

Piano Particolareggiato in variante al PRG  
scheda n°174 - sub comparto B1

R.01

2014.04.24 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

scala -



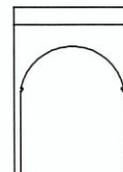
**COOPROGETTO**

architettura ingegneria servizi  
via Severoli, 18 - 48018 Faenza  
tel. 0546-29237 - fax. 0546-29261  
e-mail: segreteria@cooprogetto.it

arch. Alessandro Bucci

**STUDIO TECNICO**  
**GEOM. CAVINA-MONTEVECCHI**  
**ARCH.PAGANI**

corso Matteotti n. 27 - 48018 Faenza  
tel. 0546-28197 - fax. 0546-680247  
e-mail: info@studiocavina.191.it



arch. Paola Pagani

con la consulenza specialistica di:

IMPIANTI PUBBLICA ILLUMINAZIONE	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
RETE FOGNARIA	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
VALSAT - SCREENING	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
VALUTAZIONI ACUSTICHE	Polistudio A. E. S. Società di Ingegneria S.r.l. - via Tortona n.10 - 47838 Riccione (RN) - tel. 0541-485300
GEOLOGICA	Geologo Vittorio Venturini - via Cervese n.1080 - 47521 Cesena (FC) - tel. 0547-1955198
STUDIO DEL TRAFFICO	Ing. Simona Longhi

Revisione

Data

Firma dei tecnici ognuno per le proprie competenze

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### PREMESSA

La presente relazione è riferita al progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG per la trasformazione urbanistica dell'area inserita nella scheda di PRG n. 174 "Area Colombarina" sub comparto B1. Tale area ubicata in Faenza, Via S. Silvestro, Via Piero della Francesca, risulta catastalmente censita come segue:

Fg	Mapp	Proprietà
116	15	GEA s.r.l.
116	428	GEA s.r.l.
116	527	GEA s.r.l.
116	530	GEA s.r.l.
116	531	GEA s.r.l.
116	532	GEA s.r.l.
116	537	GEA s.r.l.
116	539p	GEA s.r.l.
116	607	GEA s.r.l.
116	707	GEA s.r.l.
116	708	GEA s.r.l.
116	712	GEA s.r.l.
116	1910	GEA s.r.l.
116	1912	GEA s.r.l.

Fg	Mapp	Proprietà
115	508	GEA s.r.l.
115	559p	GEA s.r.l.
115	563p	GEA s.r.l.
115	587	GEA s.r.l.
115	604p	GEA s.r.l.
115	605	GEA s.r.l.

Fg	Mapp	Proprietà
84	313	GEA s.r.l.
84	317	GEA s.r.l.
84	319	GEA s.r.l.
84	321	GEA s.r.l.
84	324	GEA s.r.l.
84	325	GEA s.r.l.
84	326	GEA s.r.l.
84	329	GEA s.r.l.
84	330	GEA s.r.l.
84	333	GEA s.r.l.
84	334	GEA s.r.l.

La superficie territoriale complessiva di tutto il sub comparto B1 risulta pari a circa mq. 247.540,00. Il presente Piano Particolareggiato in variante al PRG è stato redatto sulla base dell'”Accordo Urbanistico con i privati ai sensi dell’Art. 18 Legge Regionale 20/2000 e s.m.i.” presentato in ultimo in data 23/06/2014 Prot. 0028551, approvato dalla Giunta dell’Unione della Romagna Faentina in data 17/07/2014 con atto n. 30 e stipulato in data 05/11/2014.

Tale Accordo Urbanistico tratta una proposta progettuale di rilevante interesse per la comunità (esplicitata nel presente Piano) che prevede una Variante alla scheda di PRG 174 “Area Colombarina” con modifiche ad alcuni aspetti normativi che disciplinano la trasformazione dell’intera area, la suddivisione della stessa in più sub comparti di attuazione e l’introduzione di norme speciali per la trasformazione del sub comparto B1. Nella sostanza la Società GEA srl, avendo previsto un progetto di trasformazione di parte dell’area con l’utilizzo degli incentivi di cui alla Scheda 174, propone di sostituire la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale del 10% delle superfici fondiarie complessive individuate dal Piano (condizione necessaria per l’utilizzo degli incentivi), con la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale delle seguenti aree ed opere:

- 1) lotto per attrezzature di interesse generale urbanizzato, della superficie fondiaria di circa mq. 4.985, con potenzialità edificatoria complessiva pari a mq. 2.000 di SUL;
- 2) un edificio di mq. 1.000 di SUL da realizzarsi nel lotto di cui al precedente punto 1), attingendo alla relativa potenzialità edificatoria, da destinarsi ad archivio comunale (le modalità ed i tempi di realizzazione vengono esplicitati nell’Accordo Urbanistico più sopra ricordato);
- 3) rotatoria completa sulla Via S. Silvestro, compresa la porzione esterna al perimetro di scheda.

Viene proposto dalla sola società GEA un trasferimento del valore economico dall’area produttiva pari al 10% delle superfici fondiarie progettate desunto secondo i valori di cui all’atto C.C. 157/23549 del 22/06/2011 e s.m.i.

concernente “Regolamento per la determinazione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell’applicazione dell’ICI”, alla cessione delle aree ed opere elencate ai punti 1), 2) e 3). La differenza di valore così stimata, comporta una riduzione da circa mq. 9.173 a circa mq. 8.137 dell’area che la società GEA srl si era impegnata a cedere con la sottoscrizione della convenzione Rep. n. 133890/11557 Notaio Massimo Gargiulo in Faenza allegata al P.d.C. n. 149/2006 per l’attuazione del sub comparto A scheda 174 come configurato nella Variante n. 33 Tale area costituirà quota di cessione anticipata a favore del sub comparto B2.

