

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

B1\_R.01

2015.11.20 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

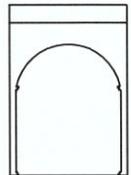
scala



**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. Si precisa che il presente Piano prevede una riduzione dell'estensione dell'area da trasformare rispetto a quella che era la proposta progettuale adottata (atto C.URF n. 42 del 27/11/2014), nella sostanza il sub comparto B1 così come articolato nel presente Piano contempla al suo interno unicamente gli stralci funzionali B1a e B1b, mentre gli stralci funzionali inizialmente previsti B1c e B1d costituiranno un nuovo sub comparto B3 la cui futura attuazione sarà soggetta a nuovo e distinto Piano. L'area da trasformare è ubicata in Faenza, Via S. Silvestro, Via Piero della Francesca e risulta catastalmente censita come segue:

<b>Fg</b>	<b>Mapp</b>	<b>Proprietà</b>
116	15p	GEA s.r.l.
116	428p	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	1910	GEA s.r.l.
116	1912	GEA s.r.l.

<b>Fg</b>	<b>Mapp</b>	<b>Proprietà</b>
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.

<b>Fg</b>	<b>Mapp</b>	<b>Proprietà</b>
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.

Risulta in proprietà GEA srl in virtù dell'atto di compravendita Notaio Massimo Gargiulo registrato a Faenza in data 02/02/2015 al n. 265 e trascritto a Ravenna in data 03/02/2015 al Reg. Gen. n. 1428 e al Reg. Part. n. 990 anche l'area esterna al perimetro di scheda catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 84 Mappale 360 della superficie catastale di mq. 1.698,00, necessaria alla realizzazione completa della rotatoria S. Silvestro. La superficie territoriale complessiva di tutto il sub comparto B1 risulta pari a circa mq. 158.695,00. 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.”, approvato dalla Giunta dell'Unione della Romagna Faentina in data 17/07/2014 con atto n. 30 e sottoscritto in data 05/11/2014 e successivo perfezionamento dell'accordo stesso approvato con atto della Giunta dell'Unione della Romagna Faentina n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e sottoscritto in data \_\_\_\_\_.

L'Accordo Urbanistico più sopra descritto 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 dei sub comparti B1 e del successivo sub comparto B3. 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 come articolato nella proposta progettuale adottata, e cioè considerando le superfici fondiarie progettate nel sub comparto B1 e quelle previste nel sub comparto B3 (queste ultime calcolate in S.f. mq. 28.162,00) 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 della porzione esterna al perimetro di scheda e della viabilità di accesso all'edificio di logistica esistente.

Viene proposto dalla società GEA un trasferimento del valore economico dall'area produttiva pari al 10% delle superfici fondiarie conteggiate come più sopra descritto, 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.

Nel caso venissero a mancare le condizioni di necessità per l'acquisizione di tale area da parte dell'Amministrazione Comunale, sarà possibile su richiesta della Società GEA srl e subordinatamente all'accettazione da parte del Comune, recedere dall'impegno di cessione anticipata (svincolando la relativa fidejussione prestata a garanzia) riportando il corrispondente onere in carico ai privati proponenti nell'ambito delle trasformazioni interessanti il sub comparto B2.

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, B3), 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;
- la variazione delle percentuali minima e massima delle funzioni abitative (A) rideterminandole nel 15% min e 35% max;
- 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 fondiari complessive riferite ai sub comparti B1 e B3 come più sopra definito, 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 sottoscritto in data \_\_\_\_\_, che ha avviato la procedura di approvazione della Variante al PRG e del presente Piano e dettagliate nella convenzione urbanistica ad esso associata.

## **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 e diversi nuclei abitativi esistenti stralciati dal perimetro di intervento dalla scheda di PRG. 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. Ricomprese 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 ed il loro collegamento, a Sud con l’innesto nella rotatoria esistente di Via Piero della Francesca, a Nord sulla Via S. Silvestro attraverso la realizzazione della nuova rotatoria in progetto.

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.

