzioni urbanistiche propongono una Variante n. 2 al P.d.R. n. 19 per la realizzazione di un nuovo edificio (Fabbricato n. 10) in luogo di quello esistente contraddistinto con il n. 5 e per il recupero di volumetrie esistenti.

2 - PIANO DI RECUPERO COMPARTO N. 12 (ex Comparto 9)

2.1 - Previsioni P.R.G.C.

Il P.R.G.C. approvato dalla Giunta Regionale in data 03.06.2009 con Deliberazione n. 50-11.538 individua l'area come **Comparto 12** dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" di cui all'Art. 47 delle N.T.A..

Il Comparto 12 mantiene l'ambito del precedente Comparto 9 con una Superficie Territoriale, al netto della viabilità pubblica esistente, di mq 4.217 distinta al N.C.T. al F°. 147 mappali:

n. 933	della superficie di	mq 1.768	di proprietà parte della G.I.R. s.r.l. e in parte dei sigg. Riorda-Prone
n. 977	della superficie di	mq 166	di proprietà della G.I.R. s.r.l.
n. 978	della superficie di	mq 96	di proprietà dei sigg. Riorda-Prone
n. 979	della superficie di	mq 35	di proprietà dei sigg. Riorda-Prone
n. 980	della superficie di	mq 26	di proprietà dei sigg. Riorda-Prone
n. 981	della superficie di	mq 42	di proprietà dei sigg. Riorda-Prone
n. 982	della superficie di	mq 1.280	di proprietà dei sigg. Riorda-Prone
n. 983	della superficie di	<u>mq 313</u>	di proprietà dei sigg. Riorda-Prone
	per un totale di	mq 3.726	
n. 826	della superficie di	<u>mq 491</u>	già oggetto di C.E. 100/1988;
	per un totale di	mq 4.217	

con i seguenti parametri urbanistici:

- **Utilizzazione territoriale di base:** 1,35 mq/mq pari a mq 5.692,95 (= 1,35 x 4.217);
- **Utilizzazione territoriale con programma integrato:**
1,65 mq/mq pari a mq 6.958,05 (= 1,65 x 4.217);

e le seguenti prescrizioni:

- min. 20% e max 85% di uso residenziale,
- minimo 15% e max 80% di altri usi ammissibili al residenziale.

2.2 - S.U.L. potenziale con U.T. base

L'indice di utilizzazione territoriale di base pari a 1,35 mq/mq e la superficie territoriale di mq 4.217 determinano una **S.U.L.** complessiva di **mq 5.692,95** e, considerando che le S.U.L. fino ad ora oggetto di intervento sono:

- mq 1.176,17 del fabbricato oggetto di C.E. 100/1988;
- mq 2.269,90 dei fabbricati 1-2-3-4 oggetto di D.I.A. 2007/23 e P.d.C. 2008/144;
- mq 500,90 dei fabbricati n. 2-8-9 oggetto di S.C.I.A. 2010/155D e succ. Varianti n.1 e n.2

per un totale di mq 3.946,97 di S.U.L., **rimangono ancora disponibili mq 1.745,98** di superficie utile lorda da individuare nei fabbricati esistenti e nel nuovo Fabbricato 10 da realizzare nei mappali di proprietà dei proponenti.

2.3 - S.U.L. potenziale con U.T. con Programma Integrato

L'indice di utilizzazione territoriale con programma integrato pari a 1,65 mq/mq e la superficie territoriale di mq 4.217 determinano una **S.U.L.** complessiva di **6.958,05** e, considerando che le S.U.L. fino ad ora oggetto di intervento sono:

- mq 1.176,17 del fabbricato oggetto di C.E. 100/1988;
- mq 2.269,90 dei fabbricati 1-2-3-4 oggetto di D.I.A. 2007/23 e P.d.C. 2008/144;
- mq 500,90 dei fabbricati n. 2-8-9 oggetto di S.C.I.A. 2010/155D e succ. Varianti n.1 e n.2;

per un totale di mq 3.946,97 di S.U.L., **rimangono ancora disponibili mq 3.011,08** di superficie utile lorda da individuare nei fabbricati esistenti e nel nuovo Fabbricato 10 da realizzare nei mappali di proprietà dei proponenti.

3 - SITUAZIONE ATTUALE

3.1 - C.E. 100/88 del 21.09.1988 ante P.d.R. Comparto 9

3.1.1- Volumetria

Il mappale n. 826 della superficie di mq 491 è già stato oggetto di intervento edilizio di cui alla C.E. n. 100/88 del 21.09.1988, e successive Varianti n. 1 del 16.06.1989 e n. 2 del 31.08.1990, per la realizzazione di una volumetria f.t. residenziale e terziaria di mc. 3.987,00 (corrispondente ad un i.f. di 8,12 mc/mq) ed una superficie coperta di mq 393, con conseguente soddisfacimento delle cessioni per opere di urbanizzazione (la sup. iniziale del mappale n. 826 era di mq 514 e comprendeva l'area ceduta al Comune per l'ampliamento dell'incrocio tra via C. Battisti e Piazza Romanisio) e per standard urbanistici, e l'individuazione delle superfici a parcheggio e verde privato.

3.1.2 - Superfici utili lorde e destinazioni d'uso:

S.U.L. direzionale:	mq 291,54
S.U.L. residenziale:	mq 884,63
S.U.L. totale:	mq 1.176,17

3.1.3 - Cessioni e parcheggi pubblici

Il soddisfacimento delle cessioni per opere di urbanizzazione e per parcheggi pubblici è già avvenuto all'interno della primitiva area in proprietà del mappale n. 826 di mq 514 con la cessione del mappale 927 di 23 mq per l'ampliamento dell'incrocio tra via C. Battisti e Piazza Romanisio e la sistemazione dell'area sul canale limitrofa a via Battisti.

3.1.4 - Parcheggi privati

Il soddisfacimento dei parcheggi privati è già avvenuto all'interno dell'area di pertinenza e del fabbricato insistente sul mappale n. 826.

3.1.5 - Verde privato

Il soddisfacimento del verde privati non era richiesto al tempo della concessione edilizia n. 100/1988.

3.2 - D.I.A. 2007/23 del 26.01.2007 e P.d.C. 2008/144 del 12.03.2009

3.2.1 - Superfici utili lorde

S.U.L. della D.I.A. 2007/023 e del P.d.C. 2008/144 relative ai corpi di fabbrica n. 1, 2, 3 e 4:

- S.U.L. f.t. residenziale =	mq 587,20
- S.U.L. f.t. ambulatorio medico-chirurgico =	mq 258,50
- S.U.L. f.t. attività artigianale di servizio =	mq 1.284,50
- S.U.L. f.t. uffici dell'attività artigianale di servizio =	mq 139,70
Totale	mq 2.269,90

oltre alle suddette S.U.L., la D.I.A. ed il P.d.C. hanno previsto un recupero di una volumetria virtuale di sottotetto del Fabbricato 1 di mc 945,75 ai sensi della L.R. 21/98, che non viene computata ai fini della determinazione della S.U.L. max prevista dal P.R.G.C..