Per la porzione di area esterna al perimetro di scheda e necessaria per la realizzazione completa della rotatoria, la società GEA srl ha stipulato un preliminare di compravendita per l’acquisto dell’area (catastralmente censita al Foglio 84 Mappale 360) con l’attuale proprietario Signor Farolfi Giovanni, in data 30/06/2014 atto Notaio Massimo Gargiulo. La stipula definitiva avverrà prima della sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica, fino a quel momento il Sig. Farolfi Giovanni, firmerà ogni documento ed atto necessario per il prosieguo dell’iter burocratico, compreso l’Accordo Urbanistico più sopra citato ed il presente Piano Particolareggiato in variante al PRG scheda 174 sub comparto B1.

Il presente progetto di Piano Particolareggiato in Variante al PRG è stato quindi redatto nel rispetto della legislazione vigente, ma, appunto, in variante alla pianificazione comunale vigente. La proposta progettuale in Variante oltre a contenere quanto più sopra esposto in merito alle condizioni per l’utilizzo degli incentivi, prevede sempre in conformità con quanto proposto nell’Accordo Urbanistico più sopra citato, la suddivisione dell’intera area inserita nella scheda 174, in più sub comparti di attuazione (A, B1, B2), e la modifica di alcuni aspetti normativi, che disciplinano la trasformazione dell’intera area tra i quali:

- la possibilità di tombinare/deviare/dismettere il canale consorziale in accordo con l'autorità idraulica competente;
- l'adeguamento dello standard pubblico relativo agli usi commerciali fino ai limiti di legge;
- la riconfigurazione delle aree pubbliche nell'assetto complessivo, rapportandole ai singoli sub comparti di intervento;
- l'introduzione di flessibilità in ordine alle prestazioni di permeabilità rideterminando il parametro minimo al 30% della Superficie Fondiaria complessiva, e la modifica delle percentuali di tetto verde;

Conformemente con le modifiche più sopra elencate compresa la sostituzione della cessione della quota del 10% delle superfici fondiarie complessive con la cessione delle aree ed opere descritte nei precedenti punti 1), 2) e 3), il presente Piano Particolareggiato è stato redatto su una parte della scheda, il sub comparto B1, ed ingloba, considerandone le pregresse condizioni attuative già formalizzate, le aree realizzate con Permesso di Costruire n. 149 del 10/10/2006 avente ad oggetto "realizzazione delle aree pubbliche di pertinenza del sub comparto A e degli impegni generali relativi alla scheda 174 Area Colombarina con la costruzione di capannone destinato ad attività artigianale di servizio (logistica) e deposito".

Le modalità e le tempistiche di realizzazione di tutte le opere pubbliche e la loro cessione, sono definite nell'Accordo Urbanistico Prot. 0028551 del 23/06/2014, che ha avviato tutta la procedura di Variante al PRG e nel presente progetto di Piano Particolareggiato.

## **STATO ATTUALE**

L'area oggetto del presente Piano si colloca nel territorio faentino ai margini di una vasta zona urbanizzata delimitata dalle Via S. Silvestro e Via Piero della

Francesca. Si presenta totalmente pianeggiante con un territorio ancora parzialmente appartenente alla campagna anche se sono presenti al suo interno, l'ampia sagoma dell'edificio adibito a deposito e logistica la cui superficie fondiaria viene identificata nel sub comparto A; diversi nuclei abitativi esistenti stralciati dal perimetro di intervento dalla nuova scheda di PRG, e la viabilità consorziale denominata Via Cerchia che sarà allargata e risagomata nel rispetto dei nuclei abitativi esistenti. Interne al perimetro del sub comparto B1 sono presenti delle reti tecnologiche aeree e/o interrato che saranno modificate a seguito del progetto di trasformazione urbanistica in accordo con tutti gli enti competenti dai quali è stato ottenuto il parere di competenza. Sull'area è presente anche un fosso a cielo aperto proveniente dalla zona a sud di Via Piero della Francesca, che corre parallelo ad essa per poi proseguire lungo la Via Cerchia fino ad immettersi nel fosso consortile denominato "Colombarone" che prosegue il suo corso a nord oltre il limite di scheda. Il progetto prevede il suo mantenimento a cielo aperto modificandone però il tracciato in modo da allontanarlo dalle nuove aree residenziali in progetto. Il nuovo tracciato viene individuato e realizzato fuori dal perimetro del sub comparto B1 così come previsto in ambito della variante al PRG.

Ricompresa nel perimetro del sub comparto B1, sono anche le opere pubbliche pertinenti al sub comparto A, già realizzate su un progetto "provvisorio", che con l'attuazione del presente piano assumeranno il loro assetto definitivo con l'introduzione della rotatoria sulla Via S. Silvestro. Saranno così modificate parzialmente le aree pubbliche già realizzate riconteggiando le stesse nell'insieme dell'area inserita nel sub comparto B1.

## DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La trasformazione urbanistica dell'area in oggetto inserita all'interno del sub comparto B1, avviene attraverso la redazione del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG che definisce nel dettaglio le viabilità interne a disimpegno delle varie aree residenziali, artigianali e commerciali con il ridisegno della strada Via Cerchia ed il loro collegamento con la Via Piero della Francesca e la Via S. Silvestro attraverso le due rotatorie in progetto comprese le opere extracomparto.

