



Comune di Saronno

Provincia di Varese

PIANO ATTUATIVO "EX PARMA" - Ambito ATUab 7 Via Marconi - Via Monte Grappa

COMMITTENTE:

SARCOM S.R.L.

via Lanino 32, Saronno - P. IVA 02468010125

ARCHIVIO:

201913

DATA:

LUGLIO 2019

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

COMMITTENTE:

SARCOM S.r.l.
L'Amministratore Unico

PROGETTISTA:

Dott. Arch. Francesca Volontè

AGGIORNAMENTI:

1: 12/12/19 - Integrazione

2: 05/02/20 - Integrazione

3: 24/06/20 - Integrazione

4: 00/00/00 - descrizione

A termine di legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno con divieto a chiunque di riprodurlo o renderlo noto a terzi senza nostra autorizzazione scritta

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. Descrizione della proprietà



L'area oggetto di intervento comprende una porzione immobiliare utilizzata un tempo dalla Ditta "PARMA ANTONIO & FIGLI S.p.a." e ormai da anni, dopo il trasferimento dell'Azienda in un altro Comune, abbandonata.

L'attuale proprietà fa riferimento alla società SARCOM S.r.l., con sede in Saronno, via Lanino 32, P.IVA 02468010125, che ha acquisito l'area con atto notaio Chiambretti del 08/11/2016 rep. 208236/49729.

L'area è compresa tra la Via Marconi, il PalaEXBO (di proprietà della Saronno Servizi), uno spazio a verde di proprietà comunale verso via Piave e la Via Monte Grappa.

L'entità della superficie fondiaria interessata dal piano ammonta a mq. 18.444,87.

Il contesto edilizio in cui è localizzata l'area è caratterizzato sicuramente da una prevalente destinazione residenziale, con la presenza di edifici pluripiano di varie epoche costruttive (alcuni degli anni 70 e altri di recente edificazione); l'area è però sicuramente caratterizzata anche dalla contiguità con aree con destinazione non residenziale, in particolare la sede dell'Agenzia delle Entrate verso via Marconi, l'impianto sportivo del PalaEXBO verso via Piave e un'area di modesta entità attrezzata a verde a sud dell'area di proprietà.

La situazione di degrado in cui versavano gli immobili era ben nota al Comando della Polizia Municipale e al Comando Carabinieri, in quanto più volte, nel corso degli ultimi anni, sono dovuti intervenire per operazioni di sgombero di persone abusivamente occupanti.

La situazione di degrado e la volontà della proprietà di intraprendere l'operatività immobiliare, sono stati gli elementi per cui è già stata effettuata la demolizione di tutti i manufatti fuori terra.

In data 4 Agosto 2017 la società SARCOM Srl ha infatti presentato pratica edilizia SCIA 397/2017 e ha provveduto alla suddetta demolizione; contestualmente ha anche avviato il procedimento per il piano di caratterizzazione, che ha trovato approvazione da parte del Comune di Saronno con nota prot. 0000219 del 04/01/2019 ed esito positivo anche da parte di Arpa, con nota pec mi.2019.0093624 del 10/06/2019.

2. Descrizione dell'area di intervento

La proprietà SARCOM S.r.l., prima di procedere con la demolizione dei fabbricati dismessi esistenti, aveva già approfondito con gli uffici comunali preposti quale proposta progettuale potesse far interagire al meglio l'iniziativa privata e l'interesse pubblico. In particolare fin da subito si era resa evidente la possibilità di migliorare e incrementare alcuni servizi esistenti (parcheggi, aree a verde, percorsi ciclopeditoni...): con nota prot. n. 3393 del 03/02/2017 Sarcom S.r.l. aveva presentato istanza di parere preventivo, che è stata occasione di ulteriore confronto e riflessione sia per la parte privata che pubblica.

Con nota prot. 031586 del 12/10/2018 gli uffici comunali hanno espresso un primo parere, che a sua volta è stato elemento determinante per le successive riflessioni, che hanno portato alla configurazione di una proposta progettuale pressoché definitiva (protocollata in data 08/02/2019).

La suddetta proposta si caratterizzava per l'ampliamento dell'area di intervento, oltre il limite della proprietà privata, interessando anche parte di area comunale e prevedendo una "permuta" di porzione di area tra soggetto privato e pubblico.

L'estensione dell'area di intervento prevista dal progetto è stata considerata determinante per la migliore rifunzionalizzazione della zona, con particolare riferimento alla viabilità veicolare, ai percorsi ciclopeditoni e alla precisa individuazione delle diverse funzioni previste in progetto, così come verrà meglio descritto di seguito.

In particolare il progetto prevede la realizzazione di un comparto residenziale e di un edificio commerciale (media struttura di vendita, molto probabilmente un supermercato alimentare), che vengono previsti in zone ben definite, integrandosi molto bene con viabilità, percorsi pedonali, verde attrezzato e parcheggi.

Il trasferimento della proprietà dal Comune di Saronno al soggetto privato avverrà grazie ad una sorta di "permuta": la superficie in cessione che l'attuatore dovrà garantire nel rispetto di quanto previsto dal PGT vigente, dovrà essere incrementata di una entità pari alla superficie che viene trasferita dal Comune al soggetto privato.



- Area di proprietà privata (superficie fondiaria) - 18.444,87 mq
- Area di intervento di proprietà comunale - 2.972,95 mq
- /// Area di proprietà comunale oggetto di "permuta" - 1.756,51 mq

La verifica della superficie in cessione dovrà quindi seguire questo schema:

- superficie territoriale: 18.444,87 mq
- superficie minima di cessione pubblica da PGT: 9.222,44 mq (50% della superficie territoriale)
- superficie proprietà comunale oggetto di permuta: 1.756,51 mq
- superficie minima di cessione pubblica totale: $9.222,44 + 1.756,51 = 10.978,95$ mq

Il Piano Attuativo, nella sua natura, non si configura come Piano "in variante al PGT", in quanto le prescrizioni normative vengono interamente verificate; la particolarità del Piano è però la stretta connessione che ha con la necessaria permuta di aree, almeno di pari entità di superficie, tra soggetto pubblico e privato.

3. Elenco proprietà

A seguito di quanto sopra descritto, relativamente all'area di intervento interessata dal progetto di Piano Attuativo, i mappali interessati dall'intervento sono:

Società SARCOM S.r.l. è proprietaria dell'area ubicata nel Comune di Saronno (Va) via Marconi angolo via Monte Grappa identificata al Catasto Terreni come segue:

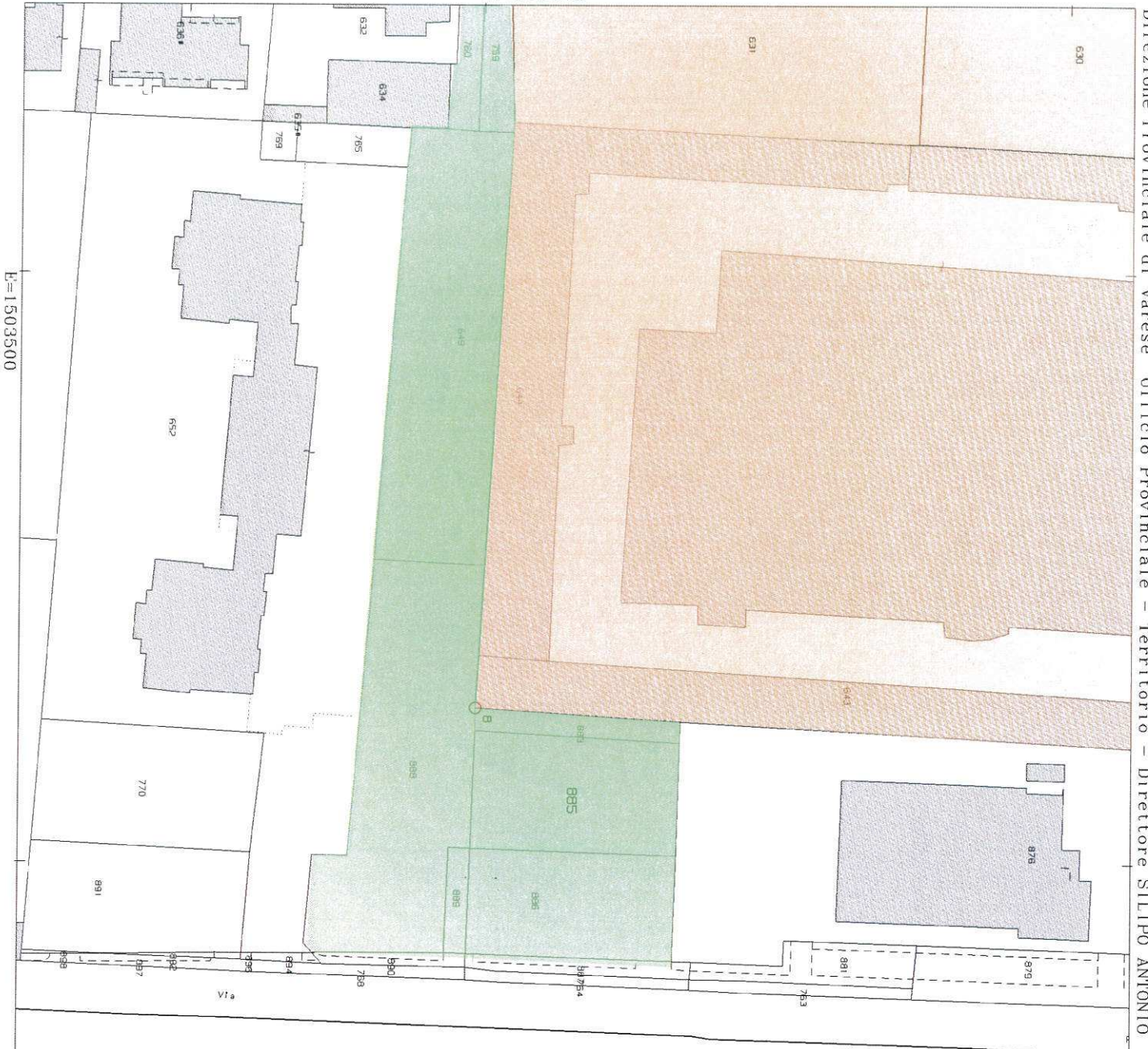
- foglio SA/12 mapp. 722 seminativo arborato 40 ca
- foglio SA/12 mapp. 630 seminativo arborato 1410 ca
- foglio SA/12 mapp. 631 seminativo arborato 2250 ca
- al N.C.E.U. (ex) foglio SA/12 mapp. 644 sub. 1 Cat. D/1 rendita Euro 35.758.80, ora foglio SA/12 mapp..... *Ente Urbano* (pratica di demolizione al NCEU in fase di approvazione)