3.2.2 - Aree da assoggettare ad uso pubblico

Le aree da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico risultano le seguenti:

a) Cessione per residenza

Volume residenziale convenzionale e/o reale in progetto:

- al piano terra: mq 25,70 x 3,70 =	95,10
- al piano primo: mq (465,15 + 61,05) x 3,00 =	1.578,60
- al piano secondo: mq 35,30 x 3,00 =	105,90
Totale volume:	mc 1.779,60

Superficie in cessione e/o assoggettata ad uso pubblico:

1.779,60 x 5/75 =	mq 118,65
-------------------	-----------

- b) Cessione per locali artigianali di servizio
 Superficie destinata ad esposizione e magazzino: mq 1.284,50
 Superficie destinata ad uffici: mq 139,70
 Superficie in cessione e/o assoggettata ad uso pubblico:
 $20\% \times 1.284,50 + 100\% \times 139,70 =$ mq 396,60
- c) Cessione per locali ambulatorio medico-chirurgico
 Superficie destinata ad ambulatorio medico-chirurgico: mq 258,50
 Superficie in cessione e/o assoggettata ad uso pubblico:
 $100\% \times 258,50 =$ mq 258,50
- d) Totale $a + b + c = 118,65 + 396,60 + 258,50 =$ mq 773,75

3.2.3 - Dotazione minima di parcheggi pubblici

- a) Parcheggio per residenza
 Volume residenziale convenzionale e/o reale in progetto:
 - al piano terra: mq $25,70 \times 3,70 =$ 95,10
 - al piano primo: mq $(465,15 + 61,05) \times 3,00 =$ 1.578,60
 - al piano secondo: mq $35,30 \times 3,00 =$ 105,90
 Totale volume: mc 1.779,60
 Superficie in cessione e/o assoggettata ad uso pubblico:
 $1.779,60 \times 2,5/75 =$ mq 59,35
- b) Parcheggio per locali artigianali di servizio
 Superficie destinata ad esposizione e magazzino: mq 1.284,50
 Superficie destinata ad uffici: mq 139,70
 Superficie in cessione e/o assoggettata ad uso pubblico:
 $50\% \times (20\% \times 1.284,50 + 100\% \times 139,70) =$ mq 198,30
- c) Parcheggi per locali ambulatorio medico-chirurgico
 Superficie destinata ad ambulatorio medico-chirurgico: mq 258,50
 Superficie in cessione e/o assoggettata ad uso pubblico:
 $50\% \times 100\% \times 258,50 =$ mq 129,25
- d) Totale $a + b + c = 59,35 + 198,30 + 129,25 =$ mq 386,90

3.2.4 - Dotazione minima di parcheggi privati

Trattandosi di un intervento di ristrutturazione con parziale contestuale mutamento di destinazione d'uso, visto l'art. 2.1.9 comma 1 delle N.T.A. del P.R.G.C allora vigente, occorre riservare appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc indotti dal mutamento di destinazione d'uso di locali e/o per nuovi locali.

I nuovi volumi che inducono superficie a parcheggio privato sono:

- Volume da "magazzino" a "residenza" al piano terreno:
mq $25,70 \times 3,70$ (h reale) = 95,10 mc
- Volume da "magazzino" ad "ambulatorio medico" al piano terreno:
mq $258,50 \times 3,00$ (h teorica) = 775,50 mc
- Volume da "scuola" a "residenza" al piano primo:
mq $324,30 (= 465,15 + 61,05 - 15,65 \times 12,90) \times 3,00$ (h teorica) = 972,95 mc
- Volume al piano sottotetto da "sgombero" a "residenza":
mq $35,30 \times 3,00$ (h teorica) = 105,90 mc
- Volume indotto dal nuovo solaio al piano primo ad uso "magazzino artigianale"
mq $258,30 \times 3,00$ (h teorica) = 774,90 mc
- Volume complessivo: $95,10 + 775,50 + 972,95 + 105,90 + 774,90 =$ 2.724,35 mc

Superficie minima a parcheggio privato: $2.724,35/10 = 272,45$ mq

3.2.5 - Fine lavori parziale

In data 06.07.2010 prot. n. 19.466 è stata inoltrata in Comune Dichiarazione di Fine Lavori Parziale, non avendo ultimato i lavori del Fabbricato 2, ai piani terreno e primo, e del Fabbricato 1 al piano terreno, nella porzione interessata dalla seconda canna di accesso veicolare al cortile, in quanto in data 19.04.2010 prot. 13.036 proponenti dello S.U.E. relativo al Comparto 12 hanno inoltrato proposta di Piano Attuativo che prevedeva modifiche a quelle parti di fabbricato.

In data 20.07.2010 prot. n. 24.548 è stata deposita Domanda di Agibilità per tutte quelle unità oggetto della denuncia di fine lavori del 06.07.2010.

3.3 - D.I.A. per demolizione fabbricati 7 e 8 parte

In data 06.04.2010 prot. n. 11.584 è stata inoltrata D.I.A. per la demolizione dei fabbricati n. 7 e 8 parte, già prevista dallo S.U.E. Vigente.

3.4 - Ordinanza n. 6.669 del Sindaco in data 07.05.2010

In data 07.05.2010 il Sindaco, a seguito relazione statica datata 16.04.2010 dell'ing. Antonio Rolando, ha emesso Ordinanza n. 6.669 prot. n. 15.623 per realizzazione opere tese alla messa in sicurezza dei Fabbricati 8-9.

3.5 - S.C.I.A. 2010/155D del 11.08.2010, Variante n. 1 del 30.09.2010 e Variante n. 2 del 24.12.2010 relative ai corpi di fabbrica n. 2, 8 e 9:

3.5.1 - Superfici utili lorde

- Fabbricati n. 2, 8 e 9 al solo piano terreno:	
- S.U.L. locali Asl al piano terreno (S3):	mq 207,50
- S.U.L. cucina al piano terreno (S2):	mq 293,40
totale	mq 500,90

3.5.2 - Destinazioni d'uso

Corpo di fabbrica n. 2:

- al piano terreno locali cucina scolastica
- al piano primo locali abitazione, già conteggiati con il P.d.C. 2008/144

Corpo di fabbrica n. 8 parte:

- al piano terreno locali ASL

Corpo di fabbrica n. 9:

- al piano terreno locali cucina scolastica e locali per ASL

3.5.3 - Aree private da assoggettare ad uso pubblico

Fabbricati n. 2, 8 e 9

- S.U.L. locali Asl al piano terreno (S3): Art. 103 delle N.T.A. del P.R.G.C.	mq 207,50
--	-----------

Funzione di Servizio (S) - S3: Sanità ed altri servizi standard: parcheggi pubblici per 0,50 mq/mq di S.U.L. 0,50 x 207,50 =	mq	103,75
- S.U.L. locali cucina scolastica al piano terra (S2): Art. 103 delle N.T.A. del P.R.G.C. Funzione di Servizio (S) - S2: Istruzione standard: parcheggi pubblici per 0,10 mq/mq di S.U.L. 0,10 x 293,40 =	mq	293,40 <u>29,34</u>
Totale: 103,75 + 29,34 =	mq	133,09

3.5.4 - Aree private da assoggettare a parcheggio pubblico

Fabbricati n. 2, 8 e 9

- S.U.L. locali Asl al piano terreno (S3): mq 207,50 Art. 103 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente Funzione di Servizio (S) - S3: Sanità ed altri servizi standard: parcheggi pubblici per 0,50 mq/mq di S.U.L. 0,50 x 207,50 =	mq	103,75
- S.U.L. locali cucina scolastica al piano terreno (S2): Art. 103 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente Funzione di Servizio (S) - S2: Istruzione standard: parcheggi pubblici per 0,10 mq/mq di S.U.L. 0,10 x 293,40 =	mq	293,40 <u>29,34</u>
Totale: 103,75 + 29,34 =	mq	133,09

3.5.5 - Dotazione minima di parcheggi privati

Non ci sono superfici che inducono standard a parcheggio privato per i locali cucina ed ASL al piano terra dei Fabbricati 8-9.

3.5.6 - Fine lavori parziale

In data 30.09.2010 è stata inoltrata in Comune Dichiarazione di Fine Lavori Parziale relativa alla cucina scolastica e completamento lavori di n.2 alloggi al p.1°.

In data 30.09.2010 è stata depositata Domanda di Agibilità.

In data 27.12.2010 è stata inoltrata in Comune Dichiarazione di Fine Lavori Parziale relativa ai locali ASL a piano terreno e in data 28.12.2010 è stata depositata richiesta di Agibilità.

