

# PIANO ATTUATIVO

## ATU b13 via Miola

DATA	AGG.TO 1	AGG.TO 2	AGG.TO 3	AGG.TO 4	AGG.TO 5	AGG.TO 6	AGG.TO 7
APR 2018	GIU 2018	GEN 2019					

OGGETTO

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA  
e VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE**

ALLEGATO



ARCHIVIO

0218

PROPRIETA'

Mappale 17 fg.13 sez. SA	<b>Comune di Saronno</b> Piazza Repubblica, 7 - 21047 Saronno	
Mappale 16 fg.13 sez. SA (2/4)	<b>Comune di Saronno</b> Piazza Repubblica, 7 - 21047 Saronno	
Mappale 16 fg.13 sez. SA (2/4)	<b>ADEX s.r.l.</b> Via A.Ramazzotti, 41 - 21047 Saronno	
Mappale 51-52-53 fg.13 sez. SA	<b>Alessandro Rossini</b> Via Cesare Miola, 7 - 21047 Saronno	
Mappale 91-92-93 fg.18 sez. SA	<b>ADEX s.r.l.</b> Via A.Ramazzotti, 41 - 21047 Saronno	
Mappale 102 fg.7 sez. SA	<b>ADEX s.r.l.</b> Via A.Ramazzotti, 41 - 21047 Saronno	

PROGETTISTA

**STUDIO DI INGEGNERIA DE MARCO**

AGOSTINO e CARLO DE MARCO - INGEGNERI ASSOCIATI

## INDICE

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **1 LO STATO DI FATTO**

#### **1.1 Individuazione dell'area**

Il territorio comunale di Saronno si presenta quasi completamente urbanizzato e prevalentemente caratterizzato da un tessuto edilizio a bassa densità, in cui tuttavia si distinguono in modo sufficientemente netto le diverse parti della città: il centro storico, l'espansione residenziale più recente nelle zone nord ed est, e, separato dal tracciato ferroviario della linea Milano-Varese, un consistente ambito di sud-ovest caratterizzato dalla presenza di insediamenti industriali, in buona parte dismessi, e da un tessuto residenziale morfologicamente sfrangiato e funzionalmente frammisto ad altre attività.

Il Piano Attuativo interessa un'area ubicata nella zona est del Comune di Saronno e precisamente posta nell'isolato compreso tra la via Giuseppe Parini, la via Cesare Miola, la via Vecchia per Ceriano e la via Lattuada.

Il contesto è caratterizzato dalla presenza prevalente di edifici a destinazione residenziale, con presenza sia di palazzine pluripiano di tipo condominiale, edificate negli anni 60/70, sia di recente costruzione, con presenza anche di lotti comprendenti villette mono e bi-familiari e relative aree di pertinenza; nelle vicinanze della zona oggetto di intervento sono inoltre presenti edifici a destinazione scolastica e strutture comunali a destinazione sportiva / ricreativa (stadio comunale, piscina comunale, palestra comunale e palasport).

L'area oggetto di intervento, perimetrata nelle tavole di P.G.T. vigente ed individuata con la sigla "ATU b13" ha superficie territoriale rilevata pari a mq 5.266,48 e risulta identificata catastalmente al foglio 13 sezione censuaria di Saronno con i mappali 16 - 17 - 51 - 52 - 53.

I mappali 16, 17 e 52 risultano completamente liberi da fabbricati, mentre sul mappale 51 è presente un edificio a destinazione laboratorio, con abitazione del proprietario e del custode, costituito da un piano seminterrato ed un piano rialzato a destinazione laboratorio, oltre a piano 1° destinato in parte a laboratorio ed in parte a residenza del titolare dell'attività ivi insediata; sul mappale 53 è presente un corpo di fabbrica, destinato ad autorimessa con n° 3 box fuori terra.

Dal punto di vista altimetrico il comparto si presenta con andamento praticamente pianeggiante.

#### **1.2 Proprietà**

La Superficie Territoriale rilevata del Piano Attuativo, è pari a mq 5.266,48 e risulta così ripartita:

LOTTO 1 (proprietà Rossini) = mq 2.636,89;

LOTTO 2 (proprietà ADEX srl e Comune di Saronno) = mq 2.629,59.

I mappali i costituenti il lotto oggetto di intervento sono identificati catastalmente del Comune di Saronno come segue:

- **Sezione censuaria Sa foglio 13 particella 16**  
seminativo arborato classe 1 are 20 centiare 00, proprietà:  
a) ADEX s.r.l. con sede legale in Saronno via A. Ramazzotti, 41, P. IVA/codice fiscale: 02708720129, proprietaria per la quota di indivisa di 2/4;  
  
b) Comune di Saronno con sede in Saronno (Va) piazza della Repubblica, 7, codice fiscale 00217130129, proprietario per la quota di indivisa di 2/4.
  