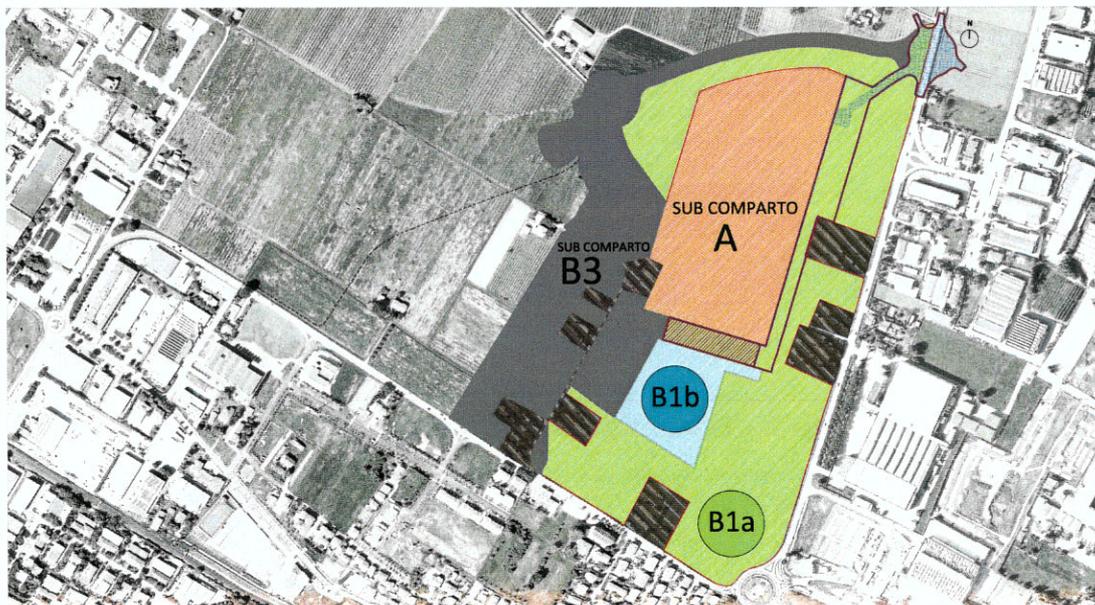
Il presente Piano è stato progettato tenendo conto dell’utilizzo degli incentivi, introducendo l’obbligo della cessione gratuita al Comune di un lotto di terreno per attrezzature di interesse generale della superficie fondiaria di circa mq. 4.985 con potenzialità edificatoria complessiva di mq. 2.000,00 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 direttamente sulla nuova rotatoria in corrispondenza del futuro innesto della viabilità S. Silvestro – Via Crescenzi prevista dagli strumenti urbanistici comunali; tale passo carraio utilizzato come accesso privato al fondo agricolo sarà chiuso al pubblico transito.

Le tempistiche di realizzazione dell'edificio da destinarsi ad archivio comunale e le relative opere di urbanizzazione primaria, 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. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e stipulato in data \_\_\_\_\_ e riprese all'interno della convenzione urbanistica allegata al presente Piano dove vengono specificate anche quelle che sono le diverse tempistiche di collaudo e cessione delle diverse aree ed opere funzionali all'accesso al futuro archivio comunale.

Le nuove aree a destinazione residenziale sono collocate in prossimità delle aree residenziali già esistenti a completamento delle stesse, 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 con la creazione di dune in terra a schermatura acustica delle aree residenziali di progetto che si affacciano sulla Via Piero della Francesca e sulla Via S. Silvestro.