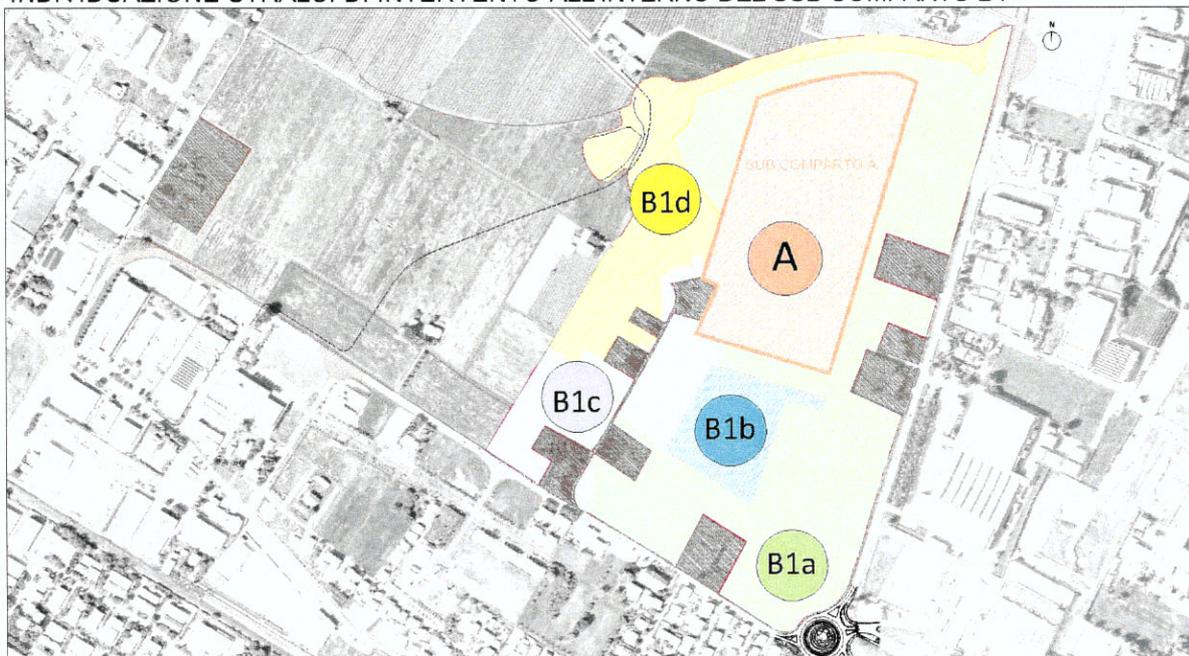
Sono altresì progettati tutti i percorsi pedonali e ciclo-pedonali, in collegamento con quelli esistenti nelle aree limitrofe già urbanizzate e tutte le aree pubbliche, verde e parcheggi, che contribuiscono in parte alla formazione dello standard.

Il presente Piano è stato progettato tenendo conto dell'utilizzo degli incentivi, introducendo l'obbligo della cessione gratuita al Comune di un lotto di terreno per attrezzature di interesse generale della superficie fondiaria di circa mq. 4.985 con potenzialità edificatoria complessiva di mq. 2.000,00 di SUL, sul quale dovrà essere realizzato un edificio da destinarsi ad archivio comunale (utilizzando mq. 1.000 di SUL dei 2.000,00 mq. disponibili) ed infine della realizzazione completa e successiva cessione della rotatoria sulla Via S. Silvestro. Si precisa che a seguito della realizzazione della rotatoria sulla Via S. Silvestro nella parte esterna al perimetro di scheda, viene chiuso l'attuale accesso carraio al fondo privato del Sig. Farolfi Giovanni, pertanto col presente piano se ne prevede lo spostamento più a nord sempre sulla Via S. Silvestro oltre la nuova rotatoria. Le tempistiche di realizzazione dell'edificio da destinarsi ad archivio comunale, sono meglio definite nell'”Accordo Urbanistico con i privati ai sensi dell'Art. 18 della Legge Regionale 20/2000 e s.m.i.” approvato dalla Giunta dell'Unione della Romagna Faentina con atto n. 30 del 17/07/2014 e stipulato in data 05/11/2014.

Tutta la nuova zona residenziale viene collocata in prossimità della strada Via Cerchia a completamento delle aree residenziali già esistenti, mentre le aree con destinazione artigianale, direzionale e commerciale sono state previste lungo l'asse viario della Via S. Silvestro e lungo la viabilità di progetto che corre parallela ad essa, dalla nuova rotatoria in progetto di Via S. Silvestro fino alla rotatoria esistente nell'incrocio con la Via Piero della Francesca.

Il parcheggio pubblico è stato distribuito lungo le nuove viabilità di progetto con la creazione di controstrade nelle aree dedicate alle attività artigianali, commerciali e direzionali, in modo da evitare la creazione di grandi spazi – piazze dedicati alla sola sosta delle auto; il verde pubblico è collocato lungo il perimetro di scheda e lungo il lato Sud - Est della Via Cerchia per tutta la sua estensione in modo da creare un “corridoio verde” che attraversa tutta l'area da Nord a Sud.

INDIVIDUAZIONE STRALCI DI INTERVENTO ALL'INTERNO DEL SUB COMPARTO B1



Tutto il progetto urbanistico riferito al sub comparto B1, è stato concepito per essere realizzato in più stralci funzionali autonomi di intervento (B1a, B1b, B1c,