Comune di Saronno è proprietario dell'area ubicata nel Comune di Saronno (Va) via Piave identificata al Catasto Terreni come segue:

- foglio SA/12 mapp. 759 seminativo arborato 160 ca
- foglio SA/12 mapp. 649 seminativo arborato 1360 ca
- foglio SA/12 mapp. 883 seminativo arborato 130 ca
- foglio SA/12 mapp. 885 seminativo arborato 700 ca
- foglio SA/12 mapp. 886 seminativo arborato 620 ca
- foglio SA/12 mapp. 888 seminativo arborato 141 ca
- foglio SA/12 mapp. 889 seminativo arborato 65 ca
- al N.C.E.U. foglio SA/12 mapp. 760 Ente Urbano 130 ca

Gli estratti di mappa catastale allegati di seguito identificano, con colori diversi in base alla proprietà, le aree interessate dal progetto di piano.

N=5052100



PROPRIETA' SARCOM S.R.L.

PROPRIETA' COMUNE DI SARONNO

ESTRATTI DI MAPPA CATASTALI

1 Particella: 885

Comune: SARONNO/A
Foglio: 12

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

22-Lug-2019 8:18:10
Prot. n. T5073/2019

E-1503400



N=5052200



E=1503400

1 Particella: 630

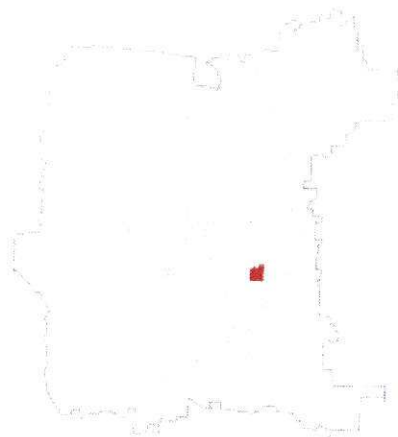
Comune: SARONNO/A
Foglio: 12

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

20-Ott-2016 10:55:10
Prot. n. T112268/2016

4. Inquadramento urbanistico

Secondo le previsioni del vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Saronno, adottato con delibera di C.C. n. 82 del 20/12/2012 ed approvato con delibera di C.C. del 15/06/2013, l'area oggetto di Piano Attuativo è individuata come Ambito di Trasformazione Urbana ATUab 7 (Ex Parma).



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUab 7	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	18.400mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	0,55 mq/mq
Indice territoriale per trasferimenti (ET - mq/mq)*	0,05 mq/mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+Scers)	Scva = 50% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	50% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della Stp base; NR = min 20% della Stp base; L= 40% della Stp base. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza , previa verifica di compatibilità tra funzioni.

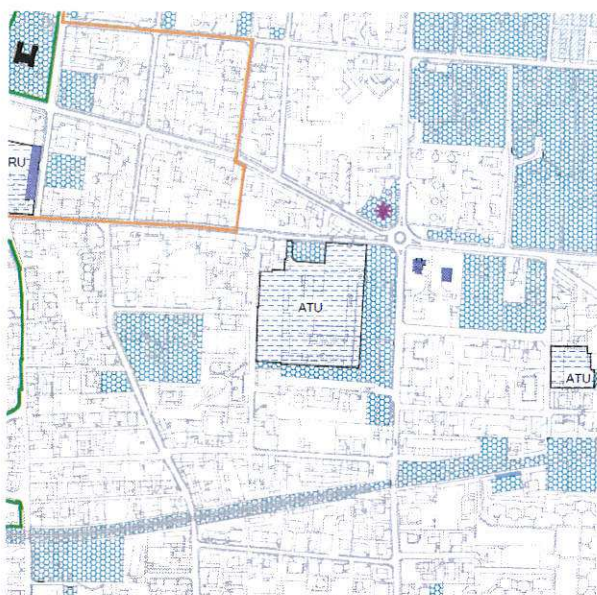
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato DdP_11 Fattibilità geologica

Classe 3a (siti condizionati da attività antropica/industriale)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato DdP_04 Individuazione dei vincoli

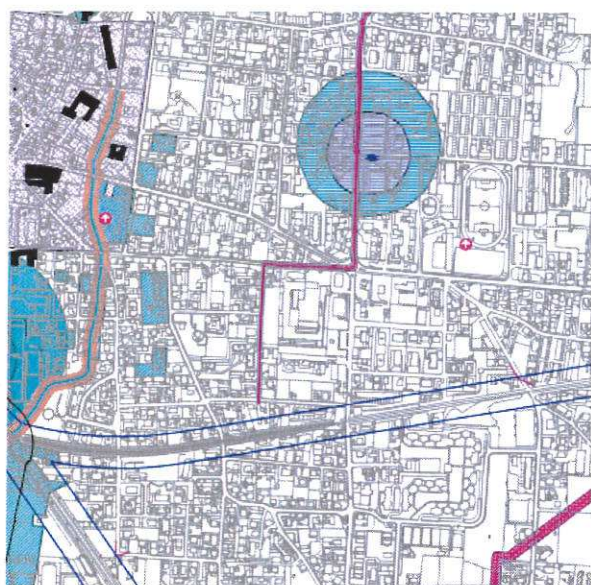
Non sono presenti principali vincoli



PGT - Piano delle Regole - Individuazione degli Ambiti

LEGENDA

- CONFINE COMUNALE
- Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - Titolo II, scheda n. 1, 2 e 3 NUP PGR
- Nuclei di antica formazione - art. 22 - 27 NUP PGR
- Nuclei di origine rurale - art. 22 - 27 NUP PGR
- Tessuto di prima espansione storica - art. 28 NUP PGR
- Aree con funzioni non residenziali - art. 30 NUP PGR, schede n. 7, 8 e 9
- Piani attuativi in corso di attuazione - art. 19 NUP PGR
- Impianti estranei per la distribuzione dei carburanti che causano disagio ambientale o paesaggistico o rappresentano un pericolo per la circolazione - art. 48, comma 3 lett. d) NUP PGR
- Aree per nuovi distributori di carburante - art. 48 NUP PGR
- Tessuti urbani caratterizzati dal paesaggio - art. 29 NUP PGR
- Tessuti urbani caratterizzati dal paesaggio - Impianti unitari - art. 29, comma 2 NUP PGR
- Giardini di pertinenza dove non è possibile edificare - art. 16 comma 3 NUP PGR
- Aree in prossimità del Torrente Lura - art. 32 NUP PGR
- Beni storici, artistici e monumentali - scheda n. 10 NUP PGR
- Edifici con caratteristiche storico-morfologiche che compongono l'esistente - scheda n. 11 NUP PGR
- Aree agricole - art. 33 e 34 NUP PGR
- Aree agricole di salvaguardia ambientale - art. 35 e 36 NUP PGR
- Piano Indirizzo Forestale Provincia Varese, Superficie boscata - art. 33, comma 3 NUP PGR
- Piano Indirizzo Forestale Provincia Varese, Superficie boscata interessata da previsioni urbanistiche - PGR
- Attrezzature esistenti e previste
- Impianti ferroviari
- Aree per la mobilità
- Ampliamenti stradali
- Fascia di rispetto: corridoio di salvaguardia
- Pirometro del Centro Abitato
- Parco Intercomunale del Torrente Lura
- AMBITI INDIVIDUATI NEL DOCUMENTO DI PIANO
- ACP: Ambiti di Trasformazione da sottoporre ad Accordo di Programma
- ATU: Ambito di Trasformazione Urbana
- ATR: Ambito di Trasformazione del Reticolo di Piano



PGT - Documento di Piano - Individuazione dei vincoli

LEGENDA

- CONFINE COMUNALE
- Torrente Lura
- Piano Intercomunale del Torrente Lura
- Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi (10 m.) D. Lgs. 152/2006
- Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con criterio cronologico, T = 60 giorni e T = 180 giorni
- Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi (200 m.) D. Lgs. 152/2006
- Area tutelata dei Corsi d'acqua (150 m.) D. Lgs. 42/2004
- Fasce di rispetto di tutela assoluta (10 m.)
- Fasce di rispetto ferroviario
- Fasce di rispetto autostradale
- Fasce di rispetto stradale
- Fascia di rispetto: corridoio di salvaguardia
- Elettrodotti
- Fascia di rispetto elettrodotti
- Fascia di rispetto condanale
- Radofaro
- Radofaro - Fascia di inedificabilità
- Radofaro - Fascia in cui non sono ammessi ostacoli se le altezze superino il valore tra Dm e 12m
- Radofaro - Fascia in cui non sono ammessi ostacoli se le altezze superino il valore tra Dm e 15m
- Beni monumentali
- Piano Indirizzo Forestale Provincia Varese, Superficie boscata - D. Lgs. 42/2004
- Area a rischio archeologico
- Opere connesse alla Pedemontana
- Previsione di ambientazione
- Individuazione delle stazioni radiobase per telefonia cellulare
- Metanodotti e relative fasce di rispetto