In data 22.08.2013 prot. n. 26807 è stata inoltrata comunicazione di proroga dei lavori di due anni per il completamento dei lavori e realizzazione del secondo accesso carraio in base all'art. 30 comma 3 del Decreto Legge (Decreto del Fare) del 21.06.2013 n. 69 convertito in legge il 09.08.2013 n. 98.

3.6 - Situazione Comparto n. 12 con doppia canna di accesso

L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello S.U.E. ha obbligato il proponente alla realizzazione della seconda canna di accesso veicolare al cortile interno entro i termini dell'intervento del primo intervento edilizio nel Comparto 12. Pertanto, contestualmente all'intervento a piano terreno dei fabbricati 9-8-2 ed al piano primo del fabbricato 2, si prevede la demolizione di mq 65 di superficie ad suo ufficio per le

attività artigianali di servizio al piano terreno del fabbricato 1, realizzazione della seconda canna veicolare, limitrofa e collegata all'esistente.

La realizzazione della seconda canna di accesso pedonale/carraio al cortile interno della superficie lorda di mq 65 modifica i dati urbanistici in quanto viene a sottrarsi una pari superficie destinata ad uffici dell'attività artigianale di servizio ed una volumetria di 295,75 (= 65,00 x 4,55).

3.7 - Redazione tavole di rilievo e comparative

Tra gli elaborati di progetto della Variante n. 2 al P.d.R. n. 19 viene prodotta una planimetria comparativa (Tav. 4) tra le previsioni del P.d.R. n. 19 Variante n. 1 ed il P.d.R. n. 19 Variante n. 2 che evidenzia la demolizione del Fabbricato 5 esistente e la costruzione del nuovo Fabbricato 10, con le conseguenti modifiche planimetriche delle aree cortilive.

Per facilitare il confronto tra le previsioni progettuali delle Varianti 1 e 2 dello S.U.E. sono state redatte le tavole di rilievo Tavv. 6R -7R- 8R che riproducono la Variante 1 del P.d.R. n. 19 allo stato attuale con l'indicazione delle previsioni, ad oggi non ancora realizzate, della seconda canna di accesso da via C. Battisti e del blocco scala-ascensore esterno di accesso al piano primo del Fabbricato 9.

4 - MODALITA' DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

I proponenti, viste le S.U.L. consentite di cui ai precedenti artt. 22 e 23 e le loro attuali necessità, intendono procedere da subito con un intervento edilizio che utilizzi una S.U.L. lievemente superiore a quella indotta dall'indice territoriale di base di 1,35 mq/mq, ma che possa sempre consentire in futuro successivi interventi fino allo sfruttamento dell'indice territoriale con programma integrato pari a 1,65 mq/mq.

Questa Variante n. 2 allo S.U.E. prevede un parziale utilizzo ai fini residenziali del piano primo-sottotetto del Fabbricato 9, la demolizione del Fabbricato 5 e la costruzione del nuovo Fabbricato 10 residenziale, il cambio di destinazione d'uso dei piani primo e secondo del Fabbricato n. 4 ad uso ufficio o residenziale, con conseguenti verifiche e dimostrazioni per i due casi distinti.

Sono sempre comunque consentiti mutamenti di destinazioni d'uso all'interno dei fabbricati del Comparto e/o ristrutturazioni che ne comportino mutamento delle S.U.L., senza che questo costituisca variante al presente S.U.E. e ricorrendo ad essa nel solo caso di demolizioni e ricostruzione con sagoma diversa dei fabbricati esistenti.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dall'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. per il Comparto n. 12: R1, C1, P1, D, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, T1, T2, T4 (con esclusione degli usi determinanti standard di cui alla lettera a), T5, con riferimento all'art. 103, nel rispetto delle prescrizioni del 20% min. e max. 85% per uso residenziale e min. 15% e max. 80% per gli altri usi ammissibili.

Gli interventi edilizi ed i mutamenti di destinazioni d'uso richiesti dai proponenti del presente S.U.E. devono essere soddisfatti all'interno dell'area di loro proprietà distinta al C.T. al F°. n. 47 mappali 933, 977, 978, 979, 980, 981, 982 e 983; analogamente interventi edilizi e/o mutamento di destinazioni d'uso richiesti dai proprietari del fabbricato insistente sul mapp. 826 del F°. N. 47, che non intervengono nel presente atto, dovranno essere soddisfatti all'interno dello stesso mapp. 826.

**5 - OPERE PREVISTE NEL P.d.R. n. 19 del COMPARTO n. 12 - VARIANTE n. 2
con i piani 1° e 2° del Fabbricato n. 4 ad uso ufficio.**

L'ambito del **Comparto n. 12** dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 47 delle N.T.A. dell'attuale P.R.G.C. coincide con l'ambito del precedente Comparto 9 oggetto del vigente Piano di Recupero n. 19 e risulta distinto al N.C.T. al F°. 147 mappali:

n. 933 della superficie di	mq	1.768
n. 977 della superficie di	mq	166
n. 978 della superficie di	mq	96
n. 979 della superficie di	mq	35
n. 980 della superficie di	mq	26
n. 981 della superficie di	mq	42
n. 982 della superficie di	mq	1.280
n. 983 della superficie di	mq	313
n. 826 della superficie di	mq	491
per un totale di	mq	4.217

I dati quantitativi complessivi del Comparto 12 considerando:

- C.E. 100/1988;
- D.I.A. 2007/23 e P.d.C. 2009/144 per i Fabbricati n.1-2(p.1°)-3-4;
- S.C.I.A n. 2010/155D del 11.08.2010, Variante n. 1 del 30.09.2010 e Variante n. 2 del 24.12.2010 per i Fabbricati n.9-8-2 (p. terra);
- Realizzazione nuovo Fabbricato n.10 residenziale;
- Utilizzo piani 1° e 2° del Fabbricato n. 4 ad uso ufficio.

5.1 - Superficie utile lorda

5.1.1- S.U.L. degli interventi realizzati:

- S.U.L. per intervento C.E. 100/1988			
- direzionale:	mq	291,54	
- residenziale:	mq	884,63	
	mq		1.176,17
- S.U.L. Fabbricati n. 3-4:			
(vedi schemi allegati da Tav.7 del P.d.C. 2008/144)			
- magazzino artigianale			
p. terreno (mq 257,40+29,10+367,65)	mq	654,15	
p. primo (mq 258,30+52,65+6,75)	mq	317,70	
p. secondo (mq 268,45+44,20)	mq	312,65	
- uffici a servizio dell'attività artig. a p.terreno:			
(mq 139,70 - mq 65,00 seconda canna)	mq	74,70	
	mq		1.359,20
- S.U.L. Fabbricati n. 1-2:			
(vedi schemi allegati da Tav.7 del P.d.C. 2008/144)			
- studio medico:	mq	258,50	
- residenza	mq	587,20	
	mq		845,70
- S.U.L. Fabbricati n. 8-9			
(vedi schemi allegati da All.1 della S.C.I.A. 2010/155D)			
- locali cucina (S2)	mq	293,40	
- locali ASL (S3)	mq	207,50	
	mq		500,90
sommano	mq		3.881,97

5.1.2- Cambio di destinazione d'uso in parte dei locali dei Fabbricati 3-4

- S.U.L. Fabbricati n. 3-4:			
<u>si confermano:</u>			
- magazzino artigianale p. terreno	mq	628,65	
- uffici a servizio attività artig. al p.t.:	mq	81,30	
<u>cambio destinazione d'uso:</u>			
- uffici al p.t.:	mq	21,90	
- uffici a p. primo	mq	325,35	
- uffici a p. secondo	mq	309,70	
	sommano		mq 1.366,90

5.1.3 - S.U.L. dei nuovi interventi:

- S.U.L. Fabbricato n. 9:			
residenziale parte del piano primo e soppalco			
(mq 98,35 + mq 33,80)	mq	132,15	
- S.U.L. Fabbricato n. 10:			
residenziale piani T-1-2-3-sott. abitabile	mq	1.732,50	
	sommano		mq 1.864,65

5.1.4 - Totale generale: $3.881,97 - 1.359,20 + 1.366,90 + 1.864,65 = 5.754,32$ mq
che induce un indice di U.T. = $5.754,32 / 4.217 = 1,36$ mq/mq
superiore all'indice di U.T base = $1,35$ mq/mq.