- **Sezione censuaria Sa foglio 13 particella 17**  
seminativo arborato classe 1 are 06 centiare 60, proprietà:  
Comune di Saronno con sede in Saronno (Va) piazza della Repubblica, 7, codice fiscale 00217130129, proprietario per intero.
  
- **Sezione censuaria Sa foglio 13 particella 51**  
proprietà:  
Rossini Alessandro, nato a Milano il 11.03.1968 codice fiscale RSS LSN 68C11 F205W - residente in Saronno (Va) via C. Miola, 7.
  
- **Sezione censuaria Sa foglio 13 particella 52**  
seminativo arborato classe 1 are 07 centiare 80, proprietà:  
Rossini Alessandro, nato a Milano il 11.03.1968 codice fiscale RSS LSN 68C11 F205W - residente in Saronno (Va) via C. Miola, 7.
  
- **Sezione censuaria Sa foglio 13 particella 53**  
proprietà:  
Rossini Alessandro, nato a Milano il 11.03.1968 codice fiscale RSS LSN 68C11 F205W - residente in Saronno (Va) via C. Miola, 7.

Sui mappali identificati al n° 51 e 53 di cui sopra, di proprietà del sig. Rossini Alessandro, sono presenti le unità immobiliari qui di seguito elencate :

**Sezione censuaria Sa foglio 13 particella 51**

via Cesare Miola, 7 piano T/S1/1°, sub. 501, cat. D/1  
via Cesare Miola, 7 piano T/1°, sub. 502, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5  
via Cesare Miola, 7 piano 1°, sub. 503, cat. A/3, cl. 3, vani 5

**Sezione censuaria Sa foglio 13 particella 53**

via Cesare Miola, 7 piano T sub. 1 cat. C/6 cl. 7 mq 20

via Cesare Miola, 7 piano T sub. 2 cat. C/6 cl. 7 mq 20

via Cesare Miola, 7 piano T sub. 3 cat. C/6 cl. 7 mq 20

L'edificio produttivo è stato realizzato nell'anno 1959 dal sig. Enrico Ceriani e l'attività, fino all'anno 1967 consisteva nella realizzazione di componentistica elettrica ed elettronica per radio e televisioni. Infatti, come si evince dal permesso n° 50/59 variante del 07.10.1959, il piano rialzato dell'immobile era destinato a laboratorio radio ed uffici, il piano primo a laboratorio televisioni ed il piano seminterrato a magazzino. Non era presente alcuno scarico derivante da attività produttiva nella fognatura comunale.

Dall'anno 1967 l'immobile è stato rilevato dalla ditta "CONTELETTRICH" del sig. Rossini Elio che ha adibito il laboratorio alla produzione di minuteria metallica adatta per l'assemblaggio di componenti dei più svariati settori: meccanico, elettrico ed elettronico.

La produzione consiste in: rivetti semilavorati, rivetti a strappo autofilettanti, ribattini, tubolari ed occhielli, minuterie metalliche, (viti, bulloni, chiodi speciali). I materiali utilizzati sono acciaio inox, ferro, alluminio, rame ed ottone. Gli scarti di lavorazione vengono direttamente prelevati dai fornitori delle materie prime utilizzate. Non è presente alcun scarico in fognatura derivante dall'unità produttiva, ma solo scarichi di tipo civile.

Nel Piano Attuativo vengono coinvolte anche le sottoelencate aree, sempre ubicate nel Comune di Saronno e qui di seguito descritte:

**a)** area ubicata in **via Don Primo Mazzolari**, identificata catastalmente al foglio 7 sezione censuaria di Saronno:

**mappale 102**, avente superficie catastale pari a mq 1.730 e superficie reale pari a mq 1.762,41 (vedi pag. 13 della presente relazione), che risulta classificata nel vigente P.G.T. del Comune di Saronno come segue: "Sistema dei servizi" - attrezzature esistenti e previste - compresa nel "Sistema dei servizi in progetto"- Verde di progetto, pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica - art. 9 NdP del PdS. Tali aree, individuate con la sigla "PCU", sono porzioni di standard non attuate dal PRG del 1997, localizzate nel tessuto edificato, di dimensioni e forme geometriche tali da poter realizzare o sviluppare servizi pubblici e verde, una volta acquisite dall'amministrazione comunale, tramite l'attribuzione ed il trasferimento di una potenzialità edificatoria compensativa pari a 0,15 mq / mq. Tale area risulta di proprietà dell'attuatore del Piano, la società ADEX s.r.l. con sede in Saronno (Va) via A. Ramazzotti, 41.