PGT - Piano dei Servizi - Progetto di Piano

LEGENDA

INFRASTRUTTURA FERROVIARIA

- Servizio ferroviario
- Servizio ferroviario in Progetto

SISTEMA SERVIZI ESISTENTI

- Sistema istruzione
- Sistema attrezzature di interesse generale
- Sistema attrezzature socio assistenziali
- Sistema attrezzature per lo sport
- Sistema verde
- Sistema mobilità e sosta (P) Parcheggio plurispazio
- Servizi residenziali (Edilizia Pubblica - Edilizia Sociale)
- Servizi residenziali (Porzioni di fabbricati)

SISTEMA SERVIZI IN ATTUAZIONE (Piani Attuativi Convenzionati)

- verde in attuazione (piani attuativi convenzionati)
- attrezzatura in attuazione (piani attuativi convenzionati)

SISTEMA SERVIZI IN PROGETTO

- verde di progetto
- attrezzatura di progetto
- attrezzatura mobile e sosta di progetto

- Zona agricola
- Ambito attuativo
- Pista ciclo-pedonale esistente
- Pista ciclo-pedonale di progetto
- Destrisse verdi esistenti
- Destrisse verdi di progetto
- Piano Intercomunale del Torrente Lura

SPECIFICHE DESTINAZIONI DI PROGETTO

- Sistema istruzione
- Sistema attrezzature di interesse generale
- Sistema attrezzature per lo sport
- Sistema attrezzature socio assistenziali
- Sistema verde
- Sistema mobilità e sosta
- ERS
- Spazi aperti di relazione

OBIETTIVI

- partecipare alla realizzazione, attraverso il recupero delle aree dismesse, di un mix funzionale nel quale a funzioni collettive, si affiancano servizi e residenzialità, per una maggiore qualità urbana all'interno del tessuto circostante
- partecipare al potenziamento delle connessioni di mobilità lenta
- partecipare alla realizzazione di un sistema di connessione e collegamento verde tra le aree a verde esistenti concentrando le superfici di cessione verso sud dell'area e, conseguentemente, concentrando verso nord le superfici edificabili
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

Le previsioni di PGT esprimono anche alcuni obiettivi che sono stati tenuti in considerazione nelle scelte progettuali, con particolare riferimento allo studio della viabilità e dei percorsi ciclo-pedonali. Di seguito sono riportati alcuni schemi guida del progetto.

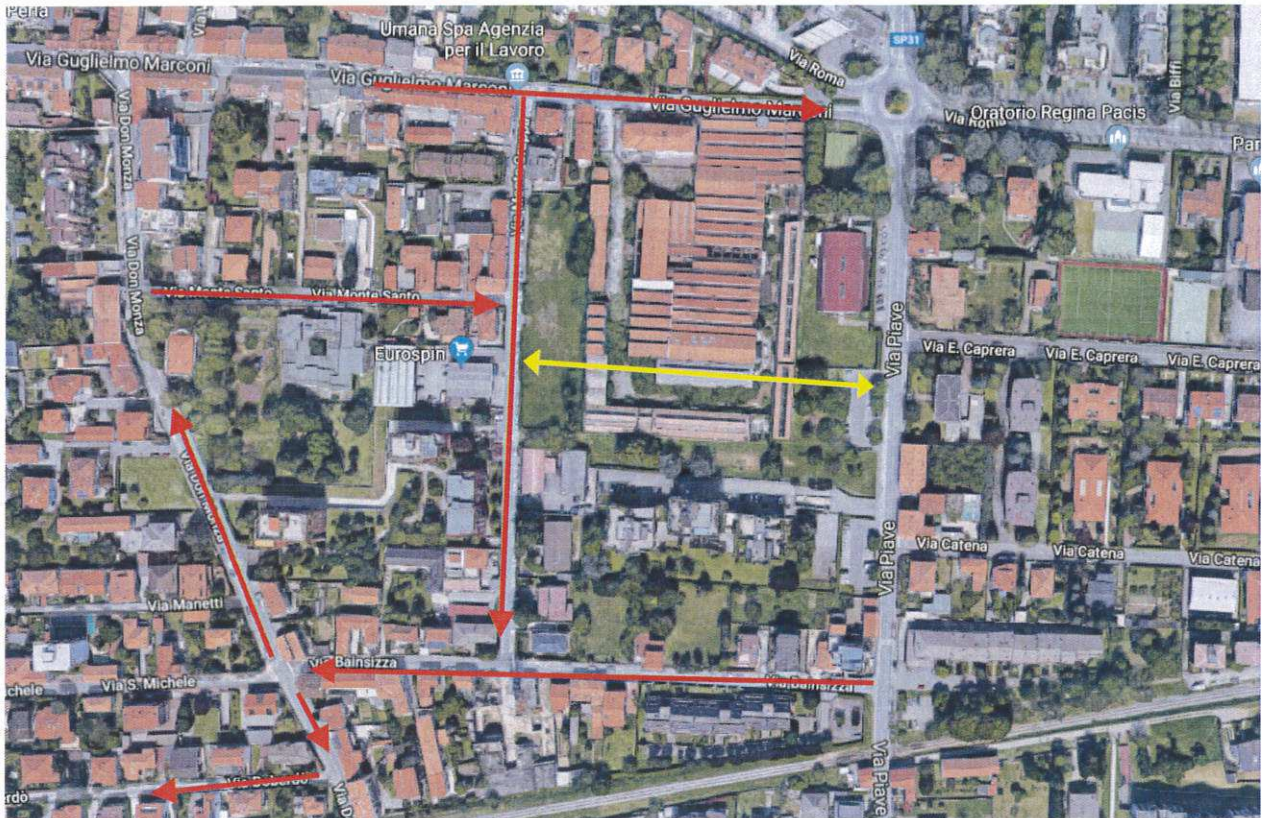


→ Direttrice principale per realizzazione di nuovi tracciati
(viabilità di quartiere e collegamenti ciclopedonali)

VIABILITA'

→ Esistente

→ Nuova



PERCORSO CICLOPEDONALE

→ Esistente

→ Nuovo

→ Futuro



5. Descrizione del progetto: elementi di caratterizzazione

L'ipotesi di progetto di piano è caratterizzata da alcuni elementi distributivi e funzionali, che interagiscono e si integrano, definendo, per l'area di intervento, un nuovo assetto planivolumetrico.

Di seguito vengono elencati e descritti sinteticamente gli elementi progettuali più significativi.

a. il Piano Attuativo è caratterizzato, relativamente agli interventi di iniziativa privata, dalla localizzazione di due aree ben distinte rispetto alla destinazione: nella parte più a nord è prevista la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale, nell'ambito di un'area di pertinenza con spazi a verde e aree comuni. Nella zona a sud è invece confermata la possibilità di insediamento di un'attività commerciale (supermercato alimentare assimilabile a una media struttura di vendita), interessando una porzione di area attualmente di proprietà comunale, per la quale è in previsione una permuta con un'area, nell'ambito delle superfici in cessione, di pari consistenza.

b. nell'ambito dell'individuazione delle superfici a standard sono stati privilegiati i seguenti elementi:

- possibilità e opportunità di incrementare la superficie "ricreativa" a disposizione dell'esistente PalaEXBO, di proprietà della Saronno Servizi;
- riutilizzo dello spazio, già di proprietà comunale, a sud dell'intervento (oggi utilizzato come area a cani) per rifunzionalizzare le aree a parcheggio e garantire un'adeguata viabilità, in relazione anche all'eventuale insediamento di un'attività commerciale.

c. gli interventi progettuali previsti si integrano razionalmente rispetto alla dotazione di parcheggi già esistente; in particolare sono incrementati i parcheggi verso la via Piave e sono previsti nuovi parcheggi verso la via Montegrappa. I primi, oltre ad essere funzionali all'attività commerciale prevista in progetto, risultano in posizione strategica rispetto al polo sportivo PalaEXBO (in previsione anche del suo futuro ampliamento). I secondi risultano invece in posizione strategica non solo in previsione delle nuove edificazioni residenziali, ma anche per la vicinanza alla scuola materna di via Montesanto e all'edificio dell'Agenzia delle Entrate sulla via Marconi. Con riferimento in particolare a quest'ultimo si precisa che il progetto valorizza il collegamento pedonale tra parcheggio in progetto ed Agenzia delle Entrate, favorendo una visuale più ampia ai pedoni che potessero usufruirne, in particolare per contribuire alla percezione di un passaggio sicuro.