5.2 - Superficie coperta - paragrafo annullato

- La superficie coperta del fabbricato oggetto della C.E. 100/1988,			
 insistente sul mappale n. 826 della superficie di mq 491, è di	mq	393,00	
- La superficie coperta dei fabbricati			
 n. 1, 2, 3 e 4 (vedi D.I.A. 2007/23 e P.d.C. 2009/144)	mq	1.293,80	
 n. 8 e 9	mq	561,30	
- La superficie coperta del fabbricato n.10	mq	510,15	
	sommano	mq	2.758,25

~~corrispondente ad un rapporto di copertura pari a 65% (= $2.758,25 / 4.217$)~~
~~inferiore al massimo previsto del 70% e pari a mq 2.951,90.~~

5.3 - Aree private da assoggettare ad uso pubblico

5.3.1- Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso

- S.U.L. per intervento C.E. 100/1988			
Soddisfacimento all'interno nella primitiva area di proprietà			
- S.U.L. Fabbricati n. 3-4:			
- esposizione e magazzino artigianale: $20\% \times 628,65$ mq =	mq	125,75	
- uffici a servizio dell'attività artig. $100\% \times 81,30$ mq =	mq	81,30	
- uffici:			
piano terreno	mq	21,90	
piano primo	mq	325,35	
piano secondo	mq	309,70	
		mq 656,95	
$50\% \times 656,95 =$			mq 328,50
	sommano		mq 535,55

- S.U.L. Fabbricati n. 1-2:
 - studio medico: $100\% \times 258,50 \text{ mq} =$ mq 258,50
 - residenza: mq 587,20 e mc 1.779,60
 - (volume convenzionale reale di progetto) = $1.779,60 \times 5/75 =$ mq 118,64
 - sommano mq 377,14
- S.U.L. Fabbricati n. 9-8-2 (piano terra)
 - locali cucina scolastica (S2): $0,10 \times 293,40 =$ mq 29,34
 - locali ASL S3-sanitario: $0,50 \times 207,50 =$ mq 103,75
 - sommano mq 133,09
- Totale: $535,55 + 377,14 + 133,09$ mq 1.045,80

5.3.2 - S.U.L. dei nuovi interventi

- S.U.L. Fabbricato n. 9 residenziale: mc 396,45 (mq $132,15 \times 3,00$)
Standard: $10/75 \times 396,45 =$ mq 52,85
- S.U.L. Fabbricato n. 10 residenziale: mq 1.732,50
Volume conv.: piani t.-1°-2°-3°-sott. abit.: mc 5.197,50 (= $1.732,50 \times 3,00$)
piano sottotetto non abit.: mc 70,95
Totale volume convenzionale: mc 5.268,45
Standard: $10/75 \times 5.268,45 =$ mq 702,45
style="text-align: right;">sommano mq 755,30

5.3.3 - Totale generale: $1.045,80 + 755,30 = 1.801,10 \text{ mq}$

5.4 - Aree private da assoggettare a parcheggio pubblico

5.4.1 - Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso

- S.U.L. per intervento C.E. 100/1988
Soddisfacimento all'interno nella primitiva area di proprietà
- S.U.L. Fabbricati n. 3-4:
 - esposizione e magazzino artigianale $50\% \times 20\% \times 628,65 =$ mq 62,90
 - uffici a servizio dell'attività artigianale $50\% \times 100\% \times 81,30 =$ mq 40,65
 - uffici: mq 656,95 $50\% \times 656,95 =$ mq 328,50
 - sommano mq 432,05
- S.U.L. Fabbricati n. 1-2:
 - studio medico: $50\% \times 100\% \times 258,50 \text{ mq} =$ mq 129,25
 - residenza: mq 587,20 e mc 1.779,60
 - (volume convenz. reale di progetto) = $1.779,60 \times 2,50/75 =$ mq 59,32
 - sommano mq 188,57
- S.U.L. Fabbricati n. 9-8-2 (piano terra)
 - locali cucina scolastica (S2): $0,10 \times 293,40 =$ mq 29,34
 - locali ASL S3-sanitario: $0,50 \times 207,50 =$ mq 103,75
 - sommano mq 133,09
- Totale: $432,05 + 188,57 + 133,09 =$ mq 753,71

5.4.2 - S.U.L. dei nuovi interventi

- S.U.L. Fabbricato n. 9 residenziale: mc 396,45 (mq $132,15 \times 3,00$)
Standard: $5/75 \times 396,45 =$ mq 26,45
- S.U.L. Fabbricato n. 10 residenziale: mq 1.732,50
Volume convenzionale: mc 5.268,45

Standard: $5/75 \times 5.268,45 =$

sommano

mq 351,23
mq 377,68

5.4.3 - Totale generale: $753,71 + 377,68 = 1.131,40$ mq

5.5 - Dotazione minima di parcheggi privati

5.5.1 - Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso

- S.U.L. per intervento C.E. 100/1988

Soddisfacimento all'interno nella primitiva area di proprietà

- S.U.L. Fabbricati n. 3-4:

Uffici a piano primo (sup. non prevista in origine)

Standard: $3/10 \times 325,35$ mq =

mq 97,60

- S.U.L. Fabbricati n. 1-2:

Residenza: mq 25,70 p. terra $\times 3,70$ + mq 324,00 p.1° $\times 3,00$ [da cui è stata detratta la porzione di Fabbricato n.1 già a destinazione residenziale precedentemente alla D.I.A. 2007/023 (vedi schema allegato) = mq 465,15 + mq 61,05 - mq 202,20] e mq 35,30 p. sottot. $\times 3,00$ =

$95,10$ mc + $972,00$ mc + $105,90$ mc = $1.173,00$ mc

Standard: $1/10 \times 1.173,00$ mc =

mq 117,30

sommano

mq 214,90

5.5.2 - S.U.L. dei nuovi interventi

- S.U.L. Fabbricato n. 9 residenziale: mc 396,45 (mq 132,15 $\times 3,00$)

Standard: $1/10 \times 396,45$ mc =

mq 39,65

- S.U.L. Fabbricato n. 10 residenziale: mq 1.732,50

Volume conv.: piani t.-1°-2°-3°-sott. abit.: mc 5.197,50 (= $1.732,50 \times 3,00$)

piano sottotetto non abit.: mc 70,95

Totale volume convenzionale: mc 5.268,45

Standard: $1/10 \times 5.268,45$ mc =

mq 526,85

sommano

mq 566,50

5.5.3 - Totale generale: $214,90 + 566,50 = 781,40$ mq

5.6 - Dotazione minima di verde privato

La previsione progettuale complessiva dell'intero intervento sull'area di proprietà dei proponenti di mq 3.726 prevede una superficie a verde privato di mq 153,80 (ved. Tav. n. 5/2), la piantumazione di n. 2 alberi ad alto fusto e una siepe di n.50 arbusti circa.

5.7 - Opere di urbanizzazione ammesse a scomputo

Non si prevedono opere a scomputo in quanto tutte le aree assoggettate ad uso pubblico per accesso al cortile interno, al parcheggio pubblico, alle zone di manovra e per l'uscita di sicurezza verso il limitrofo Comparto 8, sono private e rimangono aperte al pubblico solo negli orari aperti al pubblico delle attività insediate.