**b)** area ubicata in **via De Sanctis**, identificata catastalmente al foglio 18 sezione censuaria Saronno:

**mappale 91** semin. arb classe 1 sup. mq 1.990

**mappale 92** semin. arb classe 1 sup. mq 3.310

**mappale 93** semin. arb classe 1 sup. mq 3.250

le predette aree, della superficie complessiva catastale di mq 8.550 e superficie reale rilevata pari a mq 8.634,42 (vedi pag. 14 della presente relazione), risultano classificate, nel vigente P.G.T. del Comune di Saronno come segue: “zona ATP n° 6 - Ambiti di Trasformazione Perequata” di cui all’arti. 3.10 Norme di Piano del Documento di Piano.

### 1.3 Consistenza attuale

L’area oggetto di intervento ha una superficie reale complessiva rilevata con strumentazione elettronica, pari a mq 5.266,48.

La consistenza edilizia attuale è indicata nella **TAVOLA 2b** del Piano Attuativo e viene dimostrata nell’elaborato planimetrico per calcolo superfici, allegato alla presente Relazione Tecnica Illustrativa.

## **2 INQUADRAMENTO URBANISTICO**

### **2.1 Le previsioni di P.G.T.**

L'area oggetto di Piano Attuativo è individuata nel vigente piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Saronno, adottato con delibera di C.C. n° 82 del 20.12.2012 ed approvato con delibera di C.C. n° 27 del 15.06.2013, come segue:

#### **Ambito di Trasformazione Urbana - ATUb 13**

I parametri urbanistici e le funzioni previste per l'ambito ATUb 13 sono i sottoelencati:

Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	5.200 mq
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)	30% della St
Funzioni non ammesse	grande struttura di vendita ed attività produttive manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 40% della Slp base, NR = min. 20% della Slp base, L = 40 % della Slp base

dove :

R = funzioni residenziali e complementari;

NR = funzioni non residenziali (attività produttive, commercio, altre attività terziarie escluso il commercio etc.)

L = funzioni libere non definite in sede di DdP ma definite in fase attuativa tra quelle ammesse.

#### **CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

*(Riferimento allegato DdP\_11 Fattibilità geologica)*

Classe 2 b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

#### **PRESENZA DI VINCOLI**

*(riferimento allegato DdP\_04 Individuazione dei vincoli)*

Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con criterio cronologico

T = 60 giorni e T = 180 giorni

### **3 IL PROGETTO**

#### **3.1 L'assetto planivolumetrico**

L'area oggetto di Piano Attuativo presenta una conformazione abbastanza regolare, confinante a nord :

- strada interna a fondo chiuso perpendicolare alla via C. Miola, che consente l'accesso dalla predetta via ai fabbricati residenziali esistenti sui mappali 13-14 -15- 22- 23- 18 - 19 del foglio 13 sez. cens. Sa;

a est :

- area pertinenziale di edificio residenziale esistente di cui al mapp. 18;
- area pertinenziale di edificio scolastico di cui al mappale 57;
- area destinata a pubblico parcheggio di cui al mappale 507;

a sud :

- area pertinenziale di edificio scolastico di cui al mappale 57;
- area destinata a pubblico parcheggio di cui al mappale 507-508;

ad ovest :

- pubblica via (via Cesare Miola).

La superficie effettiva dell'area perimetrata come ATUb 13 risulta complessivamente pari a mq 5.266,48 (mq 2.636,89 proprietà Rossini A. - LOTTO 1 + mq 2.629,59 proprietà ADEX srl / Comune di Saronno - LOTTO 2) e pertanto tale superficie, effettivamente rilevata in loco, è stata assunta per l'applicazione degli indici urbanistici.

L'intervento è caratterizzato dalla realizzazione di un nuovo edificio residenziale sul lotto libero (LOTTO 2) con la realizzazione di una superficie a parcheggio e una zona a verde filtrante. Sul LOTTO 1 viene mantenuto l'edificio esistente, in quanto nell'immobile sussiste un'attività di assemblaggio e commercializzazione di minuterie metalliche, oltre all'abitazione del titolare dell'azienda, sig. Rossini Alessandro e all'abitazione del custode.