d. la configurazione planimetrica del parcheggio verso la via Montegrappa tiene in considerazione anche la regolarizzazione del calibro stradale, rispetto al preciso rilievo dei manufatti e delle recinzioni esistenti

e. la progettazione planimetrica del parcheggio verso la via Piave ha tenuto in considerazione l'opportunità di mantenere il più possibile le alberature esistenti, compatibilmente con le esigenze progettuali. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione considera più nel dettaglio tale argomento, con riferimento anche alle nuove piantumazioni previste

f. lo studio della viabilità risulta approfondito su vari fronti: la nuova strada di collegamento tra la via Monte Grappa e la via Piave potrebbe essere elemento risolutivo per le problematiche di viabilità segnalate dai residenti della zona (in particolare via Montegrappa, via Bainsizza, via San Michele/via Doberdò); la sua immissione sulla via Piave diventa poi elemento sicuramente importante per creare una nuova zona di rallentamento della via Piave (motivo per cui è stato previsto un rialzo stradale); infine, ad integrazione della proposta della viabilità, risulta individuato un tracciato ciclopeditone di significativa importanza, soprattutto per la possibilità di proseguire l'attuale percorso ciclabile della via Roma. A questo proposito si precisa che l'attuatore è disponibile alla presa in carico della realizzazione del tracciato ciclopeditone anche nella porzione esterna all'area di intervento, potendolo considerare come ulteriore intervento a scomputo oneri e presupponendo comunque la necessità della messa a disposizione delle aree necessarie (con particolare riferimento ad eventuali necessari arretramenti delle recinzioni esistenti relative all'area di proprietà della Saronno Servizi)

g. il progetto prevede il miglioramento delle aree già destinate a servizi di interesse pubblico e comprese nell'area di intervento: i parcheggi vengono incrementati, l'area cani viene localizzata in nuova posizione e una significativa area verde viene individuata come possibile ampliamento dell'impianto sportivo esistente PalaEXBO, con l'opportunità di affidare la gestione e la manutenzione dell'area medesima alla Saronno Servizi.

h. l'insediamento dell'attività commerciale configura uno scenario di evidente utilità pubblica: l'attuatore infatti prende interamente in carico la realizzazione del nuovo parcheggio verso la via Piave (non considerandolo compreso nelle opere di urbanizzazione a scomputo) ed è già stato condivisa la possibilità di una convenzione tra soggetto pubblico e privato (attività commerciale) per la gestione e manutenzione ordinaria del parcheggio stesso, ipotizzando a favore dell'attività commerciale la possibilità di installazione di un totem e il posizionamento della pensilina dei carrelli su area comunale.

6. Descrizione del progetto: assetto planivolumetrico

Il progetto di Piano Attuativo si caratterizza per una distribuzione planimetrica delle funzioni previste molto razionale, tenendo in considerazione il contesto urbano in cui si colloca e i servizi esistenti, prevedendo l'implementazione degli stessi e l'integrazione con nuovi.

Nella planimetria riportata di seguito sono individuati gli elementi più significativi che caratterizzano l'area di intervento e per ognuno di essi è descritto sinteticamente il modo in cui si è fatto interagire con il progetto.



1. Agenzia delle Entrate

Potenziamento dei parcheggi a servizio dell'attività

2. PalaEXBO

Incrementare l'area di pertinenza per valorizzare la struttura e le attività

3. Parcheggio e area a verde attrezzata

Incrementare il numero di parcheggi e rifunionalizzare l'area a verde in quanto in stato di medio degrado e poco fruita dai cittadini

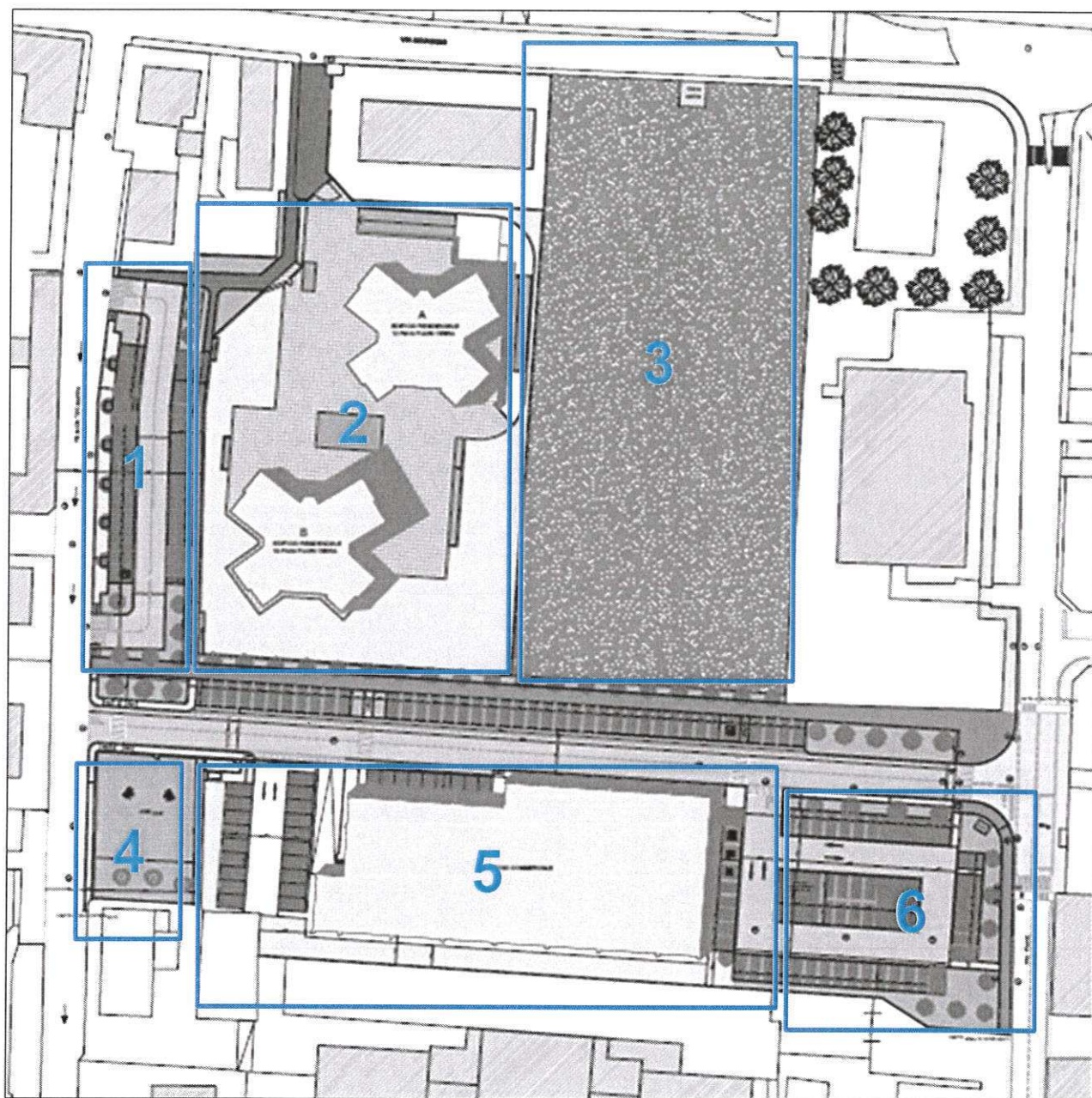
4. Area cani

Prevedere lo spostamento in area contigua mantenendone le caratteristiche funzionali

5. Scuola materna Monte Santo

Potenziamento dei parcheggi a servizio della scuola

I nuovi blocchi funzionali del progetto di Piano Attuativo sono ben localizzati a livello planimetrico e schematizzati nella planimetria seguente.



1. Nuova area a parcheggio a servizio di: Agenzia delle Entrate, scuola materna e nuove residenze
2. Nuovi edifici residenziali
3. Ampliamento area PalaEXBO
4. Area cani
5. Nuovo edificio commerciale
6. Nuova area a parcheggio a servizio di edificio commerciale e PalaEXBO

7. Dati urbanistici e dimensionali

La progettazione di piano considera come elementi di impostazione preliminare i parametri urbanistici indicati dal vigente PGT, in particolare:

- la superficie territoriale è pari a 18.444,87 mq
- la superficie territoriale di progetto è pari alla superficie territoriale originaria incrementata della superficie oggetto di "permuta" pari a $(18.444,87 \text{ mq} + 1.756,51 \text{ mq} = 20.201,38 \text{ mq})$
- la superficie minima di cessione pubblica è pari al 50% della superficie territoriale originaria alla quale si aggiunge l'entità di superficie oggetto di permuta, per un totale 10.978,95 mq
- la superficie drenante minima è pari al 50% della superficie territoriale di progetto;
- la superficie edificabile massima del nuovo progetto fa riferimento all'indice territoriale base pari a 0,55 mq/mq riferito alla superficie territoriale originaria (SLP realizzabile 10.144,68 mq);
- nell'ambito della SLP realizzabile la quota di SLP non residenziale è pari ad almeno il 20% della SLP base;
- le aree a standard da reperire o monetizzare fanno riferimento all'art. 7 NdP del PdS del vigente PGT

SLP residenziale

Sono previsti due edifici pluripiano uguali ma differenti solo per l'altezza, uno di 10 piani fuori terra e l'altro di 12 piani fuori terra, per una SLP complessiva di mq 7.999,00, come da schemi di calcolo dimostrativi allegati.

Gli edifici si caratterizzano per un piano tipo che trova ripetitività nello sviluppo in altezza e da un piano terra parzialmente occupato da unità immobiliari residenziali, per favorire la progettazione di spazi comuni esterni condominiali (porticato e aree a verde).

Sono previsti due piani interrati da destinare ad autorimesse e cantine, oltre a servizi comuni, in particolare per una quota di autorimesse che soddisfi i parametri di legge.