INDIVIDUAZIONE STRALCI DI INTERVENTO ALL'INTERNO DEL SUB COMPARTO B1



Il progetto urbanistico riferito al sub comparto B1, è stato concepito per essere realizzato in due stralci funzionali autonomi di intervento (B1a, B1b) dando priorità allo stralcio funzionale B1a che sarà il primo ad essere attuato avendo al suo interno la nuova rotatoria sulla Via S. Silvestro comprensiva della parte extracomparto, con la nuova viabilità funzionale all'accesso all'area per attrezzature di interesse generale da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale e sulla quale dovrà essere edificato il futuro Archivio Comunale e tutte aree pubbliche pertinenti il sub comparto A definite nel loro assetto conclusivo sulla base del disegno generale delle opere pubbliche progettate col presente Piano. Tali aree ed opere pubbliche vengono identificate nel presente Piano in blocchi realizzativi autonomi all'interno dello stralcio funzionale B1a e saranno soggette a collaudi autonomi con relativa cessione gratuita all'Amministrazione Comunale nel rispetto delle tempistiche definite nell'Accordo Urbanistico sottoscritto in data \_\_\_\_\_ e successivo svincolo delle relative fidejussioni prestate a garanzia meglio dettagliate nel testo della Convenzione urbanistica.



I due stralci funzionali (B1a e B1b) così come individuati dal Piano, potranno essere attuati singolarmente, 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. E' consentita l'attuazione dei due 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, conformemente ai pareri degli enti competenti acquisiti allegati al presente Piano. Si è altresì tenuto conto del nuovo tracciato del metanodotto che interessa parzialmente l'area di intervento, autorizzato dalla provincia di Ravenna con provvedimento n. 446 del 12/02/2015. La laminazione è stata progettata come semplice avvallamento del terreno collocata su area privata sul confine nord del sub comparto B1, ai margini di quella che sarà la futura viabilità in carico al sub comparto B3 dove risulterà perfettamente integrata con il verde pubblico di rispetto stradale. Sono state progettate ed approvate dagli enti competenti 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), ed i collegamenti pedonali lungo la Via Piero della Francesca. 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 e/o commerciale 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. 158.695,00;
- un indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq./mq.
- una potenzialità edificatoria massima pari a circa mq. 79.347,50 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) min. 15% - max 35% 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.

Viene rispettata la SUL massima calcolata sul presente Piano pari a mq. 79.347,50 e nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e dalle relative SUL massime realizzabili, il presente progetto ipotizza le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale SUL complessiva circa mq. 12.091,00;
- 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;
- una SUL pari a mq. 2.000 per attrezzature di interesse generale da realizzare nel lotto da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale (dei quali mq. 1.000 utilizzati per la futura realizzazione dell'edificio da adibire ad archivio comunale).

Si precisa che la quota residenziale in progetto è stata verificata, all'interno del sub comparto B1, rispetto alle percentuali minime e massime dettate dalle norme di scheda 174 "Area Colombarina"; infatti con una SUL massima pari a mq. 79.347,50 mq. si generano le percentuali della funzione residenziale minima pari a mq. 11.902,12 ( $79.347,5 \times 15\%$ ) e massima pari a mq. 27.771,62 ( $79.347,5 \times 35\%$ ) entro le quali si attesta la quota residenziale prevista nel presente Piano pari a mq. 12.091,00. Eventuali cambi di destinazione d'uso da residenza ad altre funzioni che riducano all'interno del sub comparto B1 la quota minima al di sotto del 15% della U.T., sono attuabili con variante al presente

Piano Particolareggiato e dovranno essere compensate nel sub comparto B2 e/o B3, in modo che siano rispettate le percentuali minime e massime delle funzioni residenziali sommando la U.T. dei tre sub comparti B1, B2 e B3.

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 ~~con~~ con il 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 definitivo, 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. 44.100,00.

Nel complesso il Piano individua circa mq. 88.926,00 di aree pubbliche composte da circa mq. 64.961 di standard pubblico di cui circa mq. 20.575,00 a parcheggio pubblico e circa mq. 44.386,00 di verde pubblico.

Le altre aree pubbliche pari a circa mq. 23.965,00 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 interna al sub comparto B1 risulta pari a circa mq. 64.784,00, quella interna al sub comparto A come più sopra scritto risulta pari a circa mq. 80.014,00.

Riassumendo su un'area di intervento pari a circa mq. 158.695,00 di superficie territoriale, coincidente con il perimetro del sub comparto B1 così come identificato nella nuova Scheda 174, risultano circa mq. 88.926,00 di area pubblica da cedere all'Amministrazione Comunale escluso il lotto per attrezzature di interesse generale pari a circa mq. 4.985,00, e circa mq. 64.784,00 di area privata.