5.8 - Opere pubbliche oggetto di programma integrato

L'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. prevede per il Comparto n. 12 dei Tessuti della ristrutturazione urbanistica un indice di U.T. Base pari a 1,35 mq/mq ed un indice di U.T. con programma integrato pari a 1,65 mq/mq.

La S.U.L. prevista in progetto di mq 5.754,32 induce un indice di U.T. pari a $1,36=5.754,32/4.217$ con un incremento di mq 61,37 rispetto alla sup. indotta dall'indice di U.T. base di 1,35 mq/mq e pari a mq 5.692,95.

Visto il punto 9 dell'art. 47 delle N.T.A del P.R.G.C., l'importo delle opere pubbliche, ragguagliabile al programma integrato, viene determinato con D.G.M. applicando il valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione delle destinazioni d'uso previste per una superficie di mq 12,27 (=20% x 61,37).

5.9 - Costo di costruzione

Si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e della Delibera del Consiglio Regionale del 21-06-1994 n. 817 - 8294 "Modifiche ed integrazioni alla D.C.R. del 27-07-1982 n. 320 - 6862 - Adeguamento dell'aliquota relativa al costo di costruzione degli edifici residenziali".

6 - VERIFICHE COMPLESSIVE DEL COMPARTO n. 12 con i piani 1° e 2° del Fabbricato n. 4 ad uso ufficio.

6.1 - Destinazioni d'uso

6.1.1 - S.U.L. intero comparto:

La verifica viene estesa all'intero ambito del Comparto n. 12, comprendendo anche la C.E. n. 100/88:

- C.E. n.100/88 della S.U.L. complessiva di mq 1.176,17:		
S.U.L. residenziale	mq	884,63
S.U.L. direzionale	mq	291,54
- Fabbricato n. 1		
S.U.L. f.t. residenziale	mq	587,20
S.U.L. f.t. ambulatorio medico-chirurgico	mq	258,50
- Fabbricati n. 3-4		
magazzino artigianale piano terreno	mq	628,65
uffici a servizio attività artigianale al piano terreno	mq	81,30
uffici al piano terreno	mq	21,90
uffici a piano primo	mq	325,35
uffici a piano secondo	mq	309,70
- Fabbricati n. 9-8-2		
locali Asl al piano terreno	mq	207,50
cucina al piano terreno	mq	293,40
residenziale parte del piano primo e soppalco (mq 98,35 + mq 33,80)	mq	132,15

- Fabbricato n.10
residenziale

	mq	1.732,50
sommano	mq	5.754,32

6.1.2 - Destinazione d'uso residenziale:

mq 3.336,48

(884,63 + 587,20 + 132,15 + 1.732,50)

pari al **57,98** % della S.U.L. complessiva di mq 5.754,32:

quota percentuale maggiore del 20% e minore del 85% previsti dall' art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C.

6.1.3 - Destinazione d'uso attività compatibili (art. 47 delle N.T.A.):

mq 2.417,84

(291,54+1.366,90+258,50+500,90)

pari al **42,02** % della S.U.L. complessiva di mq 5.754,32:

quota percentuale maggiore del 15% e minore del 80% previsti dall' art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C.

6.2 - Aree private da assoggettare ad uso pubblico

La verifica viene circoscritta alla sola area di proprietà dei proponenti relativa ai mappali n. 933-977-978-979-980-981-982-983 del F° n. 147 di mq 3.726.

Superficie minima da assoggettare ad uso pubblico indotta dagli interventi previsti dal P.d.R.

mq 1.801,10

Superficie privata ad uso pubblico prevista in progetto (ved. Tav. n. 5/2):

- parcheggio ad uso pubblico

mq 1.146,85

- superficie privata ad uso pubblico

mq 339,05

sommano

mq 1.485,90

Verifica: sup. da assogg. ad uso pubblico in progetto **mq 1.485,90** < mq 1.801,10 min.

Si prevede la monetizzazione della quota mancante di **mq 315,20** (=1.801,10-1.485,90) per **€ 10.155,35** (= €/mq 43,90 x 30 mq + €/mq 30,99 x **285,20 mq**), determinata applicando i valori unitari di cui alla D.G.M. del 03.01.2002 n. 6.

6.3 - Aree private da assoggettare a parcheggio pubblico

La verifica viene circoscritta alla sola area di proprietà dei proponenti relativa ai mappali n. 933-977-978-979-980-981-982-983 del F° n. 147 di mq 3.726.

Superficie minima da assoggettare a parcheggio pubblico indotta dagli interventi previsti dal P.d.R.

mq 1.131,40

Superficie adibita a parcheggio pubblico in progetto (ved. Tav. n. 5/2)

mq 1.146,85

Verifica sup. a parcheggio pubblico in progetto: **mq 1.146,85** > **mq 1.131,40** min.

Si prevedono inoltre **63,70 mq** di verde di pertinenza del parcheggio pubblico in progetto (1 mq/15 mq secondo l'art. n.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.)

6.4 - Dotazione minima di parcheggi privati

La verifica viene circoscritta alla sola area di proprietà dei proponenti relativa ai mappali n. 933-977-978-979-980-981-982-983 del F° n. 147 di mq 3.726.

Superficie minima a parcheggio privato indotta dagli interventi previsti dal P.d.R. mq 781,40

Superficie a parcheggio privato in progetto (ved. Tav. n. 5/2) mq 783,45

Verifica sup. a parcheggio privato in progetto: mq 783,45 > mq 781,40 min.

6.5 - Dotazione minima di verde privato

La previsione progettuale complessiva dell'intero intervento sull'area di proprietà dei proponenti corrispondente ai mappali n. 933-977-978-979-980-981-982-983 del F° n. 147 di mq 3.726 prevede una superficie a verde privato di **mq 153,80**, la piantumazione di n.2 alberi ad alto fusto e una siepe di n.50 arbusti circa.

L'art. 47 delle N.T.A. prevede che la superficie minima di verde privato per residenza debba essere pari a minimo il 30% della Superficie fondiaria di proprietà e quindi pari a min. mq 1.117,80 = 0,30 x 3.726 e pertanto occorre procedere alla monetizzazione della quota mancante di **mq 964,00** per la somma di **€ 30.261,65** (= €/mq 43,90 x 30 mq + €/mq 30,99 x **934 mq**), determinata applicando i valori unitari di cui alla D.G.M. del 03.01.2002 n. 6.

SOLUZIONE CON UFFICI A P.T.-1°-2° FABBR. 4

PIANTA PIANO INTERRATO

Ambito Comparto

Superficie coperta

① = mq 1.293,80
② = mq 510,15
③ = mq 561,30
= mq 2.365,25

Superficie a verde privato

Ⓐ = mq 49,60
Ⓑ = mq 14,85
Ⓒ = mq 11,05
Ⓓ = mq 11,15
Ⓔ = mq 13,30
Ⓕ = mq 18,90
Ⓖ = mq 12,65
Ⓗ = mq 13,20
Ⓘ = mq 9,10
= mq 153,80