L'accesso carraio al complesso residenziale è previsto dalla via Marconi; anche in questo caso è stato approfondito lo studio della viabilità e si è ritenuto che la soluzione migliore per non sovraccaricare il traffico veicolare del quartiere fosse questa.

SLP commerciale

L'edificio commerciale previsto in progetto, di SLP pari a mq 2.079,44, trova localizzazione a sud del Piano, parzialmente sull'area di proprietà dell'attuatore e parzialmente sull'area comunale che dovrà essere oggetto di permuta. E' stata posta molta attenzione al contesto: parcheggi, percorsi e attraversamenti pedonali, oltre all'eventuale interferenza sul traffico veicolare.

I progetti architettonici preliminari sia degli edifici residenziali che di quello commerciale sono rappresentati graficamente nelle tavole allegate al Piano Attuativo, facendo presente che in fase di progettazione architettonica esecutiva potrebbero subire alcune variazioni, sicuramente non sostanziali dal punto di vista planimetrico e nella loro entità volumetrica.

RIEPILOGO DATI URBANISTICI E PLANOVOLUMETRICI

Riepilogo superfici area di intervento				
a		18.444,87	mq	superficie territoriale originaria
b		1.756,51	mq	superficie area comunale "in permuta"
c		2.972,95	mq	superficie comunale interessata dall'intervento
Verifica superficie in cessione da scheda PGT				
d	50%a + 100 %b	10.978,95	mq	superficie minima in cessione pubblica
e	> d	11.128,31	mq	superficie in cessione pubblica in progetto
Verifica SLP in progetto				
f	0,55 x a	10.144,68	mq	SLP realizzabile
g	20% f	2.028,94	mq	SLP minima non residenziale (20% SLP base)
h	> g	2.079,44	mq	SLP non residenziale in progetto (SLP commerciale)
i		7.999,00	mq	SLP residenziale in progetto
		23.997,00	mc	volume residenziale in progetto
h + i	< f	10.078,44	mq	SLP totale in progetto
Verifica superficie drenante da PGT				
a + b		20.201,38	mq	superficie territoriale di progetto
l	50% a+b	10.100,69	mq	superficie drenante richiesta (50% superficie territoriale di progetto)
m	> l	10.103,19	mq	superficie drenante in progetto
Verifica superficie drenante da R.I.L.				
a + b + c		23.174,33	mq	superficie totale di intervento
n	30% a+b+c	6.952,30	mq	superficie drenante richiesta (30% superficie di intervento)
o	> n	10.882,18	mq	superficie drenante totale
Verifica superfici standard				
p	100% h	2.079,44	mq	standard minimo per SLP commerciale (parcheggi)
q	100% h	2.079,44	mq	standard minimo per SLP commerciale (altro)
r	100% i	7.999,00	mq	standard minimo per SLP residenziale
s	p+q+r	12.157,88	mq	totale standard minimo richiesto
t		7.880,70	mq	superficie standard in progetto urbanizzazioni secondarie (senza parcheggi)
u		2.038,58	mq	superficie standard in progetto urbanizzazioni secondarie (parcheggi)
v		269,36	mq	superficie standard in progetto urbanizzazioni secondarie (parcheggi asserviti)
	> p	2.307,94	mq	verifica superficie standard a parcheggio totale (> p)
z		9.919,28	mq	totale superficie standard in progetto (con esclusione di quella asservita ad uso pubblico)
b		1.756,51	mq	superficie in "permuta" da sottrarre per calcolo standard da monetizzare
50% v		134,68	mq	quota 50% superficie a parcheggio privata asservita ad uso pubblico
s - z + b - 50% v		3.860,43	mq	totale standard da monetizzare

CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE E DI INTERVENTO

A: SUPERFICIE TERRITORIALE ORIGINARIA

Campo	Dimensioni (mt)					Semiperimetro	Area (mq)
	a	b	c	r	arco		
1	37,81	103,74	95,07			118,31	1795,79
2	103,74	118,29	15,48			118,76	292,63
3	135,83	118,29	25,22			139,67	1145,59
4	25,22	21,49	12,08			29,40	129,61
5	135,83	133,55	22,43			145,91	1497,51
6	38,18	140,48	133,55			156,11	2547,08
7	140,48	146,53	97,94			192,48	6593,00
8	116,47	69,26	51,96			118,85	967,52
9	45,81	37,13	69,26			76,10	783,85
10	45,81	18,36	30,10			47,14	174,97
11	30,10	15,78	28,42			37,15	221,05
12	3,42	15,78	15,40			17,30	26,33
13	14,75	36,61	28,42			39,89	194,24
14	36,61	30,06	37,71			52,19	510,45
15	18,36	12,79	13,00			22,08	83,13
16	13,00	1,42	12,93			13,68	9,18
17	8,57	12,79	7,35			14,36	30,17
18	24,90	8,57	22,17			27,82	94,00
19	22,17	7,64	21,05			25,43	80,37
20	51,96	26,34	56,57			67,44	682,60
21	56,57	51,91	22,57			65,53	585,80
						TOTALE	18444,87

B: SUPERFICIE IN PERMUTA

Campo	Dimensioni (mt)					Semiperimetro	Area (mq)
	a	b	c	r	arco		
1	8,00	9,46	1,59			9,53	2,74
2	9,46	10,97	15,03			17,73	51,73
3	89,11	15,03	77,72			90,93	407,34
4	77,72	23,49	92,05			96,63	782,37
5	92,05	91,52	8,10			95,84	370,57
6	23,49	14,70	19,33			28,76	141,76
						TOTALE	1756,51

C: SUPERFICIE COMUNALE OGGETTO DI INTERVENTO

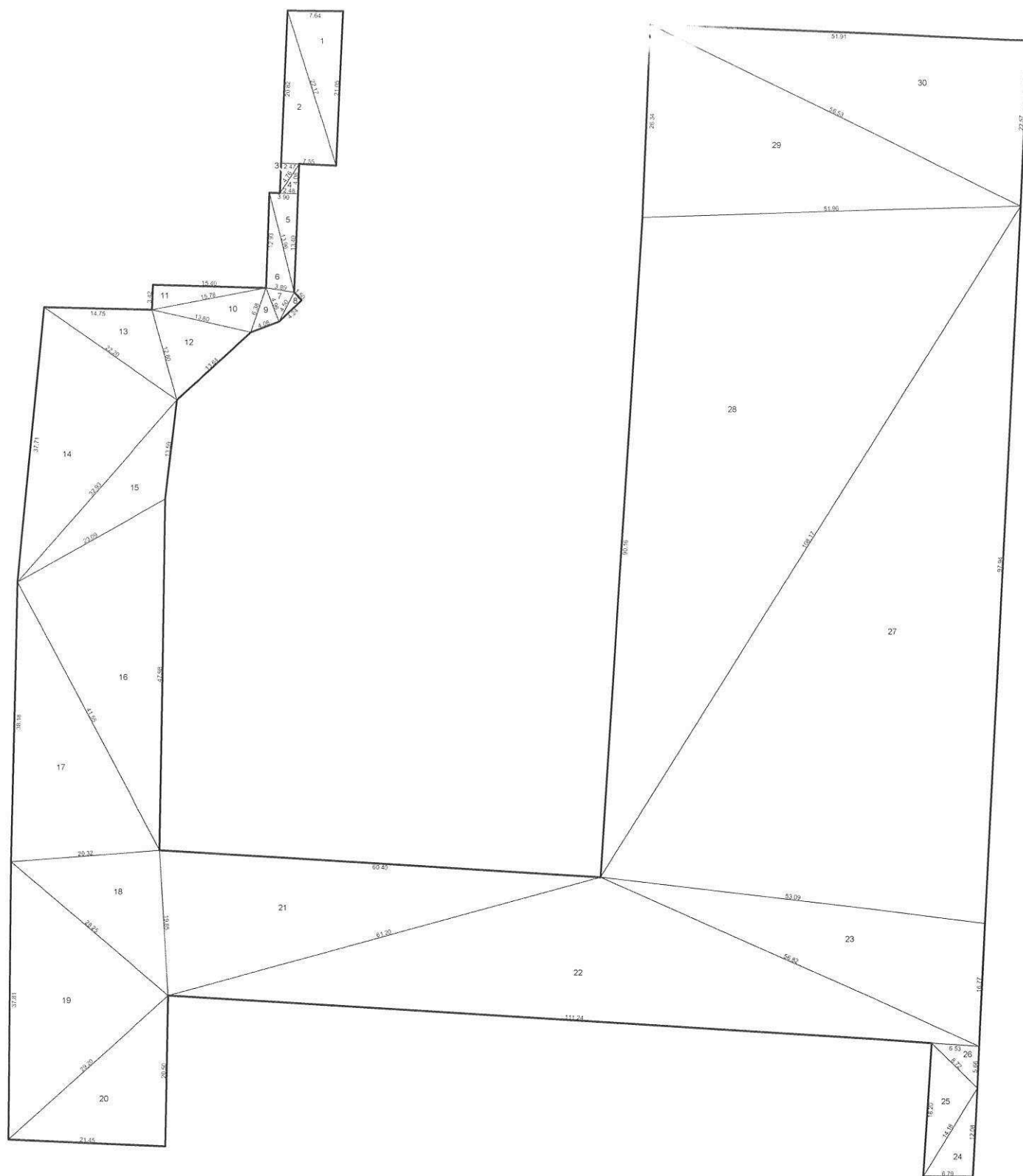
C: SUPERFICIE COMUNALE OGGETTO DI INTERVENTO							
Campo	Dimensioni (mt)						Area (mq)
	a		b	fattore	arco		
1	22,44		7,25	0,50			81,35
2	22,44		7,38	0,50			82,80
3	20,91		6,27	0,50			65,55
4	53,75		19,78	0,50			531,59
5	24,91		5,04	0,50			62,77
6	16,57		5,23	0,50			43,33
7	50,96		51,43	0,50			1310,44
8	57,68		27,57	0,50			795,12
						TOTALE	2972,95