B1d) dando priorità allo stralcio B1a che sarà il primo ad essere attuato avendo al suo interno il progetto della rotatoria sulla Via S. Silvestro (comprensivo della parte extracomparto di proprietà del Sig. Farolfi Giovanni) e dell'area per attrezzature di interesse generale da cedere gratuitamente al Comune sulla quale dovrà essere realizzato l'archivio comunale; all'interno del sub comparto B1a sono presenti anche tutte le opere pubbliche pertinenti al sub comparto A che con il presente Piano saranno definite nel loro assetto finale sulla base del disegno generale delle opere pubbliche progettate col presente Piano Particolareggiato. I vari stralci funzionali così come individuati dal Piano, potranno essere attuati singolarmente senza seguire un ordine preciso, a parte il B1a che come già detto sarà il primo ad essere attuato, attraverso la presentazione di singoli Permessi di Costruire, che consentiranno così la realizzazione di opere pubbliche puntuali da collaudare e cedere al Comune in tempi diversi, sempre nel rispetto della validità decennale del Piano Particolareggiato. Le aree pubbliche e private progettate all'interno di ciascun stralcio funzionale, potranno subire lievi modifiche finalizzate ad un miglior disegno delle stesse e/o ad interferenze con impianti, da concordarsi preliminarmente con l'Amministrazione Comunale. Anche le destinazioni d'uso potranno subire modifiche, sempre nel rispetto delle funzioni ammesse dal PUA e dalla norme di scheda e della quantità di standard urbanistico progettato. Tali modifiche potranno essere attuabili con la semplice variazione del singolo Permesso di Costruire e/o altro provvedimento vigente, senza modificare il presente piano e la relativa convenzione urbanistica. E' consentita l'attuazione di più stralci funzionali con un unico Permesso di Costruire.

Il presente piano prevede la progettazione di tutte le nuove reti tecnologiche necessarie all'urbanizzazione dell'area in oggetto, con acquisizione dei pareri degli enti competenti che risultano allegati al presente Piano. La laminazione dimensionata nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità idrauliche, è prevista su area privata collocata ai margini della nuova viabilità di progetto

nel confine nord dell'area, perfettamente integrata con il verde pubblico di rispetto stradale, progettata come semplice avvallamento del terreno. Sono state progettate anche tutte le opere da realizzare fuori dal perimetro del sub comparto B1 quali: la parte della rotatoria sulla S. Silvestro (compreso lo spostamento del passo carraio esistente), il ridisegno della Via Cerchia (allargamento della sede stradale con parziale modifica del tracciato ed innesto sulla Via Piero della Francesca), i collegamenti pedonali lungo la Via Piero della Francesca, e lo spostamento del fosso Colombarone. A seguito della mancata realizzazione dell'impianto fotovoltaico e/o solare nel sub comparto A attuato mediante Permesso di Costruire convenzionato n. 149/2006, con questo Piano viene localizzata la quota pari a mq. 2.205 complessivi di impianto da ubicarsi sulla parte produttiva-artigianale da edificarsi all'interno dello stralcio B1a.

## **DATI DI PROGETTO**

Il Piano Particolareggiato in variante al PRG riferito al sub comparto B1 ha una superficie territoriale pari a circa mq. 247.540,00, con un indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq./mq., ed una potenzialità edificatoria massima pari a circa mq. 123.770,00 di SUL. Le norme di scheda consentono, a seguito della scelta operata in merito all'utilizzo degli incentivi che come già detto prevedono un incremento delle percentuali sulle funzioni ammesse a fronte della realizzazione e cessione della rotatoria completa sulla Via S. Silvestro e del lotto per attrezzature di interesse generale (S.f. circa mq. 4.985) sopra al quale dovrà essere realizzato l'edificio da destinarsi ad archivio comunale (SUL circa mq. 1.000), le seguenti funzioni:

- funzioni abitative (A) max 30% UT;
- funzioni di servizio (b1) max 80% UT;
- funzioni direzionali (b2) max 80% UT;

- funzioni commerciali (b3) max 30% UT – esercizi pubblici max 80% della UT;
- funzioni artigianali (b4) max 80% della UT;
- funzioni produttive solo se compatibili (c) max 70% della UT;
- funzioni alberghiere (e) max 80% della UT.

Naturalmente dovrà essere rispettata la SUL massima calcolata sul presente Piano pari a mq. 123.770,00. Nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e dalle SUL massime realizzabili, il presente progetto ipotizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale SUL complessiva circa mq. 27.443; commerciale SUL complessiva circa mq. 8.095; artigianale-produttivo SUL complessiva circa mq. 11.497; con possibilità di realizzare della residenza al servizio dell'attività per circa mq. 3.042 di SUL; ed infine la SUL pari a mq. 2.000 per attrezzature di interesse generale da realizzare ne 1 lotto da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale (dei quali mq. 1.000 utilizzati per la futura realizzazione dell'edificio da adibire ad archivio comunale).

Anche se non espressamente citate nel presente piano, il cui assetto riporta le funzioni prevalenti in termini di previsioni delle destinazioni d'uso, possono comunque essere previste anche le altre funzioni previste dalla scheda di PRG compatibilmente alla quantità di standard pubblico progettato in questa sede e nel rispetto degli altri limiti imposti dal PUA stesso.

Lo standard pubblico è stato calcolato in base alle leggi e regolamenti vigenti in materia, ricomprendendo nei conteggi anche il sub comparto A, in quanto col presente piano vengono parzialmente modificate le opere pubbliche già realizzate col Permesso di Costruire convenzionato n. 149/2006 già più volte citato, e definite nel loro assetto conclusivo, in un disegno complessivo di tutte le opere pubbliche previste per il sub comparto B1. Pertanto nelle tavole di progetto riferite alle destinazioni d'uso ed agli standard, viene sempre inserita da una parte la superficie territoriale del sub comparto A pari a mq. 80.014 così

come configurato nella Scheda 174 in variante al PRG, e dall'altra la SUL artigianale già realizzata nel sub comparto A pari a circa mq. 44.100.

Nel complesso il Piano individua circa mq. 103.575 di standard pubblico composto da circa mq. 25.090 di parcheggio pubblico e circa mq. 78.485 di verde pubblico.