Parcheggio privato

= mq 783,45 > 781,40

Superficie privata ad uso parcheggio pubblico

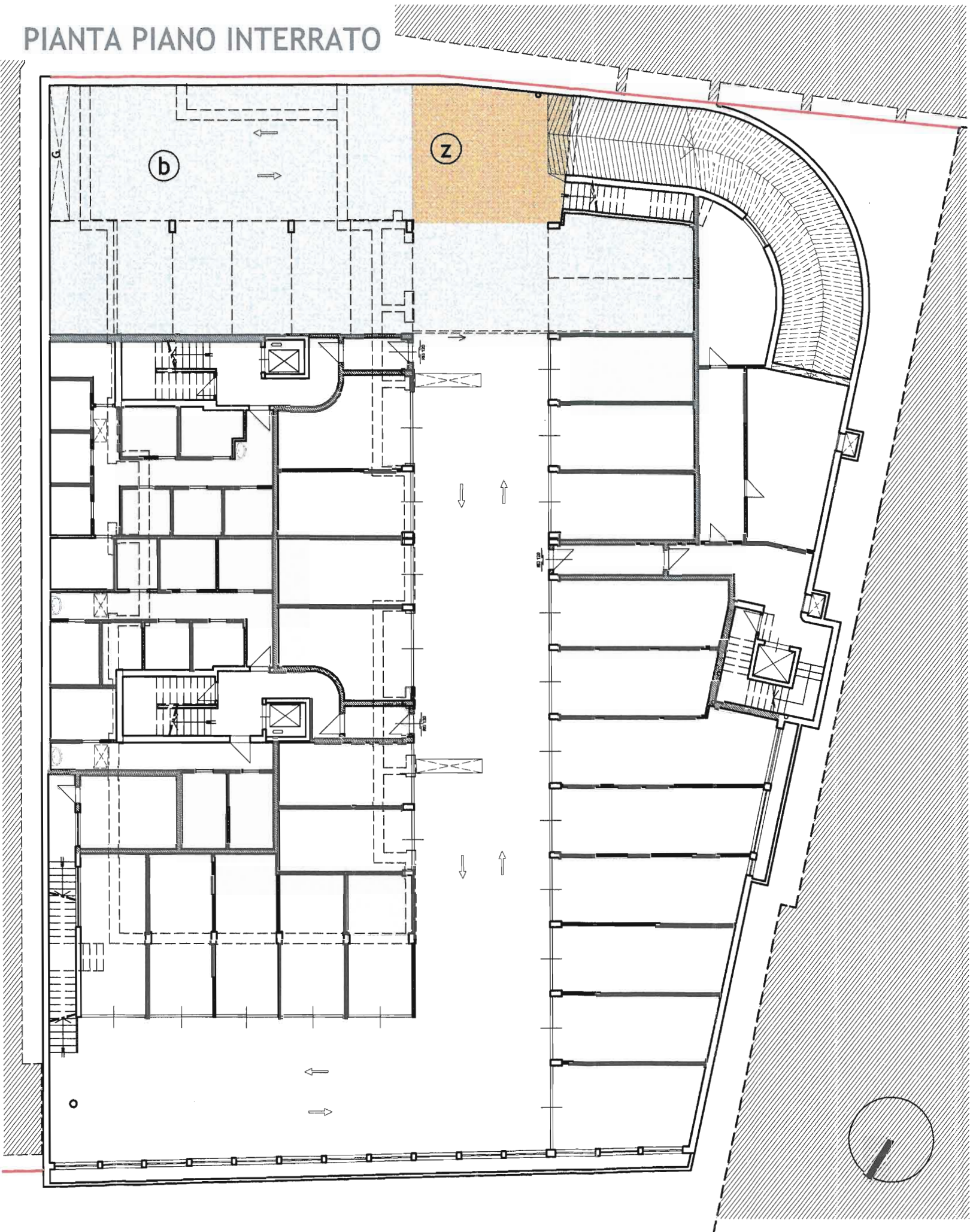
Ⓐ = mq 907,35 (comprensiva del verde di pertinenza)
Ⓑ = mq 239,50
= mq 1.146,85 > 1.131,40

Verde di pertinenza del parcheggio pubblico

Ⓙ = mq 14,15
Ⓚ = mq 19,00
Ⓛ = mq 21,50
Ⓜ = mq 4,70
Ⓝ = mq 4,35
= mq 63,70 (> 907,35 mq/15 = 60,49 mq)

Superficie privata ad uso pubblico

Ⓧ = mq 157,60
Ⓨ = mq 125,40
Ⓩ = mq 40,75
Ⓦ = mq 15,30
= mq 339,05



7- OPERE PREVISTE nel P.d.R. n. 19 del COMPARTO n. 12 - VARIANTE n. 2 con i piani 1° e 2° del Fabbricato n. 4 ad uso residenza

L'ambito del Comparto n. 12 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 47 delle N.T.A. dell'attuale P.R.G.C. coincide con l'ambito del precedente Comparto 9 oggetto del vigente Piano di Recupero n. 19 e risulta distinto al N.C.T. al F°. 147 mappali:

n. 933 della superficie di	mq	1.768
n. 977 della superficie di	mq	166
n. 978 della superficie di	mq	96
n. 979 della superficie di	mq	35
n. 980 della superficie di	mq	26
n. 981 della superficie di	mq	42
n. 982 della superficie di	mq	1.280
n. 983 della superficie di	mq	313
n. 826 della superficie di	mq	491
per un totale di	mq	4.217

I dati quantitativi complessivi del Comparto 12 considerando:

- C.E. 100/1988;
- D.I.A. 2007/23 e P.d.C. 2009/144 per i Fabbricati n.1-2(p.1°)-3-4;
- S.C.I.A n. 2010/155D del 11.08.2010, Variante n. 1 del 30.09.2010 e Variante n. 2 del 24.12.2010 per i Fabbricati n.9-8-2 (p. terra);
- Realizzazione nuovo Fabbricato n.10 residenziale;
- Utilizzo piani 1° e 2° del Fabbricato n.4 per abitazioni.

7.1 - Superfici utile lorda

7.1.1- S.U.L. degli interventi realizzati:

- S.U.L. per intervento C.E. 100/1988			
- direzionale:	mq	291,54	
- residenziale:	mq	884,63	
			mq 1.176,17
- S.U.L. Fabbricati n. 3-4:			
(vedi schemi allegati da Tav.7 del P.d.C. 2008/144)			
- magazzino artigianale			
p. terreno (mq 257,40+29,10+367,65)	mq	654,15	
p. primo (mq 258,30+52,65+6,75)	mq	317,70	
p. secondo (mq 268,45+44,20)	mq	312,65	
- uffici a servizio dell'attività artig. a p. terreno:			
(mq 139,70 - mq 65,00 seconda canna)	mq	74,70	
			mq 1.359,20
- S.U.L. Fabbricati n. 1-2:			
(vedi schemi allegati da Tav.7 del P.d.C. 2008/144)			
- studio medico:	mq	258,50	
- residenza	mq	587,20	
			mq 845,70
- S.U.L. Fabbricati n. 8-9			
(vedi schemi allegati da All.1 della S.C.I.A. 2010/155D)			
- locali cucina (S2)	mq	293,40	
- locali ASL (S3)	mq	207,50	
			mq 500,90
sommano			mq 3.881,97

- S.U.L. Fabbricati n. 1-2:
 - studio medico: $100\% \times 258,50 \text{ mq} =$ mq 258,50
 - residenza: mq 587,20 e mc 1.779,60
 - (volume convenzionale reale di progetto) = $1.779,60 \times 5/75 =$ mq 118,64
 - sommano mq 377,14
 - S.U.L. Fabbricati n. 9-8-2 (piano terra)
 - locali cucina scolastica (S2): $0,10 \times 293,40 =$ mq 29,34
 - locali ASL S3-sanitario: $0,50 \times 207,50 =$ mq 103,75
 - sommano mq 133,09
- Totale: $294,65 + 377,14 + 133,09$ mq 804,90

7.3.2 - S.U.L. dei nuovi interventi

- S.U.L. Fabbricato n. 9 residenziale: mc 396,45 (mq 132,15 x 3,00)
Standard: $10/75 \times 396,45 =$ mq 52,85
- S.U.L. Fabbricato n. 10 residenziale: mq 1.732,50
Volume conv.: piani t.-1°-2°-3°-sott. abit.: mc 5.197,50 (= $1.732,50 \times 3,00$)
piano sottotetto non abit.: mc 70,95
Totale volume convenzionale: mc 5.268,45
Standard: $10/75 \times 5.268,45 =$ mq 702,45
style="text-align: right;">sommano mq 755,30