In fase di attuazione del Piano, sul LOTTO 1 potrà essere realizzato un intervento di "ristrutturazione edilizia" con cambio di destinazione d'uso da "superficie non residenziale" a "superficie residenziale", sempre mantenendo all'interno del Piano una "superficie non residenziale" non inferiore al 20 % della S.I.p. totale realizzabile.

Il Piano Attuativo completa l'edificazione dell'isolato e, nel contempo, con l'asservimento ad uso pubblico dell'area a parcheggio / verde a lato nord e la cessione della porzione di area a sud destinata ad ampliamento del parcheggio esistente (parcheggio antistante l'edificio scolastico esistente scuola primaria "G. Pizzigoni"), si pone a completamento della dotazione di area destinata a parcheggio della zona.

Dedotte le aree per servizi cedute ed asservite ad uso pubblico, la superficie fondiaria residua risulta pari a mq 3.683,50.

L'edificio in progetto sarà costituito da 1 piano terra + 6 piani con destinazione d'uso residenziale, per una S.l.p. pari a mq 1.997,21, avrà dimensioni di massima pari a m 28,60 x m 20,70. Il fabbricato si posiziona a una distanza di m 4,25 dal confine ovest (area a parcheggio asservita ad uso pubblico), di m 5,00 dal confine nord, m 10,07 dal confine est e a m 10,00 dal fabbricato esistente di cui al mappale 51.

Qui di seguito si riporta una descrizione sintetica della palazzina in progetto :

- piano interrato: destinato a corsello carraio, n° 37 box, cantinole di pertinenza delle unità immobiliari residenziali, enti comuni condominiali (centrale termica- locale immondezzaio etc...). Il piano interrato si sviluppa nel sottosuolo, sia sotto la sagoma dell'edificio, che nell'area sottostante il nuovo parcheggio soprasuolo oggetto di asservimento ad uso pubblico: gli attuatori costituiscono quindi servitù di uso pubblico limitatamente al soprasuolo, riservandosi il diritto di edificazione nel sottosuolo;
- piano terra destinato a atrio ingresso, vano scala-ascensore, portico e n° 3 unità immobiliari residenziali;
- piano 1° e 2° destinati a residenza con n° 5 unità immobiliari per piano;
- piano 3° - 4° - 5° destinati a residenza con n° 4 unità immobiliari per piano;
- piano 6° destinato a residenza con n° 2 unità immobiliari, rientrante rispetto alla sagoma dei piani inferiori.

Quanto sopra esposto viene rappresentato graficamente nelle **TAVOLE 3b e 4b** allegate al Piano Attuativo. La disposizione planimetrica delle unità residenziali riportata nella tavola di cui sopra, è indicativa.

### 3.2 I dati dimensionali

Di seguito si riportano i principali dati dimensionali dell'intervento previsto dal Piano Attuativo:

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTI</b>					
	<b>SUPERFICI AZZONAMENTO</b>	<b>LOTTO 1</b>	<b>LOTTO 2</b>	<b>TOTALE</b>	
<b>A</b>	Superficie Terroitoriale ATU b13 = mq	2.636,89	2.629,59	5.266,48	
<b>B</b>	Superficie min. cessione pubblica (A x 30%)			1.579,94	
<b>B<sub>1</sub></b>	Standard in cessione Urbanizzazione Primaria (Ampliamento Sede Stradale-Marcia piede)	33,52	12,09	45,61	
<b>B<sub>2</sub></b>	Standard in cessione Urbanizzazione Secondaria (Ampliamento Parcheggio Esistente)	354,64	0,00	354,64	
<b>B<sub>3</sub></b>	Standard asserviti a uso pubblico	0,00	1.047,20	1.047,20	
<b>B<sub>4</sub></b>	Area asservita ad uso pubblico	0,00	135,53	135,53	
<b>B<sub>5</sub></b>	Superficie in cessione pubblica (B <sub>1</sub> +B <sub>2</sub> +B <sub>3</sub> +B <sub>4</sub> ) > B	388,16	1.194,82	1.582,98	
<b>C</b>	Sup. Fondiaria residua (Lotto da edificare) = A-B <sub>5</sub>	2.248,73	1.434,77	3.683,50	
<b>VERIFICA S.L.P.</b>					
				PREVISTA DA P.G.T.	
<b>D</b>	S.L.P. MAX = A x mq 0,55 (Indice territoriale base)	1.450,29	1.446,27	2.896,56	
<b>D<sub>1</sub></b>	S.L.P. non residenziale minima = D * 20%			579,31	
<b>D<sub>2</sub></b>	S.L.P. ESISTENTE	residenziale	203,87	0,00	203,87
		non residenziale > D <sub>1</sub> = (33,10%)	958,80	0,00	958,80
		Totale	1.162,67	0,00	1.162,67
<b>D<sub>3</sub></b>	S.L.P. DISPONIBILE (D-D <sub>2</sub> )	287,62	1.446,27	1.733,89	
<b>D<sub>4</sub></b>	S.L.P. MAX trasferibile da PCU Area perequata via Don Mazzolari = 1.762,41*0,15		264,36		
<b>D<sub>5</sub></b>	S.L.P. MAX per trasferimenti da PCU Area perequata via Don Mazzolari = 5266,48*0,05		263,32	263,32	
<b>D<sub>6</sub></b>	TOTALE S.L.P. EDIFICABILE = D <sub>3</sub> +D <sub>5</sub>	287,62	1.709,59	1.997,21	
<b>D<sub>7</sub></b>	S.L.P. IN PROGETTO	0,00	1.997,21	1.997,21	
<b>E</b>	SUP. A STANDARD (art.7 P.d.S. - Tav. 02) = 100% S.L.P.	287,62	1.709,59	1.997,21	
<b>F</b>	SUP. A STANDARD REPERITO (B <sub>4</sub> ) (art.7 P.d.S. - Tav. 02)	354,64	1.047,20	1.401,84	
<b>G</b>	SUPERFICIE DA MONETIZZARE = E-F		1.997,21 - 1.401,84 =	595,37	
<b>H</b>	SUP. FILTRANTE RICHIESTA (Ax30%)			1.579,94	
<b>H<sub>1</sub></b>	SUP. FILTRANTE IN PROGETTO	1.365,60	591,06	1.956,66	
<b>H<sub>2</sub></b>	SUP. FILTRANTE CONVENZIONATA	1.079,94	500,00	1.579,94	