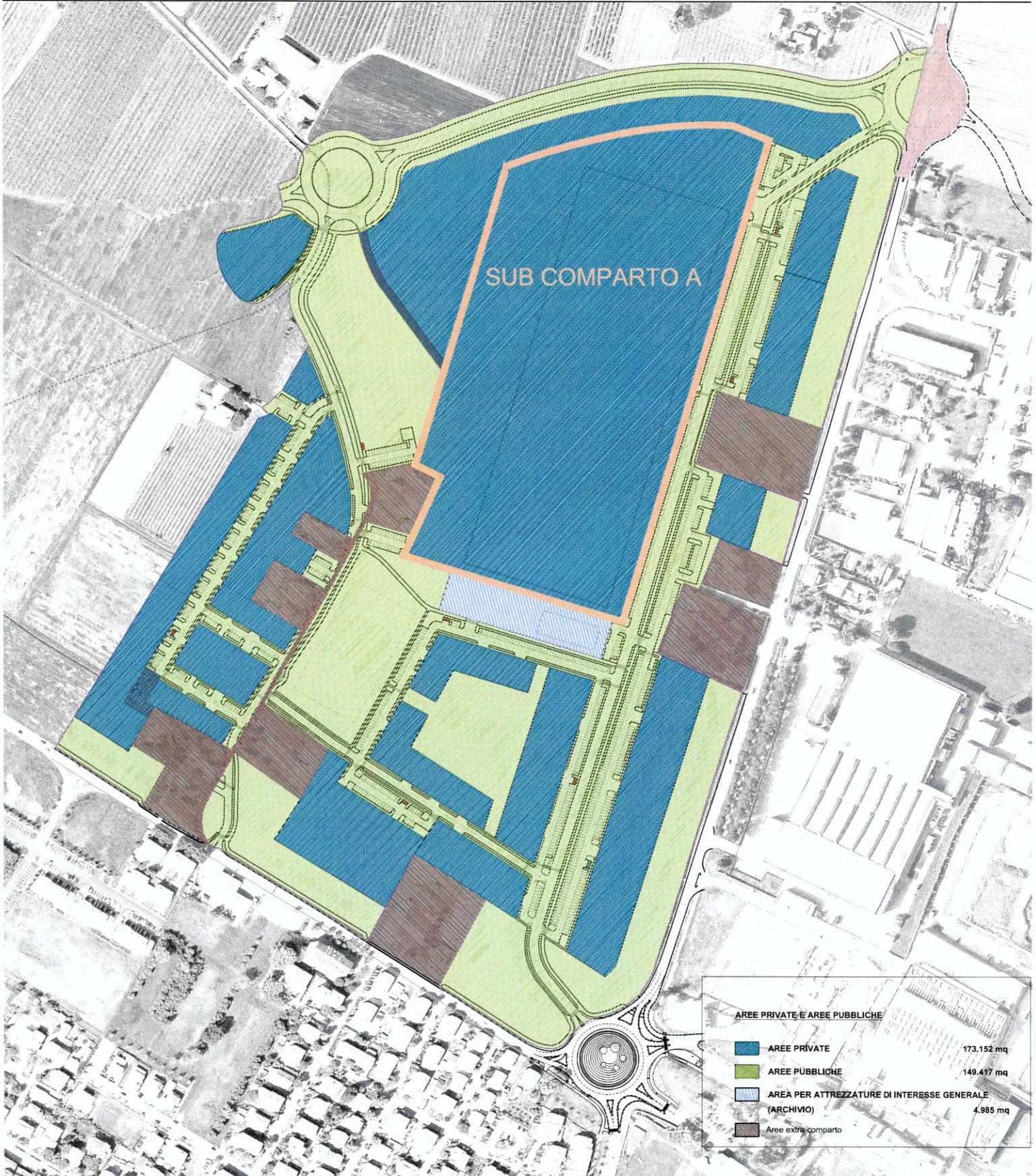
Le altre aree pubbliche pari a circa mq. 45.842 sono quelle destinate alla viabilità, ai corpi tecnici, ed al verde pubblico non conteggiato come standard. Altra area pubblica da cedere all'Amministrazione Comunale è il lotto di terreno per attrezzature di interesse generale di circa mq. 4.985 di superficie fondiaria sul quale dovrà essere realizzato l'edificio da destinarsi ad archivio comunale. L'area privata, comprensiva del sub comparto A, risulta essere di circa mq. 173.152, di cui mq. 80.014 rappresenta la superficie fondiaria del sub comparto A e mq. 93.138 rappresenta la superficie fondiaria complessiva dei lotti privati interni al sub comparto B1 (mq. 67.766 circa lotti edificabili mq. 23.887 circa bacini di laminazione, mq. 1.485 circa viabilità privata).

Riassumendo su un'area di intervento pari a circa mq. 247.540,00 di superficie territoriale, coincidente con il perimetro del sub comparto B1 così come identificato nella nuova Scheda 174, risultano circa mq. 154.402 di area pubblica da cedere all'Amministrazione Comunale compreso il lotto per attrezzature di interesse generale di mq. 4.985, e circa mq. 93.138 di area privata.