VIA PIAVE

CALCOLO SUPERFICIE IN CESSIONE (scheda PGT 50% St)

Campo	Dimensioni (mt)					Semiperimetro	Area (mq)
	a	b	c	r	arco		
1	7,64	21,05	22,17			25,43	80,37
2	22,17	20,82	7,55			25,27	78,60
3	2,47	4,08	4,76			5,66	5,04
4	4,76	4,08	2,48			5,66	5,06
5	3,90	13,40	13,96			15,63	26,13
6	13,96	12,93	3,89			15,39	24,95
7	3,89	6,38	8,00			9,14	12,24
10	6,38	15,78	13,80			17,98	43,79
11	15,78	15,40	3,42			17,30	26,33
12	13,80	13,64	12,80			20,12	77,66
13	14,75	12,80	22,20			24,88	90,20
14	22,20	37,71	32,93			46,42	363,46
15	32,93	13,59	23,09			34,81	127,35
16	23,09	47,98	41,55			56,31	479,58
17	38,18	41,55	20,32			50,03	386,23
18	20,32	28,25	19,85			34,21	201,66
19	28,25	37,81	29,20			47,63	408,73
20	29,20	21,45	20,50			35,58	219,75
21	19,85	60,40	61,20			70,73	594,86
22	61,20	111,24	56,82			114,63	1095,58
23	56,82	16,77	53,09			63,34	443,99
24	6,79	12,08	14,18			16,53	40,95
25	14,18	18,20	8,72			20,55	60,33
26	8,72	5,66	6,53			10,46	18,48
27	53,09	97,94	108,17			129,60	2593,75
28	108,17	90,16	51,96			125,15	2332,19
29	51,96	26,34	56,53			67,42	682,52
30	56,53	22,57	51,91			65,51	585,80
31	1,61	5,46	5,70			6,39	4,40
32	5,70	6,45	5,08			8,62	13,86
33	1,42	6,29	6,45			7,08	4,47
						TOTALE	11128,31



SUPERFICIE IN CESSIONE

(C)	TOTALE	[mq]	778,99
-----	--------	------	--------

VERIFICA SUPERFICIE DRENANTE RICHIESTA DA R.I.L.

Superficie minima = 30% Sup.intervento	6952,30	mq
Superficie in progetto (A+B+C)	10882,18	mq



CALCOLO SLP RESIDENZIALE

SLP PIANO TIPO							
Campo	Dimensioni (mt)					Semiperimetro	Area (mq)
	a	b	c	r	arco		
1	4,23	4,26	0,50			4,50	1,06
2	4,26	9,83	10,25			12,17	20,80
3	10,25	0,88	10,45			10,79	4,43
4	4,67	10,45	12,79			13,96	23,00
5	12,79	10,36	4,94			14,05	24,32
6	10,36	8,01	3,71			11,04	12,91
7	3,71	2,02	5,03			5,38	3,25
8	5,03	5,65	2,18			6,43	5,46
9	5,65	2,25	3,80			5,85	2,94
10	3,80	2,94	5,81			6,28	4,91
11	5,81	7,00	11,38			12,10	16,64
12	11,38	9,86	4,28			12,76	20,81
13	4,28	4,25	0,50			4,52	1,06
14	4,05	3,29	5,22			6,28	6,66
15	5,22	5,12	0,81			5,58	2,07
16	5,12	6,70	9,86			10,84	15,86
17	6,70	4,95	6,53			9,09	15,17
18	2,24	6,53	6,13			7,45	6,87
						Totale parziale	188,22
						TOTALE	376,44

SLP PIANO TERRA EDIFICIO A							
Campo	Dimensioni (mt)					Semiperimetro	Area (mq)
	a	b	c	r	arco		
1	4,23	4,26	0,50			4,50	1,06
2	4,26	9,83	10,25			12,17	20,80
3	10,25	0,88	10,45			10,79	4,43
4	4,67	10,45	12,79			13,96	23,00
5	12,79	10,36	4,94			14,05	24,32
6	10,36	8,01	3,71			11,04	12,91
7	3,71	2,02	5,03			5,38	3,25
8	5,03	5,65	2,18			6,43	5,46
9	5,65	2,25	3,80			5,85	2,94
10	3,80	2,94	5,81			6,28	4,91
11	5,81	7,00	11,38			12,10	16,64
12	11,38	9,86	4,28			12,76	20,81
13	4,28	4,25	0,50			4,52	1,06
14	4,05	3,29	5,22			6,28	6,66
15	5,22	5,12	0,81			5,58	2,07
16	5,12	6,70	9,86			10,84	15,86
17	6,70	4,76	6,46			8,96	14,58
18	2,04	6,46	6,13			7,32	6,25
						TOTALE	187,01

SLP PIANO TERRA EDIFICIO B							
Campo	Dimensioni (mt)					Semiperimetro	Area (mq)
	a	b	c	r	arco		
1	4,23	4,26	0,50			4,50	1,06
2	4,26	9,83	10,25			12,17	20,80
3	10,25	0,88	10,45			10,79	4,43
4	4,67	10,45	12,79			13,96	23,00
5	12,79	10,36	4,94			14,05	24,32

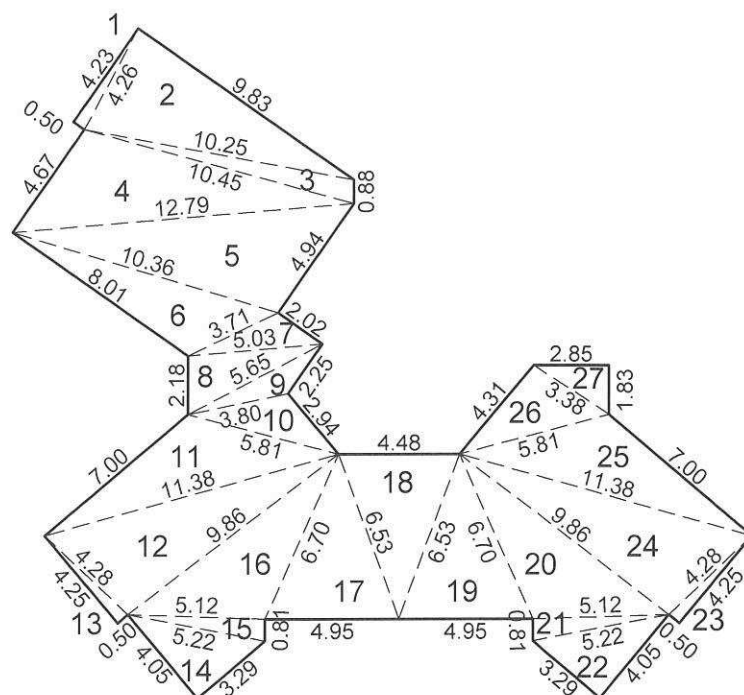
6	10,36	8,01	3,71			11,04	12,91
7	3,71	2,02	5,03			5,38	3,25
8	5,03	5,65	2,18			6,43	5,46
9	5,65	2,25	3,80			5,85	2,94
10	3,80	2,94	5,81			6,28	4,91
11	5,81	7,00	11,38			12,10	16,64
12	11,38	9,86	4,28			12,76	20,81
13	4,28	4,25	0,50			4,52	1,06
14	4,05	3,29	5,22			6,28	6,66
15	5,22	5,12	0,81			5,58	2,07
16	5,12	6,70	9,86			10,84	15,86
17	6,70	4,95	6,53			9,09	15,17
18	4,48	6,53	6,53			8,77	13,74
19	6,70	4,95	6,53			9,09	15,17
20	6,70	9,86	5,12			10,84	15,86
21	5,12	5,22	0,81			5,58	2,07
22	5,22	4,05	3,29			6,28	6,66
23	4,25	4,28	0,50			4,52	1,06
24	9,86	4,28	11,38			12,76	20,81
25	11,38	7,00	5,81			12,10	16,64
26	4,31	5,81	3,38			6,75	7,22
27	2,85	3,38	1,83			4,03	2,61
						TOTALE	283,19