### 3.3 Riepilogo monetizzazioni

- Monetizzazione ai sensi dell'Art. 7.4.a del PdS (100% della SLP) =  
mq 595,37 \* €/mq 90,00 = **53.583,30 €**
- Monetizzazione di Standard asservito a uso pubblico (vedi TAVOLA 2b) =  
mq (1.047,20+135,53) \* €/mq 45,00 = mq 1.182,73 \* €/mq 45,00 = **€ 53.222,85.**

TOTALE monetizzazioni: € 53.583,30 + € 53.222,85 = **€ 106.806,15**

### 3.4 Trasferimenti volumetrici

La società ADEX s.r.l cede gratuitamente al Comune di Saronno l'area identificata catastalmente al foglio 7, sezione censuaria Sa, mappale 102, avente superficie pari a mq 1.762,41, classificata nel vigente P.G.T. tra le "Aree per Attrezzature esistenti e previste - PCU", a cui è pertinente una s.l.p pari a mq 264,36 e cubatura pari a mc 793,08 (mq 1.762,41 x 0,15 mq/mq = mq 264,36 S.L.P. x h. virt. m 3,00 = mc 793,08) con trasferimento alla società ADEX s.r.l. dei diritti volumetrici pertinenziali che vengono utilizzati nel Piano Attuativo in oggetto.

La s.l.p. massima che si può trasferire è pari al 5% della superficie territoriale dell'Ambito di Trasformazione, e pertanto pari a mq 263,32 (mq 5.266,48 x 5 %).

## 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si prevede la realizzazione delle sottoelencate opere di opere di urbanizzazione, dettagliate nell'"**Allegato Bb** – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione":

### **OPERE DA ESEGUIRE A SCOMPUTO ONERI**

- Capitolo 1 - Realizzazione e ampliamento sede stradale e marciapiedi (Urbanizzazione primaria)

**TOTALE OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA su AREE IN CESSIONE = € 29.344,20**

- Capitolo 2 – Ampliamento parcheggio esistente (Urbanizzazione secondaria)