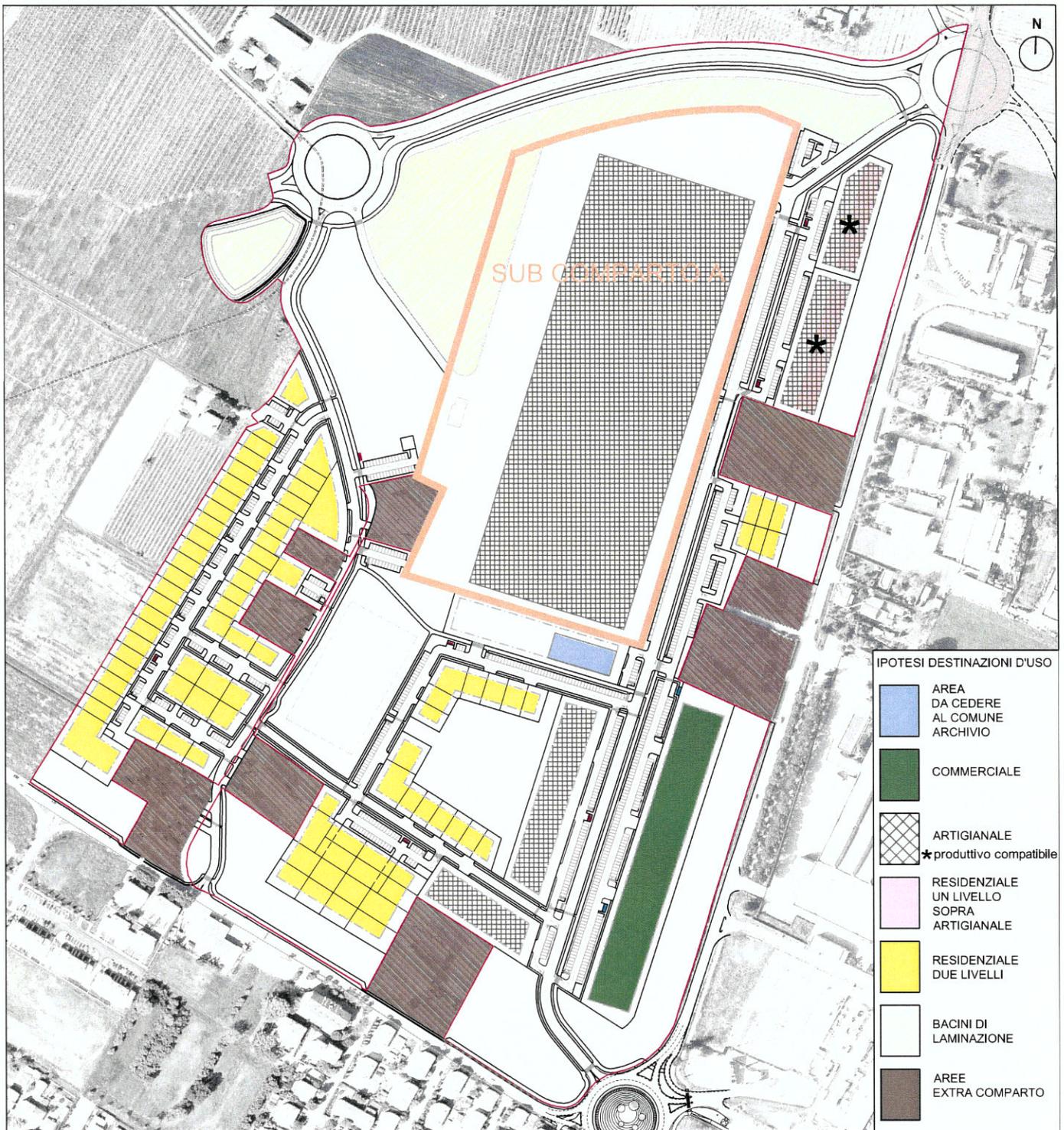
L'eccedenza di standard pubblico risultante dal progetto rispetto a quanto richiesto dalle norme, risulta pari a circa mq. 45.730 di verde pubblico e circa mq. 4.441 di parcheggio pubblico, ed è da considerarsi standard pubblico anticipato a favore del sub comparto B2.