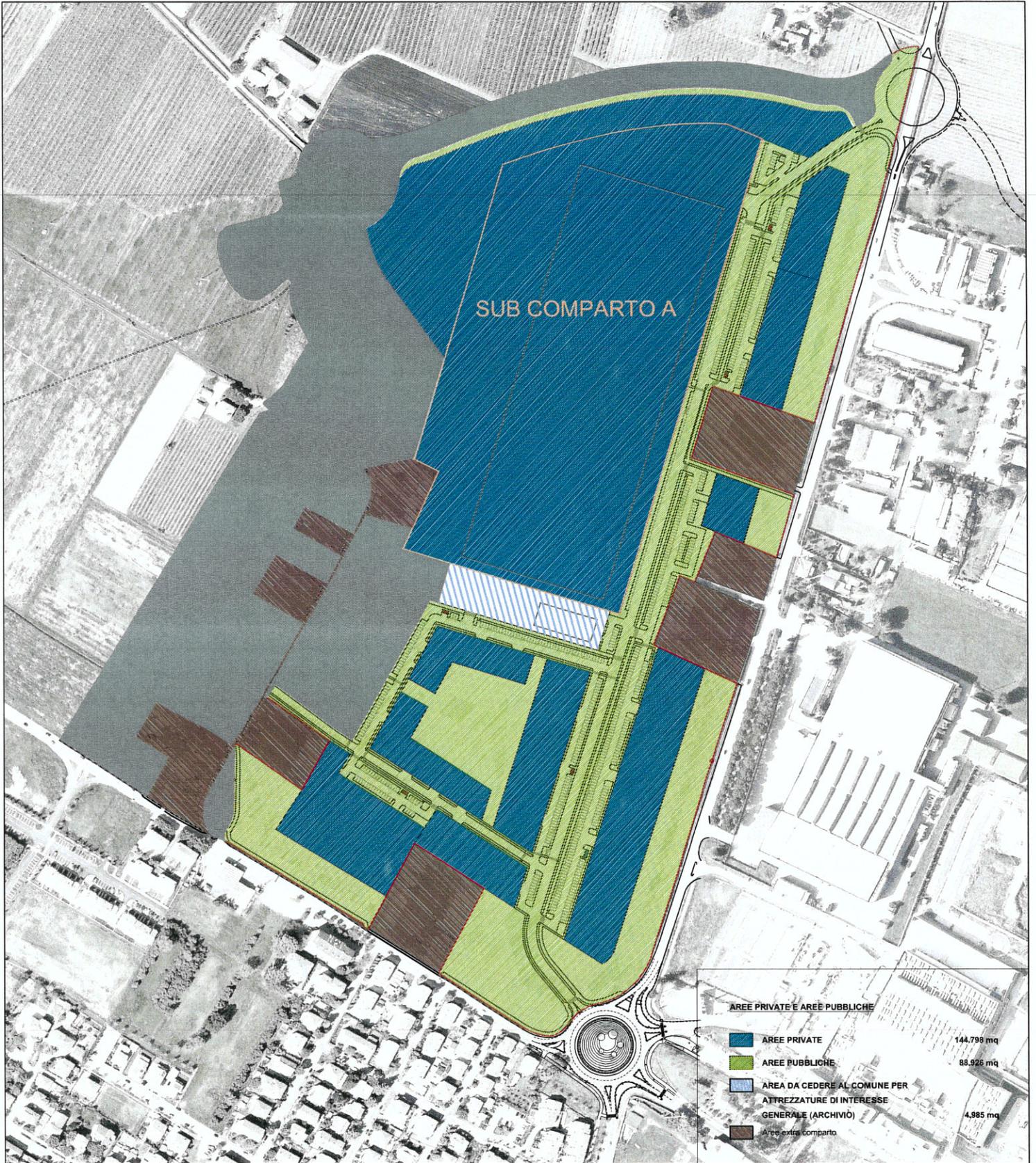
L'eccedenza di standard pubblico risultante dal progetto rispetto a quanto richiesto dalle norme, risulta pari a circa mq. 20.515,00 di verde pubblico e circa mq. 1.863,00 di parcheggio pubblico, ed è da considerarsi standard pubblico anticipato a favore degli altri sub comparti della scheda e/o a favore di cambi

d'uso e/o spostamento – apertura passi carrai all'interno del sub comparto B1 secondo quanto regolamentato in convenzione e nelle Norme di Attuazione.