7.3.3 - Totale generale: $804,90 + 755,30 = 1.560,20 \text{ mq}$

7.4 - Aree private da assoggettare a parcheggio pubblico

7.4.1 - Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso

- S.U.L. per intervento C.E. 100/1988
Soddisfacimento all'interno nella primitiva area di proprietà
 - S.U.L. Fabbricati n. 3-4:
 - esposizione e magazzino artigianale
standard: $50\% \times 20\% \times 628,65 \text{ mq} =$ mq 62,90
 - uffici a servizio dell'attività artigianale
standard: $50\% \times 100\% \times 81,30 \text{ mq} =$ mq 40,65
 - residenza: mc 1.970,85 (mq 656,95 x 3,00)
standard: $5/75 \times 1.970,85 =$ mq 131,40
 - sommano mq 234,95
 - S.U.L. Fabbricati n. 1-2:
 - studio medico: $50\% \times 100\% \times 258,50 \text{ mq} =$ mq 129,25
 - residenza: mq 587,20 e mc 1.779,60
 - (volume convenz. reale di progetto) = $1.779,60 \times 2,50/75 =$ mq 59,32
 - sommano mq 188,57
 - S.U.L. Fabbricati n. 9-8-2 (piano terra)
 - locali cucina scolastica (S2): $0,10 \times 293,40 =$ mq 29,34
 - locali ASL S3-sanitario: $0,50 \times 207,50 =$ mq 103,75
 - sommano mq 133,09
- Totale: $234,95 + 188,57 + 133,09 =$ mq 556,61

7.4.2 - S.U.L. dei nuovi interventi

- S.U.L. Fabbricato n. 9 residenziale: mc 396,45 (mq 132,15 x 3,00)
Standard: $5/75 \times 396,45 =$ mq 26,45

- S.U.L. Fabbricato n. 10 residenziale: mq 1.732,50
 Volume convenzionale: mc 5.268,45
 Standard: $5/75 \times 5.268,45 =$ mq 351,23
mq 377,68
 sommano

7.4.3 - Totale generale: $556,61 + 377,68 = 934,30$ mq

7.5 - Dotazione minima di parcheggi privati

7.5.1 - Interventi già realizzati e cambio di destinazione d'uso

- S.U.L. per intervento C.E. 100/1988
 Soddisfacimento all'interno nella primitiva area di proprietà

- S.U.L. Fabbricati n. 3-4:
 Residenza: mc 1.970,85 (mq 656,95 x 3,00)
 Standard: $1/10 \times 1.970,85$ mc = mq 197,10

- S.U.L. Fabbricati n. 1-2:
 Residenza: mq 25,70 p. terra x 3,70 + mq 324,00 p.1° x 3,00 [da cui è stata detratta la porzione di Fabbricato n.1 già a destinazione residenziale precedentemente alla D.I.A. 2007/023 (vedi schema allegato) = mq 465,15 + mq 61,05 - mq 202,20] e mq 35,30 p. sottot. x 3,00 =
 $95,10$ mc + $972,00$ mc + $105,90$ mc = $1.173,00$ mc
 Standard: $1/10 \times 1.173,00$ mc = mq 117,30
mq 314,40
 sommano

7.5.2 - S.U.L. dei nuovi interventi

- S.U.L. Fabbricato n. 9 residenziale: mc 396,45 (mq 132,15 x 3,00)
 Standard: $1/10 \times 396,45$ mc = mq 39,65

- S.U.L. Fabbricato n. 10 residenziale: mq 1.732,50
 Volume conv.: piani t. -1° -2° -3° -sott. abit.: mc 5.197,50 (= $1.732,50 \times 3,00$)
 piano sottotetto non abit.: mc 70,95
 Totale volume convenzionale: mc 5.268,45
 Standard: $1/10 \times 5.268,45$ mc = mq 526,85
mq 566,50
 sommano

7.5.3 - Totale generale: $314,40 + 566,50 = 880,90$ mq

7.6 - Dotazione minima di verde privato

Vedere p.to 5.6

7.7 - Opere di urbanizzazione ammesse a scomputo

Vedere p.to 5.7

7.8 - Opere pubbliche oggetto di programma integrato

Vedere p.to 5.8

7.9 - Costo di costruzione

Vedere p.to 5.9

8 - VERIFICHE COMPLESSIVE DEL COMPARTO 12 con i piani 1° e 2° del Fabbricato n.4 destinati a residenza

8.1 - Destinazioni d'uso

8.1.1 - S.U.L. intero comparto:

La verifica viene estesa all'intero ambito del Comparto n. 12, comprendendo anche la C.E. n. 100/88:

- C.E. n.100/88 della S.U.L. complessiva di mq 1.176,17:		
S.U.L. residenziale	mq	884,63
S.U.L. direzionale	mq	291,54
- Fabbricato n. 1		
S.U.L. f.t. residenziale	mq	587,20
S.U.L. f.t. ambulatorio medico-chirurgico	mq	258,50
- Fabbricati n. 3-4		
magazzino artigianale piano terreno	mq	628,65
uffici a servizio attività artigianale al piano terreno	mq	81,30
residenziale al piano terreno	mq	21,90
residenziale a piano primo	mq	325,35
residenziale a piano secondo	mq	309,70
- Fabbricati n. 9-8-2		
locali Asl al piano terreno	mq	207,50
cucina al piano terreno	mq	293,40
residenziale parte del piano primo e soppalco (mq 98,35 + mq 33,80)	mq	132,15
- Fabbricato n.10		
residenziale	mq	1.732,50
	sommano	mq 5.754,32

8.1.2 - Destinazione d'uso residenziale: mq 3.993,43

(884,63+587,20+132,15+656,95+1.732,50)
 pari al **69,40** % della S.U.L. complessiva di mq 5.754,32:
 quota percentuale maggiore del 20% e minore del 85% previsti dall' art. 47
 delle N.T.A. del P.R.G.C.

8.1.3 - Destinazione d'uso attività compatibili (art. 47 delle N.T.A.): mq 1.760,89

(291,54+709,95+258,50+500,90)
 pari al **30,60** % circa della S.U.L. complessiva di mq 5.754,32:
 quota percentuale maggiore del 15% e minore del 80% previsti dall' art. 47 delle
 N.T.A. del P.R.G.C.

8.2 - Aree private da assoggettare ad uso pubblico

La verifica viene circoscritta alla sola area di proprietà dei proponenti relativa ai
 mappali n. 933-977-978-979-980-981-982-983 del F° n. 147 di mq 3.726.

Superficie minima da assoggettare ad uso pubblico indotta dagli interventi previsti dal P.d.R. mq 1.560,20

Superficie privata ad uso pubblico prevista in progetto (ved. Tav. n. 5/2):

- parcheggio ad uso pubblico	mq	999,55
- superficie privata ad uso pubblico	mq	384,50
sommano	mq	1.384,05

Verifica: sup. da assogg. ad uso pubblico in progetto mq 1.384,05 < mq 1.560,20 min.

Si prevede la monetizzazione della quota mancante di mq 176,15 per € 5.846,19

8.3 - Aree private da assoggettare a parcheggio pubblico

La verifica viene circoscritta alla sola area di proprietà dei proponenti relativa ai mappali n. 933-977-978-979-980-981-982-983 del F° n. 147 di mq 3.726.

Superficie minima da assoggettare a parcheggio pubblico indotta dagli interventi previsti dal P.d.R. mq 934,30

Superficie adibita a parcheggio pubblico in progetto mq 999,55

Verifica sup. a parcheggio pubblico in progetto: mq 999,55 > mq 934,30 min.

Si prevedono inoltre 63,70 mq di verde di pertinenza del parcheggio pubblico in progetto (1 mq/15 mq secondo l'art. n.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.)

8.4 - Dotazione minima di parcheggi privati

La verifica viene circoscritta alla sola area di proprietà dei proponenti relativa ai mappali n. 933-977-978-979-980-981-982-983 del F° n. 147 di mq 3.726.