**TOTALE OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA su AREE IN CESSIONE = € 23.988,91**

### **OPERE DA ESEGUIRE NON A SCOMPUTO ONERI**

- Capitolo 3 - Realizzazione opere su aree asservite a uso pubblico su Lotto 2

**TOTALE OPERE su AREE ASSERVITE = € 98.200,32**

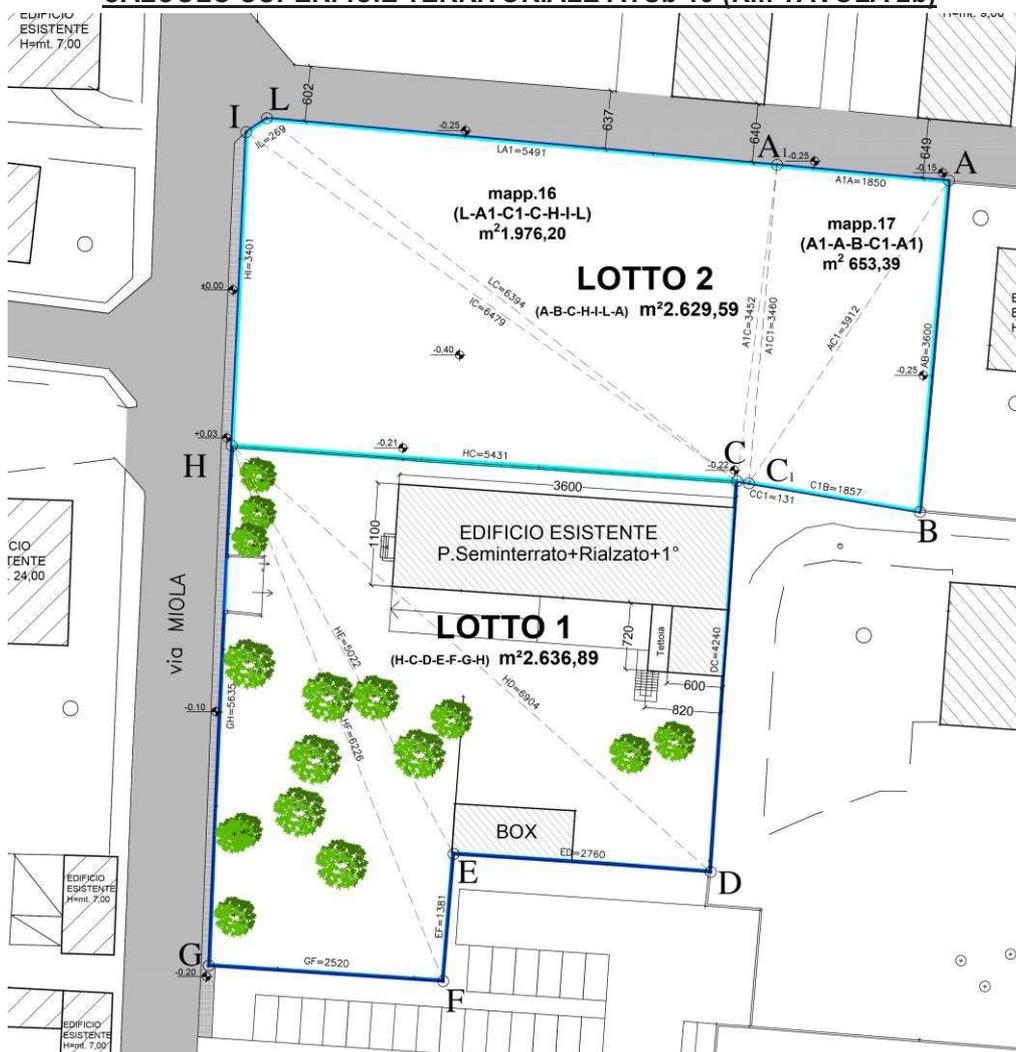
## **5 ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI**

Il progetto del Piano Attuativo, redatto dallo “STUDIO di INGEGNERIA DE MARCO” - Agostino e Carlo De Marco Ingegneri Associati, con studio professionale in Saronno (Va) via Angelo Ramazzotti, 41, per conto dell’attuatore, è composto dai sottoelencati elaborati:

- **TAVOLA 1b**: inquadramento territoriale;
- **TAVOLA 2b**: rilievo planoaltimetrico - azzonamento;
- **TAVOLA 3b** : planivolumetrico;
- **TAVOLA 4b** : piante, prospetti e sezioni schematiche;
- **TAVOLA 5b** : opere di urbanizzazione;
- **ALLEGATO Ab**: relazione tecnica illustrativa e verifiche planivolumetriche;
- **ALLEGATO Bb**: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- **ALLEGATO Cb**: schema di convenzione;
- **ALLEGATO D**: rendering e foto-inserimenti;
- **ALLEGATO E**: documentazione fotografica.

# VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

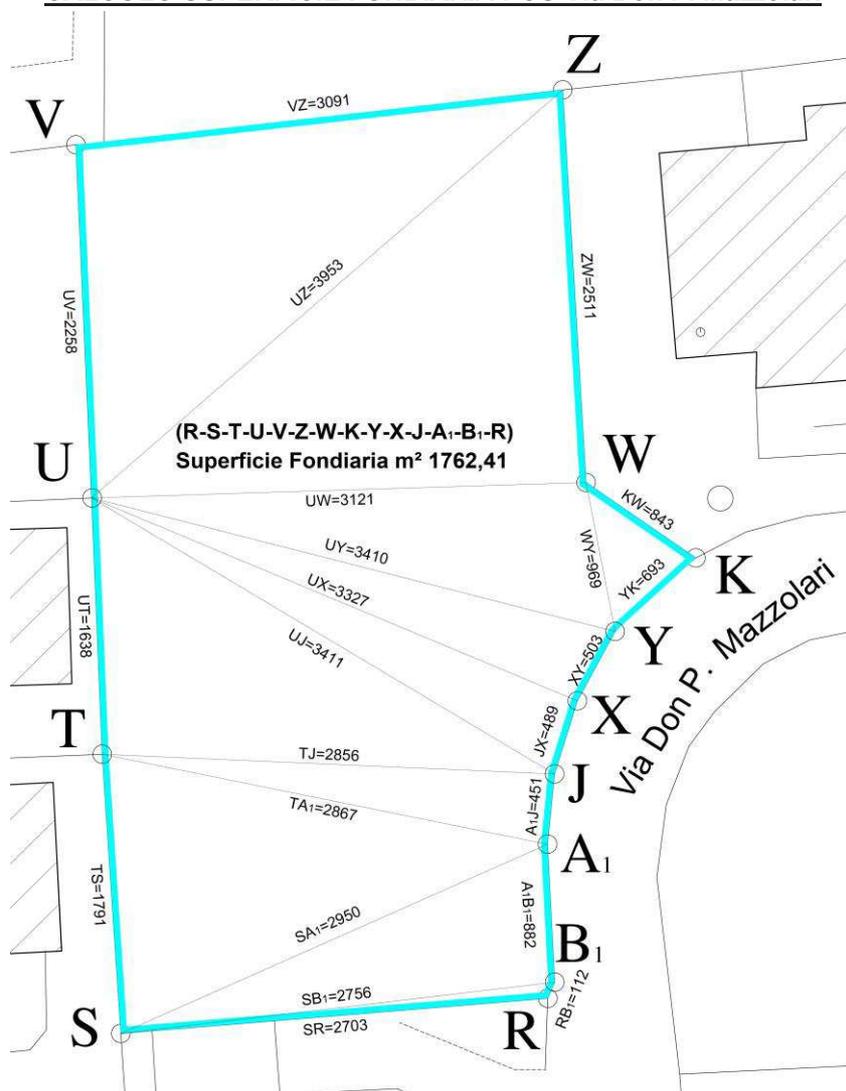
## CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE ATub 13 (Rif. TAVOLA 2b)



Calcolo Superficie Territoriale ATub 13

lato A	lato B	lato C	p	p-A	p-B	p-C	Area
18,57	36,00	39,12	46,85	28,28	10,85	7,73	333,35
34,60	18,50	39,12	46,11	11,51	27,61	6,99	320,04
<b>mappale 17 mq</b>							<b>653,39</b>
1,31	34,60	34,52	35,22	33,91	0,62	0,70	22,77
34,52	54,91	63,94	76,69	42,17	21,78	12,75	947,67
63,94	2,69	64,79	65,71	1,77	63,02	0,92	82,12
64,79	34,01	54,31	76,56	11,77	42,55	22,25	923,64
<b>mappale 16 mq</b>							<b>1976,20</b>
<b>Lotto 2 (mapp. 16+17) mq</b>							<b>2629,59</b>
54,31	69,04	42,40	82,88	28,57	13,84	40,48	1151,78
50,22	27,60	69,04	73,43	23,21	45,83	4,39	585,57
62,26	50,22	13,81	63,15	0,89	12,93	49,34	189,36
56,35	62,26	25,20	71,91	15,56	9,65	46,71	710,18
<b>Lotto 1 (mapp. 51+52+53) mq</b>							<b>2636,89</b>
<b>TOT. Superficie Territoriale Atub 13 mq</b>							<b>5266,48</b>