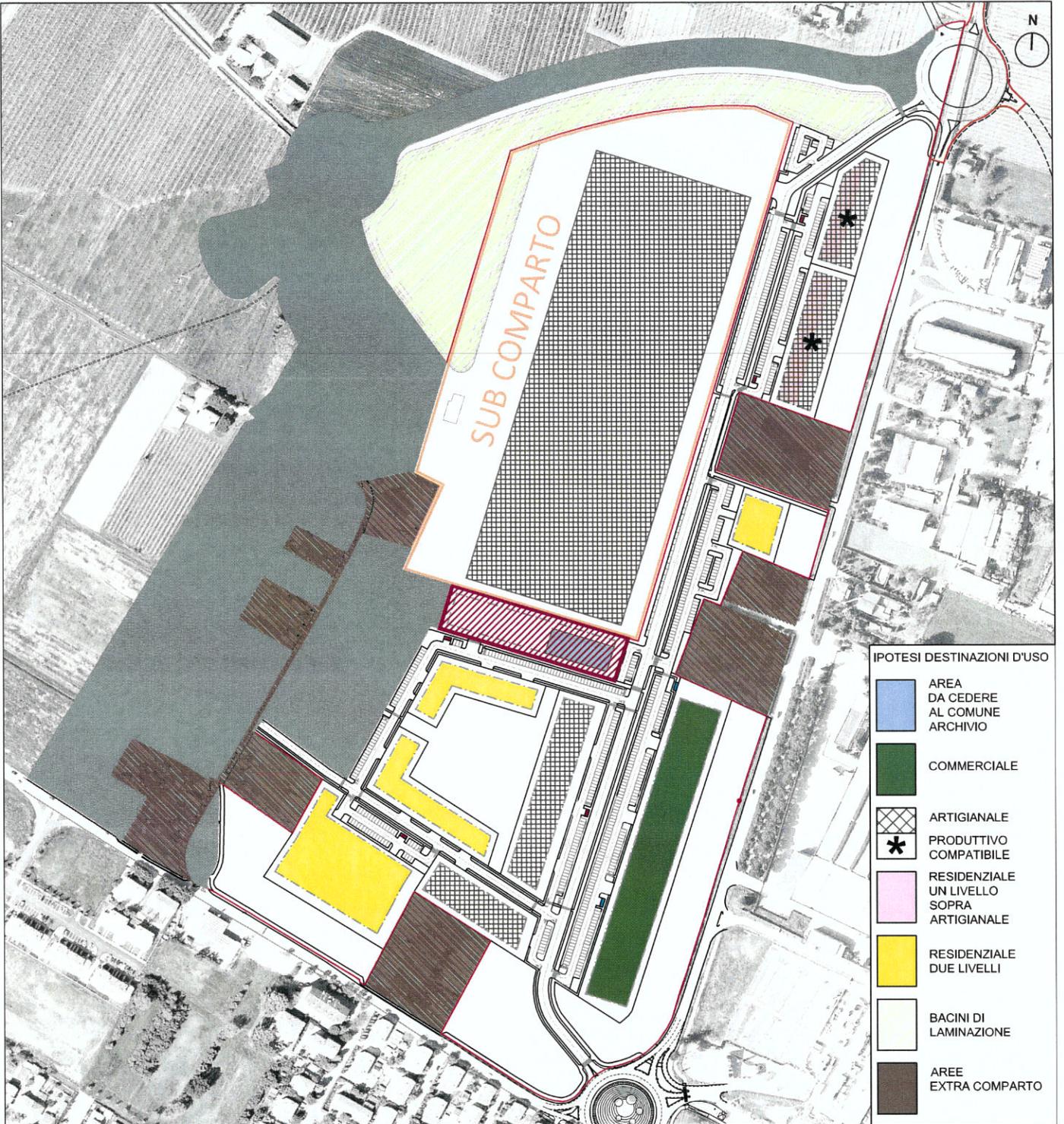
Faenza, 20/11/2015

---

# AREE PUBBLICHE E PRIVATE



# DESTINAZIONE D'USO

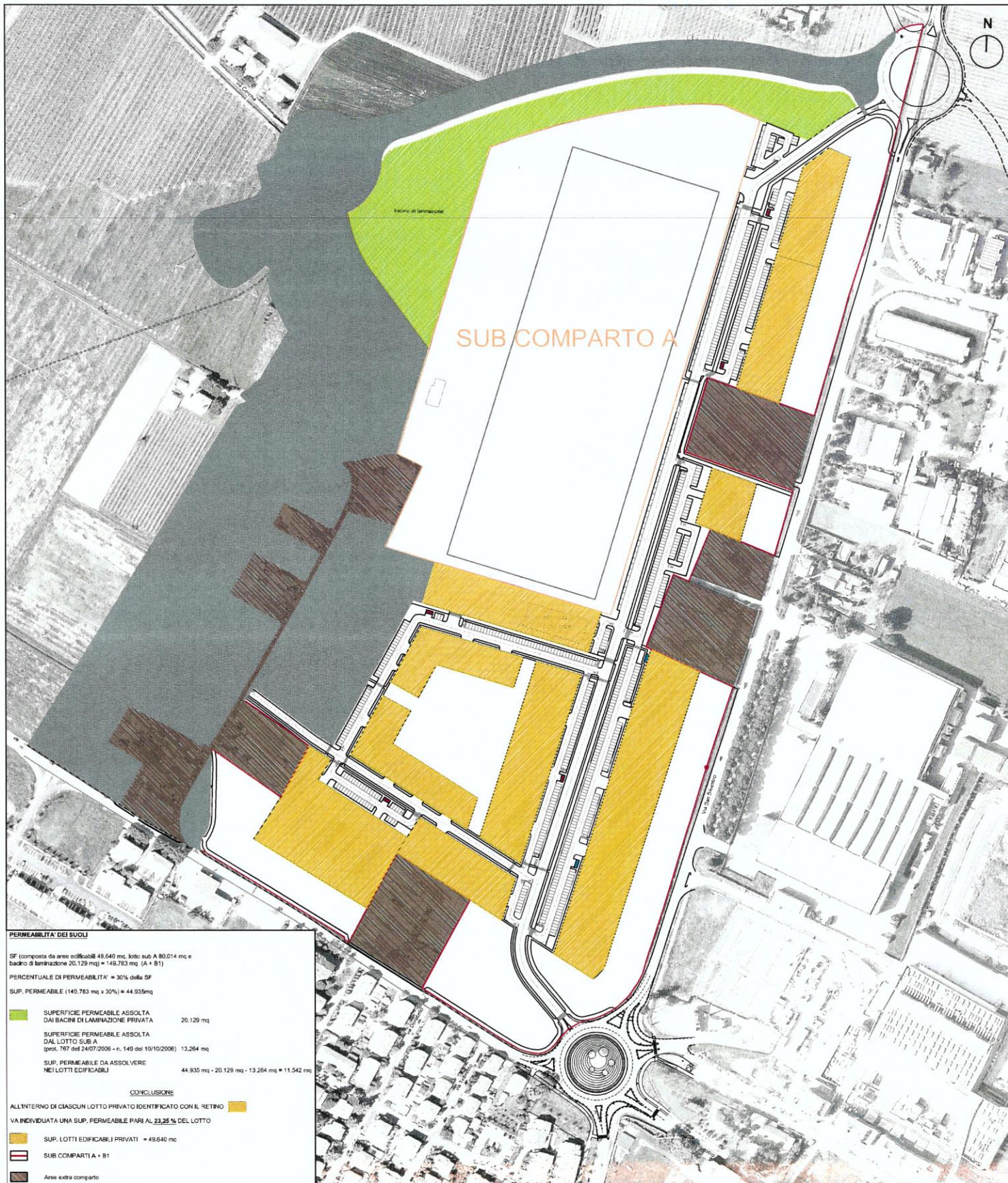


## IPOTESI DESTINAZIONI D'USO

- 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	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO	SUPERFICIE FONDIARIA	SUL ARCHIVIO	SUL IPOTETICA COMMERCIALE	SUL IPOTETICA ARTIGIANALE + RESID SOPRA	SUL IPOTETICA RESIDENZIALE
SUB COMPARTI A + B1							
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SUB COMPARTO A	80.014	/	80.014			44.100	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> STRALCIO B1a	138.474	37.952 bacino 20.129 archivio 4.985		1.000 +1.000	8.095	art. 11.497 res. 3.042	6.732
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> STRALCIO B1b	20.221	6.703					5.359
<b>TOTALE</b>	<b>238.709</b>	<b>69.769</b>		<b>2.000</b>	<b>8.095</b>	<b>44.100</b> art. 11.497 res. 3.042	<b>12.091</b>

# PERMEABILITA' DEI SUOLI



## PERMEABILITA' DEI SUOLI

SF (composta da aree edificabili 49.640 mq, lotto sub A 80.014 mq e bacino di laminazione 20.129 mq) = 149.763 mq (A + B1)

PERCENTUALE DI PERMEABILITA' = 30% della SF

SUP. PERMEABILE (149.763 mq x 30%) = 44.935mq

SUPERFICIE PERMEABILE ASSOLTA DAI BACINI DI LAMINAZIONE PRIVATA 20.129 mq

SUPERFICIE PERMEABILE ASSOLTA DAL LOTTO SUB A

(prot. 767 del 24/07/2006 - n. 149 del 10/10/2006) 13.264 mq

SUP. PERMEABILE DA ASSolvere NEI LOTTI EDIFICABILI 44.935 mq - 20.129 mq - 13.264 mq = 11.542 mq