Faenza, 06/11/2014

# AREE PUBBLICHE E PRIVATE



# DESTINAZIONI D'USO

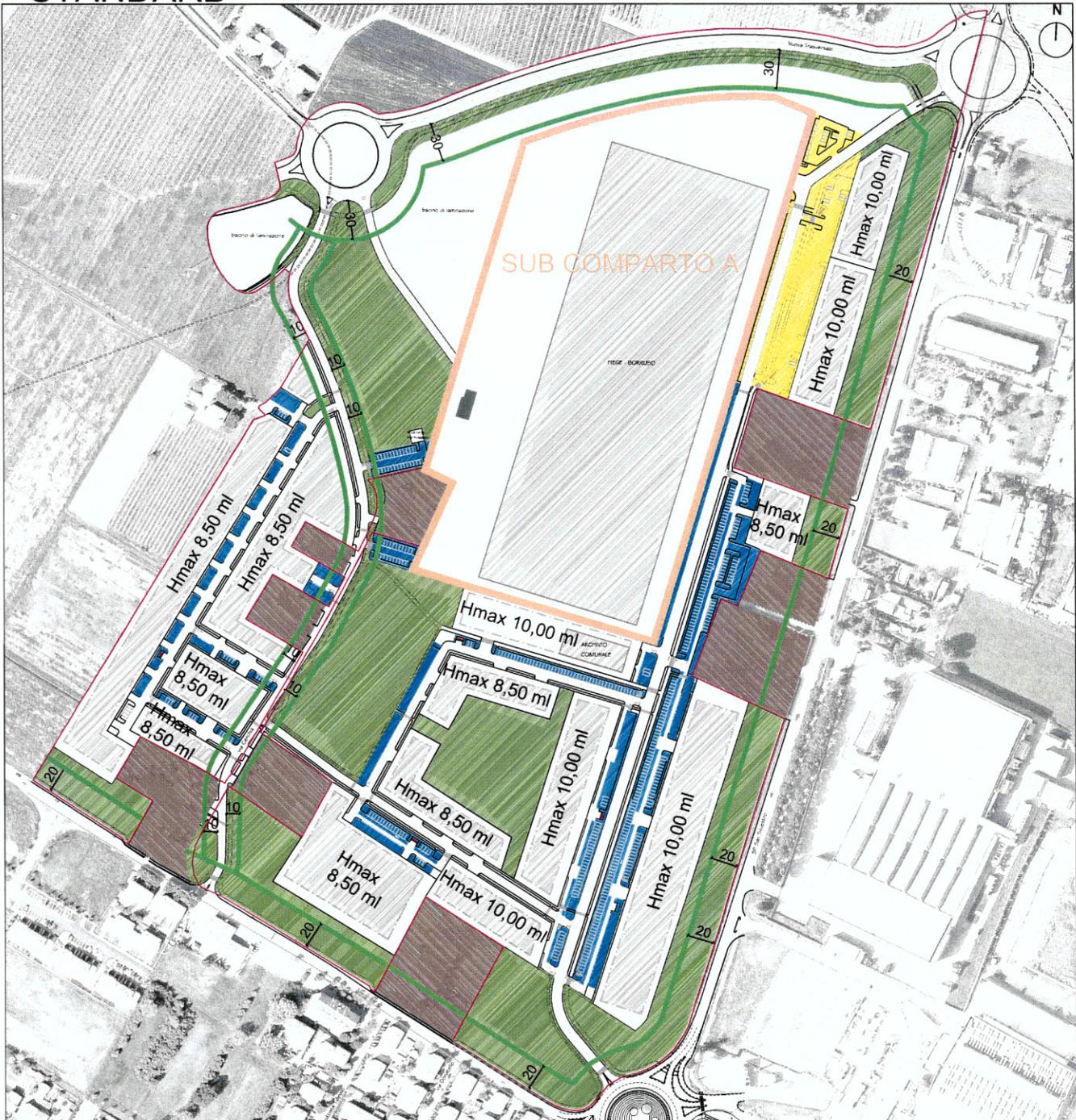


## IPOTESI DESTINAZIONI D'USO

- AREA DA CEDERE AL COMUNE ARCHIVIO
- COMMERCIALE
- ARTIGIANALE  
\*produttivo compatibile
- RESIDENZIALE UN LIVELLO SOPRA ARTIGIANALE
- RESIDENZIALE DUE LIVELLI
- BACINI DI LAMINAZIONE
- AREE EXTRA COMPARTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO	SUPERFICE TERRITORIALE	SUPERFICE FONDARIA DI PROGETTO	SF FIEGE BORRUSO	SUL ARCHIVIO	SUL IPOTETICA COMMERCIALE	SUL IPOTETICA ARTIGIANALE + RESID SOPRA	SUL IPOTETICA RESIDENZIALE
SUB COMPARTI A + B1							
SUB COMPARTO A	80.014	/	80.014			Fiege Borruso 44.100	
STRALCIO B1a	138.474	38.144 bacino 20.129 archivio 4.985		1.000 +1.000	8.095	art. 11.497 res. 3.042	6.732
STRALCIO B1b	20.221	6.703					5.359
STRALCIO B1c	35.883	10.717 strada 608					7.220
STRALCIO B1d	52.962	12.202 bacino 3.758 strada 877					8.132
<b>TOTALE</b>	<b>327.554</b>	<b>98.123</b>		<b>2.000</b>	<b>8.095</b>	Fiege Borruso 44.100 art. 11.497 res. 3.042	<b>27.443</b>

# STANDARD



	<b>FASCIA DI RISPETTO STRADALE</b>
	<b>SUB COMPARTO A + B1</b>
	<b>SUB COMPARTO A</b>
	<b>VERDE PUBBLICO</b>
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO</b>
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO CALCOLATO SECONDO METODO APPROVATO DA PROT. 767 DEL 24/07/2006 E 149 DEL 10/10/2006</b>
	<b>LINEA MASSIMO INGOMBRO</b>
	<b>Aree extra comparto</b>
<b>STANDARD PUBBLICO MINIMO DA CEDERE</b>	
	ST = 327.554 mq (247.540 mq B1 + 80.014 mq A)
	15% della ST = 49.133 mq di cui
	10% VERDE = 32.755 mq
	5% PARCHEGGI = 16.378 mq
<b>STANDARD EFFETTIVAMENTE CEDUTO</b>	
	VERDE 78.485 mq
	di cui 46.003 mq fuori dalla fascia di rispetto stradale
	e 32.482 mq all'interno della fascia di rispetto stradale
	PARCHEGGI 17.850 mq
	PARCHEGGI 7.240 mq
	25.090 mq
<b>TOTALE</b>	<b>103.575 mq</b>

**PARCHEGGI PUBBLICI**

Parcheggi necessari in base alle destinazioni d'uso ipotizzate nella TAV. 07 = 20.649 mq

17.850 mq

7.240 mq

**25.090 mq REALIZZATI > 20.649 mq NECESSARI**

**PARCHEGGI PERTINENZIALI**

Ipotizzando che degli 8.095 mq di SUL commerciale 5.000 mq siano di superficie di vendita (Sv), i parcheggi pertinenziali richiesti, per medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari, vareranno in base alle superfici di vendita delle attività che si insedieranno e dovranno essere ricavati all'interno del lotto nella misura indicata dalla normativa vigente.

se SV < 400 mq, 1 posto auto ogni 40 mq di Sv  
 se 400 mq < SV < 800 mq, 1 posto auto ogni 25 mq di Sv  
 se 800 mq < SV < 1500 mq, 1 posto auto ogni 20 mq di Sv  
 se SV > 1500 mq, 1 posto auto ogni 16 mq di Sv