TOTALE SLP RESIDENZIALE EDIFICO A (12 piani fuori terra) 3.574,97

TOTALE SLP RESIDENZIALE EDIFICO B (10 piani fuori terra) 4.424,03

TOTALE SLP RESIDENZIALE 7.999,00

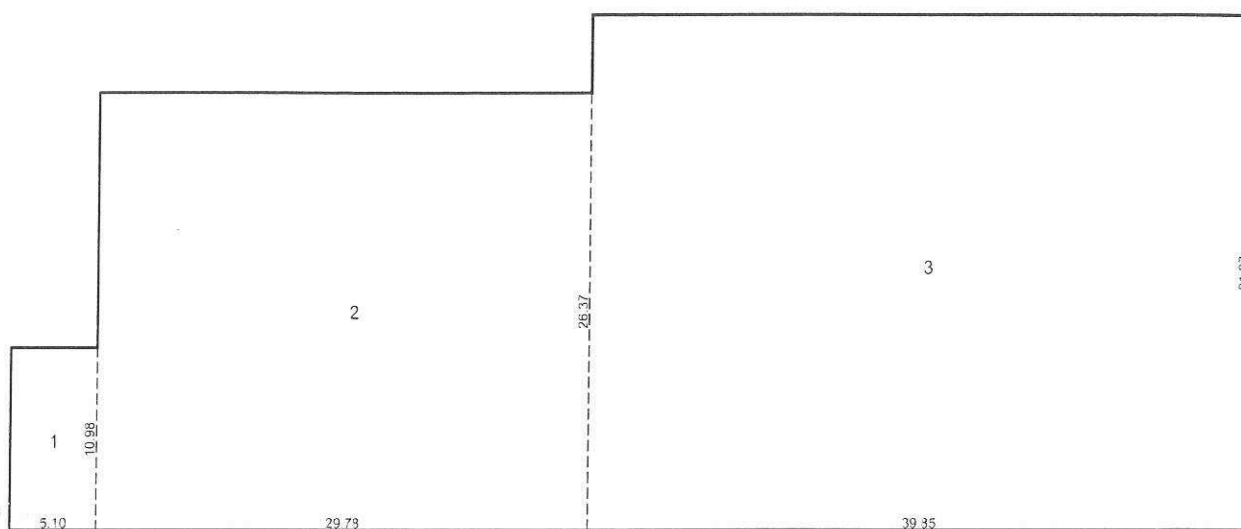
Delibera di Consiglio n. 33 del 09-07-2020



SLP PIANO TERRA B

SLP COMMERCIALE

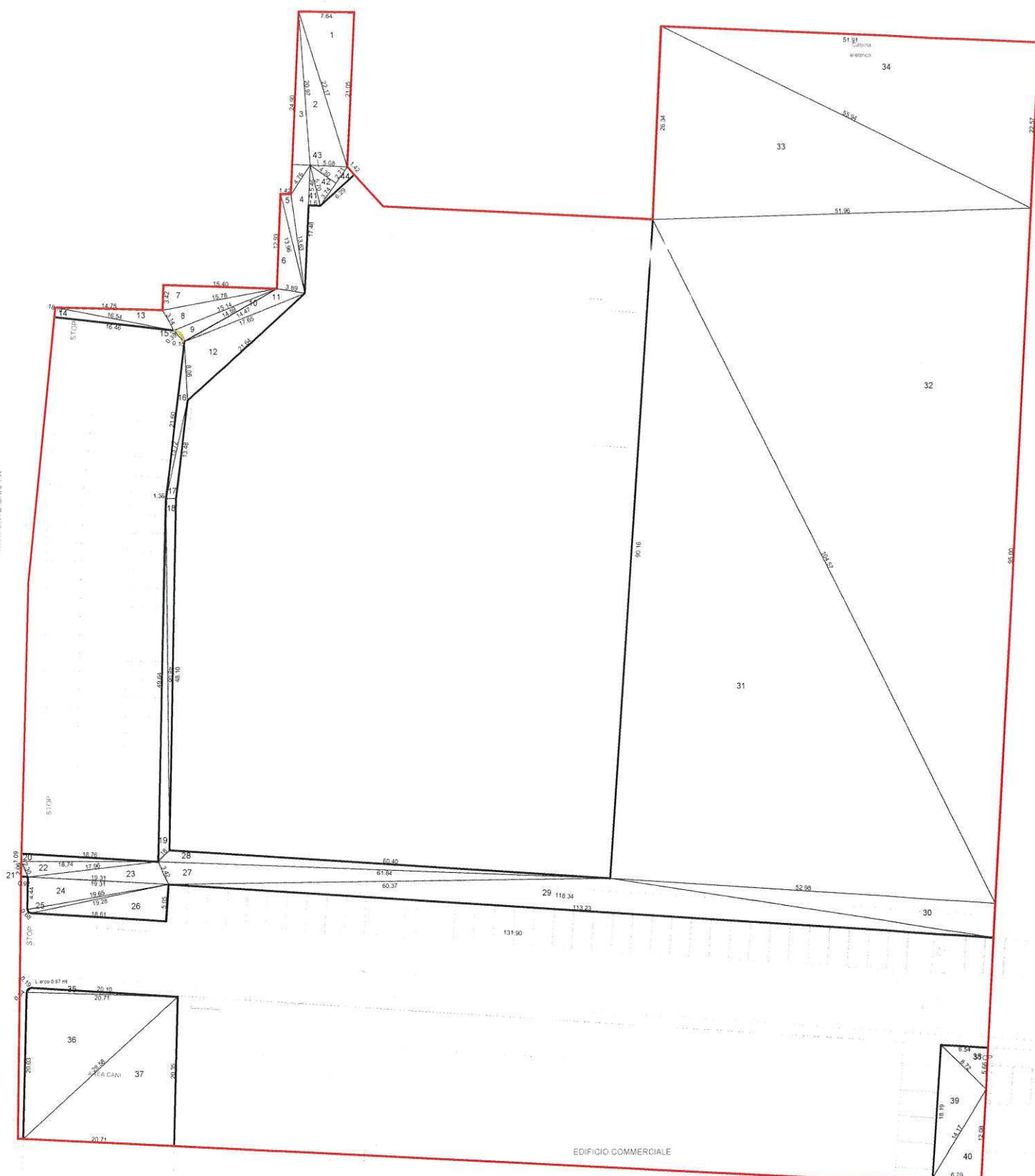
Campo	Dimensioni (mt)					Area (mq)
	a	b				
1	5,10	10,98				56,00
2	29,78	26,37				785,30
3	39,85	31,07				1238,14
				TOTALE	mq	2079,44



SCHEMA SLP COMMERCIALE

AREE A STANDARD (URBANIZZAZIONE II° ESCLUSI PARCHEGGI)

Campo	Dimensioni (mt)					Semiperimetro	Area (mq)
	a	b	c				
1	7,64	21,05	22,17			25,43	80,37
2	22,17	20,97	5,08			24,11	52,87
3	20,97	24,90	4,76			25,32	30,63
4	4,76	17,48	13,63			17,94	21,51
5	13,63	1,42	13,96			14,51	9,51
6	13,96	12,93	3,89			15,39	24,95
7	3,42	15,40	15,78			17,30	26,33
8	15,78	3,14	15,14			17,03	23,64
9	15,14	2,02	14,59			15,88	14,41
10	14,59	0,15	14,47			14,61	0,65
11	14,47	3,89	17,65			18,01	17,86
12	17,65	21,64	8,06			23,68	67,33
13	3,14	14,75	15,54			16,72	22,89
14	15,54	1,34	16,46			16,67	7,79
15	1,5	2,21	2,02	2,02	0,39	1,07	0,54
16	8,06	21,60	13,72			21,69	14,56
17	13,72	13,48	1,36			14,28	9,09
18	1,36	48,10	48,08			48,77	32,69
19	48,08	49,64	2,18			49,95	37,19
20	18,76	1,09	18,74			19,30	10,21
21	2,06	2,30	0,92			2,64	0,95
22	2,30	18,74	17,96			19,50	19,81
23	17,96	19,31	3,42			20,35	29,15
24	19,31	4,44	19,65			21,70	42,84
25	19,65	0,68	19,28			19,81	5,55
26	19,28	18,61	5,05			21,47	46,99
27	9,46	61,84	70,95			71,13	84,42
28	2,18	61,84	60,40			62,21	50,01
29	70,95	123,84	53,25			124,02	289,56
30	53,25	4,65	52,98			55,44	123,17
31	52,98	90,16	104,57			123,86	2388,34
32	104,57	95,00	51,96			125,77	2460,19
33	51,96	26,34	56,53			67,42	682,52
34	56,53	51,91	22,57			65,51	585,80
35	0,84	20,10	20,71			20,83	5,89
36	20,71	20,03	28,58			34,66	207,38
37	28,58	20,35	20,71			34,82	210,62
38	6,54	5,66	8,72			10,46	18,51
39	8,72	18,19	14,17			20,54	60,29
40	14,17	12,08	6,79			16,52	40,95
41	1,61	5,46	5,70			6,39	4,40
42	5,70	3,74	4,30			6,87	8,04
43	4,30	2,71	5,08			6,05	5,83
44	1,42	6,29	6,45			7,08	4,47
						TOTALE MQ	7880,70



SECONDARIE SENZA PARCHEGGIO

AREE A STANDARD (URBANIZZAZIONE II° A PARCHEGGIO)

Campo	Dimensioni (mt)					Semiperimetro	Area (mq)
	a	b	c				
1	16,46	25,88	30,40			36,37	212,95
2	1,5	2,21	2,02	2,02	0,39	1,07	0,54
3	2,02	30,40	30,10			31,26	30,20
4	30,10	0,15	30,19			30,22	1,81
5	30,19	21,60	17,84			34,82	190,05
6	17,84	49,64	51,58			59,53	441,74
7	51,58	35,42	21,92			54,46	311,73
8	21,92	12,19	17,67			25,89	107,59
9	113,23	113,42	6,55			110,00	370,83
10	113,42	6,55	113,34			116,66	371,14

mq	2038,58
----	----------------

PARCHEGGIO PRIVATO ASSERVITO AD USO PUBBLICO

11	24,30	5,20					126,36
12	27,50	5,20					143,00

mq	269,36
----	---------------

TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO mq	2307,94
--	----------------

[illegible]

STANDARD A PARCHEGGIO

VIA MARCONI

Capria
energia

STOP

STOP

STOP

AREA Garbi

11

24,30

EDIFICIO COMMERCIALE

12

22,50

STOP

PARCHEGGI ASSERVITI

8. Dati economici di Piano

Oneri e opere di urbanizzazione

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti superfici:

SLP residenziale: mq 7.999,00 pari a mc 23.997,00

SLP commerciale: mq 2.079,44

Oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione residenziale:

primaria: mc 23.997,00 x 10,50 €/mc = euro 251.968,50

secondaria: mc 23.997,00 x 20,50 €/mc = euro 491.938,50

Oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione commerciale:

primaria: mq 2.079,44 x 68,00 €/mq = euro 141.401,92

secondaria: mq 2.079,44 x 56,50 €/mq = euro 117.488,36

Totale oneri di urbanizzazione primaria: euro **393.370,42**

Totale oneri di urbanizzazione secondaria: euro **609.426,86**

Opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo: euro **469.536,12**

Opere di urbanizzazione secondaria a da realizzare a scomputo: euro **408.987,75**

L'importo totale delle opere da realizzare sarà scomputato dagli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.