### CONCLUSIONE

ALL'INTERNO DI CIASCUN LOTTO PRIVATO IDENTIFICATO CON IL RETINO

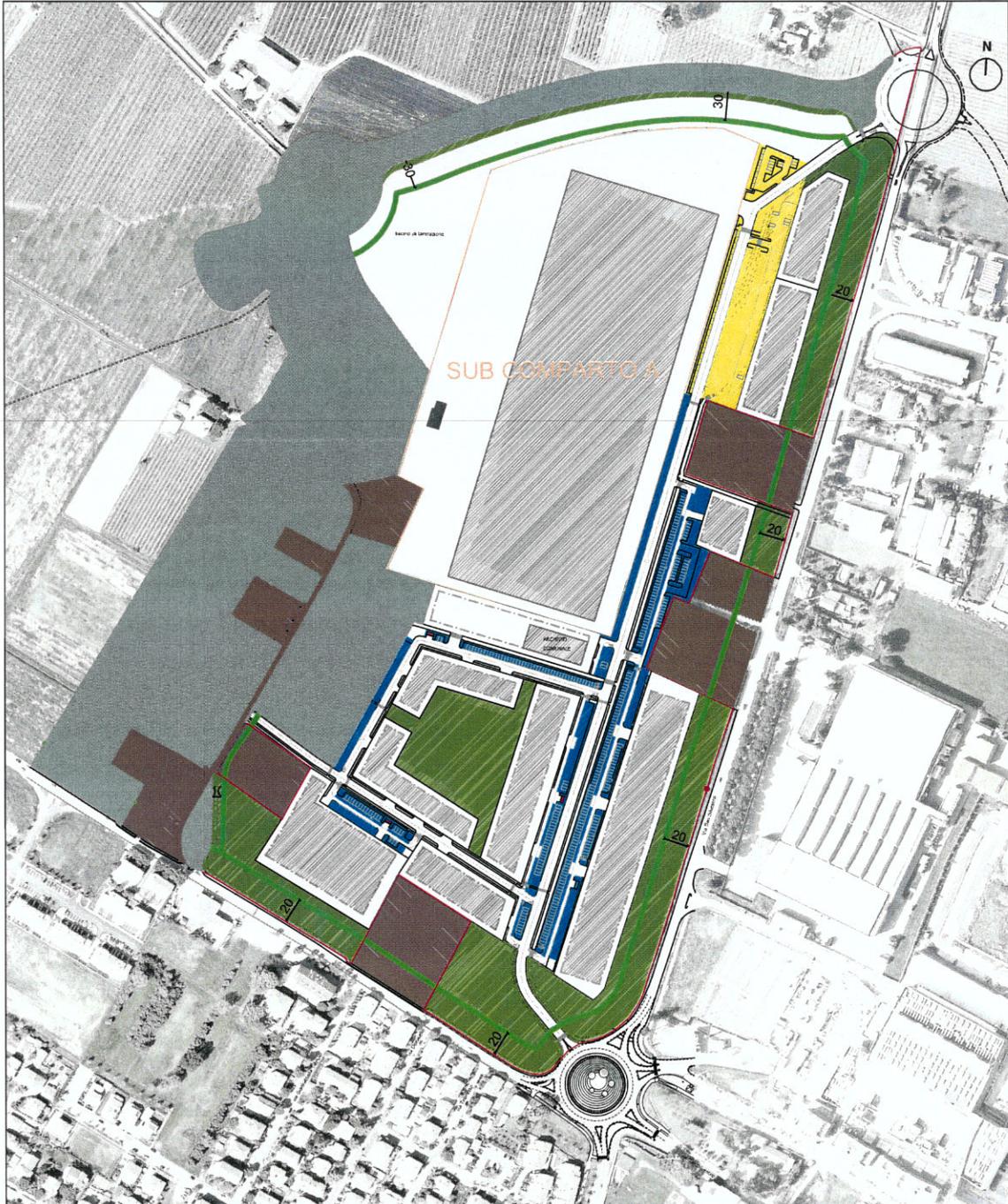
VA INDIVIDUATA UNA SUP. PERMEABILE PARI AL 23,25 % DEL LOTTO

SUP. LOTTI EDIFICABILI PRIVATI = 49.640 mq

SUB COMPARTI A + B1

Aree extra comparto

# STANDARD



## SUB COMPARTI A + B1

- FASCIA DI RISPETTO STRADALE
- SUB COMPARTI A + B1
- SUB COMPARTO A
- VERDE PUBBLICO
- PARCHEGGIO PUBBLICO
- PARCHEGGIO PUBBLICO CALCOLATO SECONDO METODO APPROVATO DA PROT. 767 DEL 24/07/2006 E 149 DEL 10/10/2006
- LINEA MASSIMO INGOMBRO
- Area extra comparto

## STANDARD PUBBLICO MINIMO DA CEDERE

- ST = 238.709 mq (158.695 mq B1 + 80.014 mq A)
- 15% della ST = 35.806 mq di cui
- 10% VERDE = 23.871 mq
- 5% PARCHEGGI = 11.935 mq

## STANDARD EFFETTIVAMENTE CEDUTO

- VERDE 44.386 mq  
di cui 23.205 mq fuori dalle fasce di rispetto stradale  
e 21.181 mq all'interno della fascia di rispetto stradale
- PARCHEGGI 13.335 mq
- PARCHEGGI 7.240 mq
- TOTALE 64.961 mq**

## PARCHEGGI PUBBLICI

Parcheeggi necessari in base alle destinazioni d'uso ipotizzate nella TAV. 07 = 16.712 mq

- 13.335 mq
- 7.240 mq
- 20.575 mq REALIZZATI > 16.712 mq NECESSARI**

## PARCHEGGI PERTINENZIALI

Iparcheeggi che degli 8.095 mq di SUL commerciale 5.000 mq siano di superficie di vendita (Sv). Iparcheeggi pertinenziali richiesti, per medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari, vareranno in base alle superfici di vendita delle attività che si inseriranno 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)

RESIDENZA 12.069 mq (SUL ipotetica) x h 3,15 mt = 38.017 mc (V) / 10 = **3.802 mq NECESSARI**

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