Superficie minima a parcheggio privato indotta dagli interventi previsti dal P.d.R. mq 880,90

Superficie a parcheggio privato in progetto mq 881,45

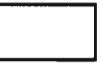
Verifica sup. a parcheggio privato in progetto: mq 881,45 > mq 880,90 minimi

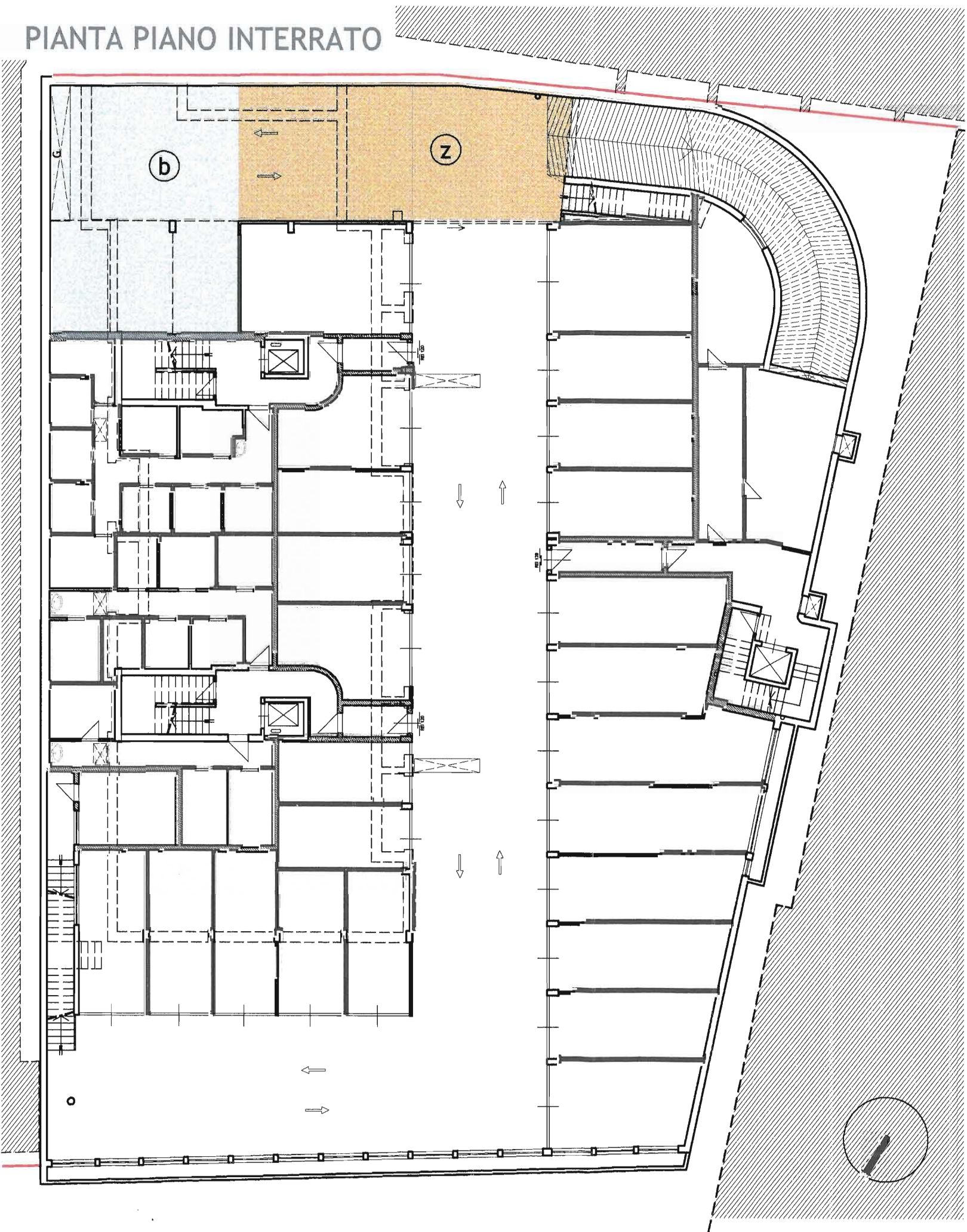
8.5 - Dotazione minima di verde privato

Vedere p.to 6.5

SOLUZIONE CON RESIDENZA A P.T.-1°-2° FABBR. 4

PIANTA PIANO INTERRATO

	Ambito Comparto	
	Superficie coperta	① = mq 1.293,80 ② = mq 510,15 ③ = mq 561,30 = mq 2.365,25
	Superficie a verde privato	Ⓐ = mq 49,60 Ⓑ = mq 14,85 Ⓒ = mq 11,05 Ⓓ = mq 11,15 Ⓔ = mq 13,30 Ⓕ = mq 18,90 Ⓖ = mq 12,65 Ⓗ = mq 13,20 Ⓘ = mq 9,10 = mq 153,80
	Parcheggio privato	= mq 881,45 > 880,90
	Superficie privata ad uso parcheggio pubblico	Ⓐ = mq 907,35 (comprensiva del verde di pertinenza) Ⓑ = mq 92,20 = mq 999,55 > 934,30
	Verde di pertinenza del parcheggio pubblico	Ⓙ = mq 14,15 Ⓚ = mq 19,00 Ⓛ = mq 21,50 Ⓜ = mq 4,70 Ⓝ = mq 4,35 = mq 63,70 (> 907,35 mq/15 = 60,49 mq)
	Superficie privata ad uso pubblico	ⓧ = mq 157,60 Ⓨ = mq 125,40 Ⓩ = mq 86,20 Ⓦ = mq 15,30 = mq 384,50



9 - ELENCO ELABORATI

- ALL. 1/1	Relazione tecnica	
- ALL. 2	Estratti P.R.G.C. e catastale	Scala 1:2.000/1.000
	Estratti P.R.G.C. e catastale con inserimento P.d.R.	Scala 1:2.000/1.000
	Superficie territoriale	
	Documentazione fotografica	
- TAV. 3	Planimetria e Standard Urbanistici	Scala 1:500/200
- TAV. 4/1	Planimetrie di rilievo, progetto e comparativa	Scala 1:500
- TAV. 5/2	Standard Urbanistici	Scala 1:200
- TAV. 6R	Rilievo: pianta piano terreno	Scala 1:200
- TAV. 6P/2	Progetto: pianta piano terreno	Scala 1:200
- TAV. 7R	Rilievo: piante	Scala 1:200
- TAV. 7P	Progetto: piante	Scala 1:200
- TAV. 8R	Rilievo: prospetti e sezioni	Scala 1:200
- TAV. 8P	Progetto: prospetti e sezioni	Scala 1:200
- ALL. 9	D.I.A. Fabbricato n° 10	
- ALL. 9/1-2	Relazione illustrativa Estratti P.R.G.C. e Catastale Computi	Scala 1:2.000/1.000
- TAV 9/2-2	Planimetria di progetto	Scala 1:200
- TAV 9/3	Pianta piano interrato	Scala 1:100
- TAV 9/4-2	Piante piani terra e primo	Scala 1:100
- TAV 9/5	Piante piani secondo e terzo	Scala 1:100
- TAV 9/6	Piante piani sottotetto e copertura	Scala 1:100
- TAV 9/7	Prospetti e sezioni	Scala 1:100

- TAV 9/8 Schemi di calcolo per superficie coperta,
volumi e superficie a parcheggio privato Scala 1:200
- TAV 9/9 Inserimenti fotografici
- ALL. 10/1 Norme tecniche di attuazione
- ALL. 11/1 Bozza di convenzione
- ALL. 12 Dimostrazione cantierabilità del fabbricato n.10
- ALL. 13 Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

Il progettista
arch. Federico Barbero