Opere previste da eseguire non a scomputo (parcheggio via Piave): euro **222.934,00**

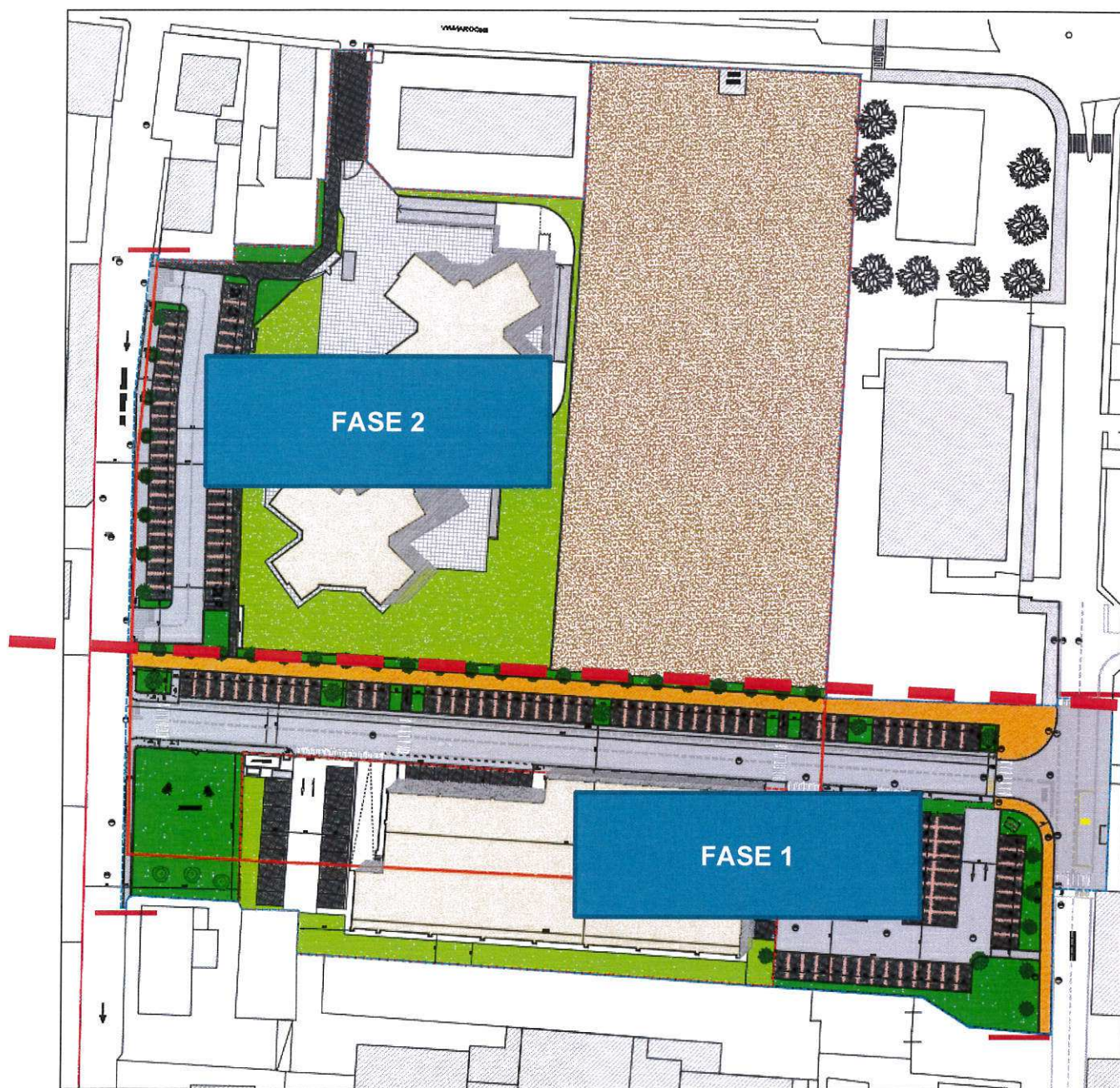
Monetizzazione aree a standard

La superficie a standard non reperita nell'ambito del Piano è pari a: 3.860,43 mq x 90,00 euro = 347.438,70 euro.

Fasi di realizzazione

Si precisa che le due differenti destinazioni d'uso (area commerciale e area residenziale) potrebbero essere realizzate in fasi differenti e conseguentemente anche le opere di urbanizzazione potrebbero essere realizzate in momenti differenti, considerando di pertinenza della destinazione commerciale tutte le opere fino al limite del nuovo percorso ciclopeditonale in progetto, intendendosi di conseguenza di pertinenza della destinazione residenziale le opere relative alla realizzazione del parcheggio sulla via Montegrappa e il collegamento pedonale con la via Marconi.

I collaudi parziali delle opere di urbanizzazione riferite alle due fasi saranno condizione per il perfezionamento delle agibilità degli edifici.



Documentazione fotografica prima dell'intervento di demolizione

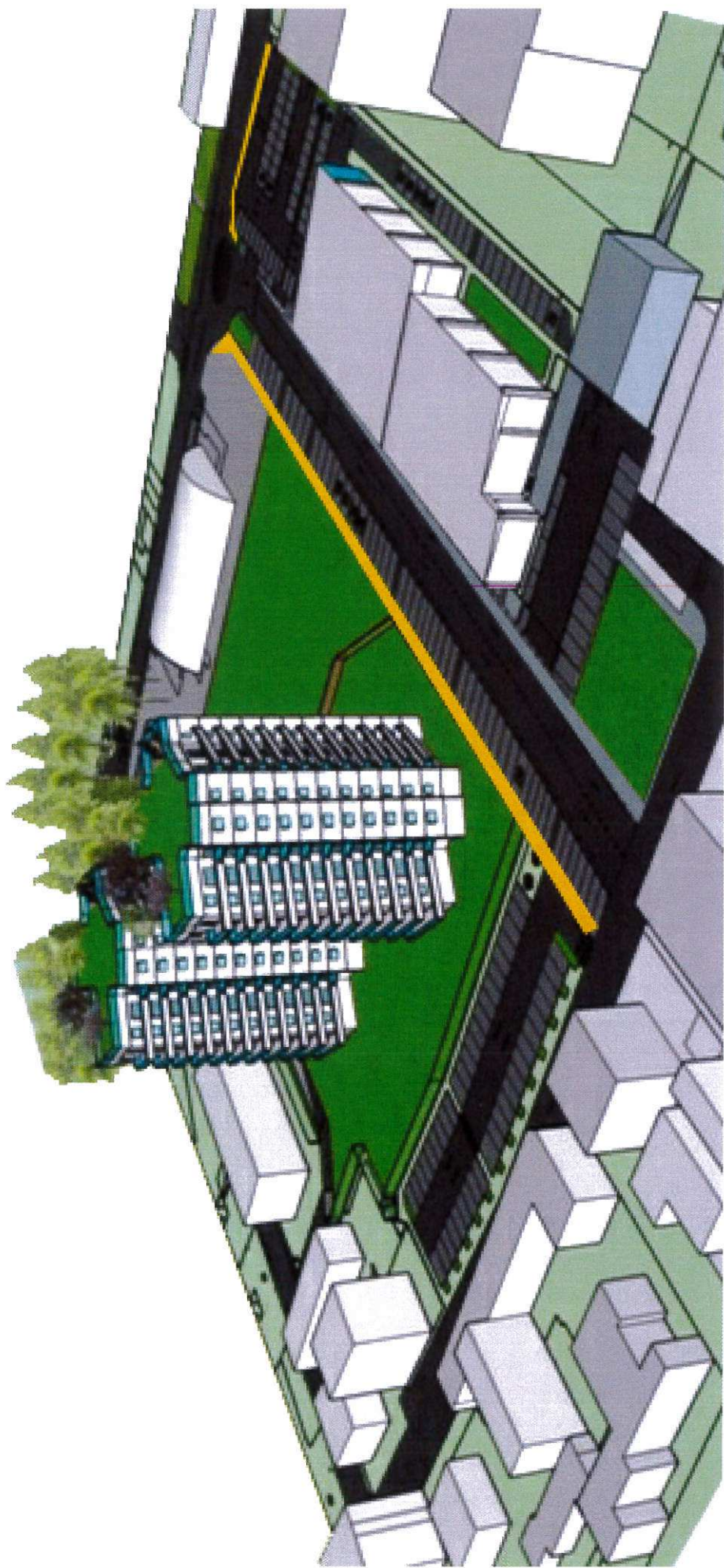


Documentazione fotografica dopo l'intervento di demolizione



Individuazione fotografica area intervento





Fotoinserimento dei volumi in progetto