**PARCHEGGI PRIVATI L.122 Tognoli 1 mq / 10 mc**

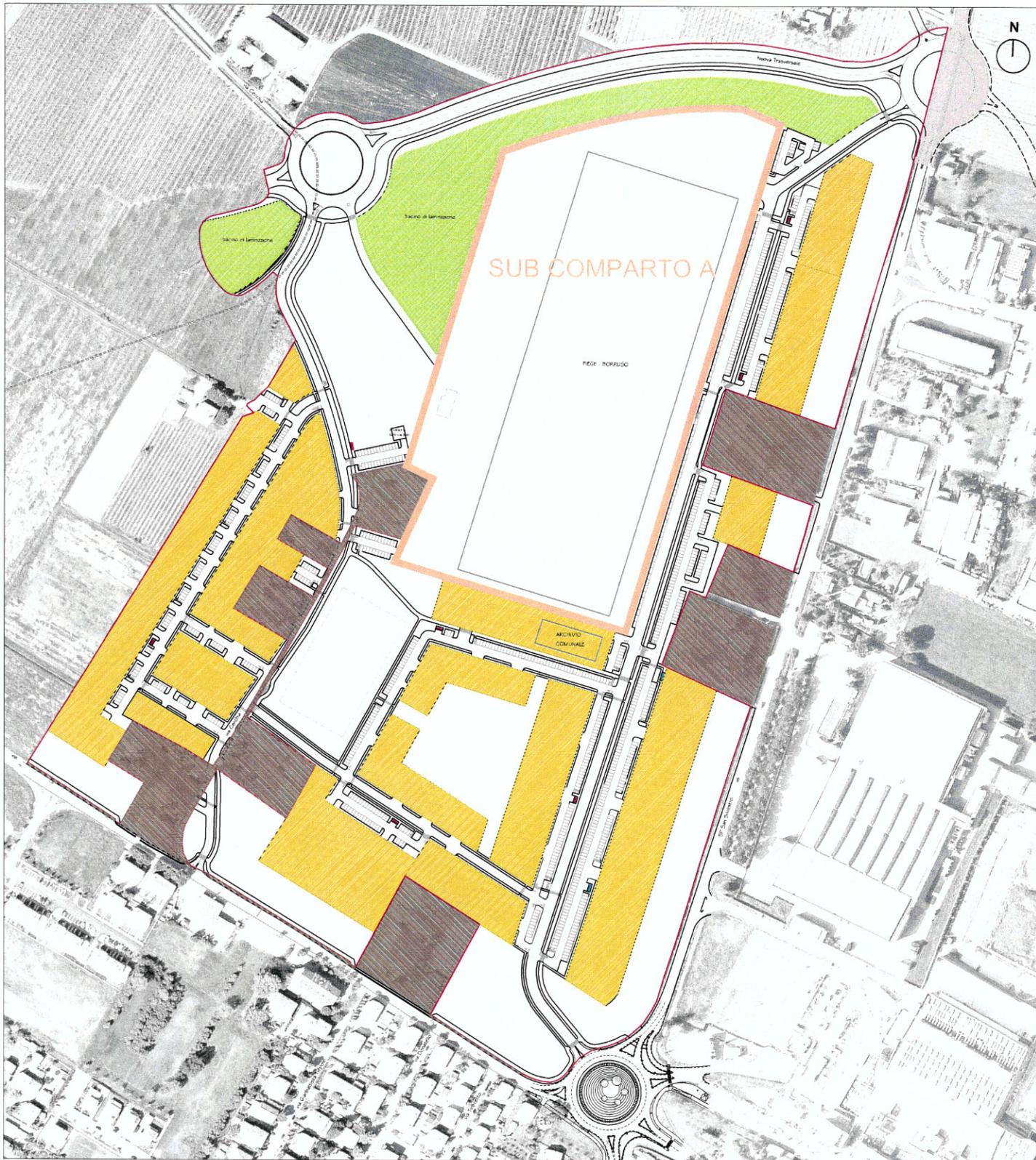
COMMERCIALE 8.095 mq (SUL ipotetica) x h 6,50 mt = 52.618 mc (V) / 10 = 5.262 mq

(la quota di parcheggio pertinenziale si intende in assolvimento anche della quota di parcheggio dovuta dalla Legge Tognoli, nel senso che i futuri parcheggi pertinenziali che saranno realizzati dovranno insistere su un'area maggiore di quella richiesta)

RESIDENZA 27.443 mq (SUL ipotetica) x h 3,15 mt = 86.445 mc (V) / 10 = **8.644 mq NECESSARI**

(in base alla SUL di ciascun lotto, al suo interno dovrà essere realizzata la superficie di parcheggio necessaria)

# PERMEABILITA' DEI SUOLI



## PERMEABILITA' DEI SUOLI

SF (composta da aree edificabili 72.751 mq, strade private 1.485 mq, lotto Fiege-Borruso 80.014 mq e bacini di laminazione 23.887 mq) = 178.137 mq (A + B1)

PERCENTUALE DI PERMEABILITA' = 30% della SF

SUP. PERMEABILE (178.137 mq x 30%) = 53.441 mq

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> </div>	<p>SUPERFICIE PERMEABILE ASSOLTA DAI BACINI DI LAMINAZIONE PRIVATA</p>	23.887 mq
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> </div>	<p>SUPERFICIE PERMEABILE ASSOLTA DAL LOTTO FIEGE BORRUSO (prot. 767 del 24/07/2006 - n. 149 del 10/10/2006)</p>	13.264 mq
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> </div>	<p>SUP. PERMEABILE DA ASSolvere NEI LOTTI EDIFICABILI</p>	53.441 mq - 23.887 mq - 13.264 mq = 16.290 mq

### CONCLUSIONE

ALL'INTERNO DI CIASCUN LOTTO PRIVATO IDENTIFICATO CON IL RETINO   
VA INDIVIDUATA UNA SUP. PERMEABILE PARI AL **22,40 %** DEL LOTTO

SUP. LOTTI EDIFICABILI PRIVATI = 72.751 mq

SUB COMPARTI A + B1

Aree extra comparto