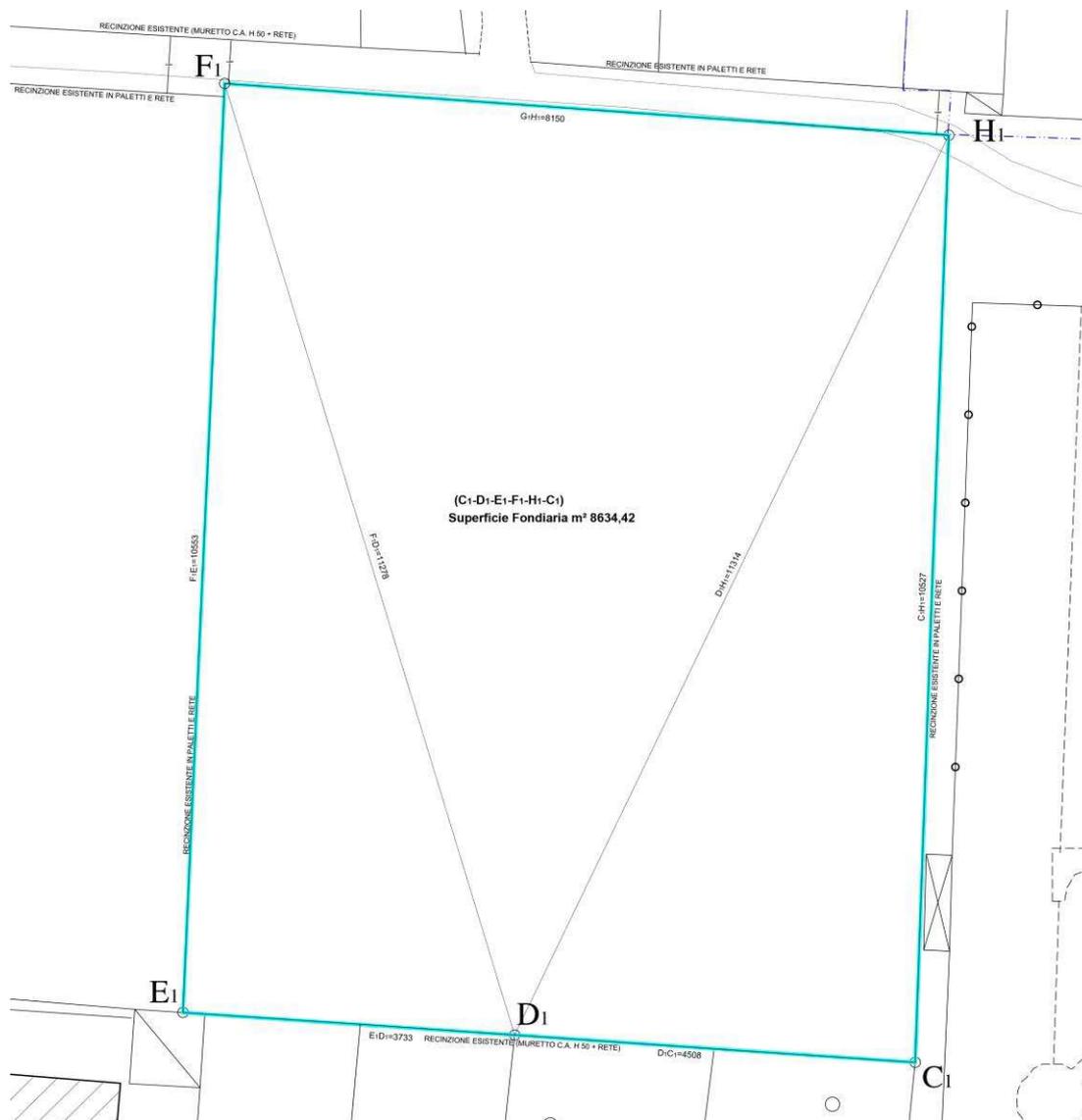
**CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA PCU Via Don P. Mazzolari**



**Calcolo Sup. Fondiaria Area Attrezzature esistente (PCU - via Don Mazzolari)**

lato A	lato B	lato C	p	p-A	p-B	p-C	Area
27,03	1,12	27,56	27,86	0,83	26,74	0,30	13,62
27,56	8,82	29,50	32,94	5,38	24,12	3,44	121,26
29,50	28,67	17,91	38,04	8,54	9,37	20,13	247,54
28,67	28,56	4,51	30,87	2,20	2,31	26,36	64,31
28,56	34,11	16,38	39,53	10,97	5,42	23,15	233,26
34,11	33,27	4,89	36,14	2,03	2,87	31,25	81,12
33,27	34,10	5,03	36,20	2,93	2,10	31,17	83,32
34,10	31,21	9,69	37,50	3,40	6,29	27,81	149,34
9,69	6,93	8,43	12,53	2,84	5,60	4,10	28,58
31,21	39,53	25,11	47,93	16,72	8,40	22,82	391,94
39,53	30,91	22,58	46,51	6,98	15,60	23,93	348,12
<b>TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA Area Attrezzature esistente</b>							<b>1762,41</b>

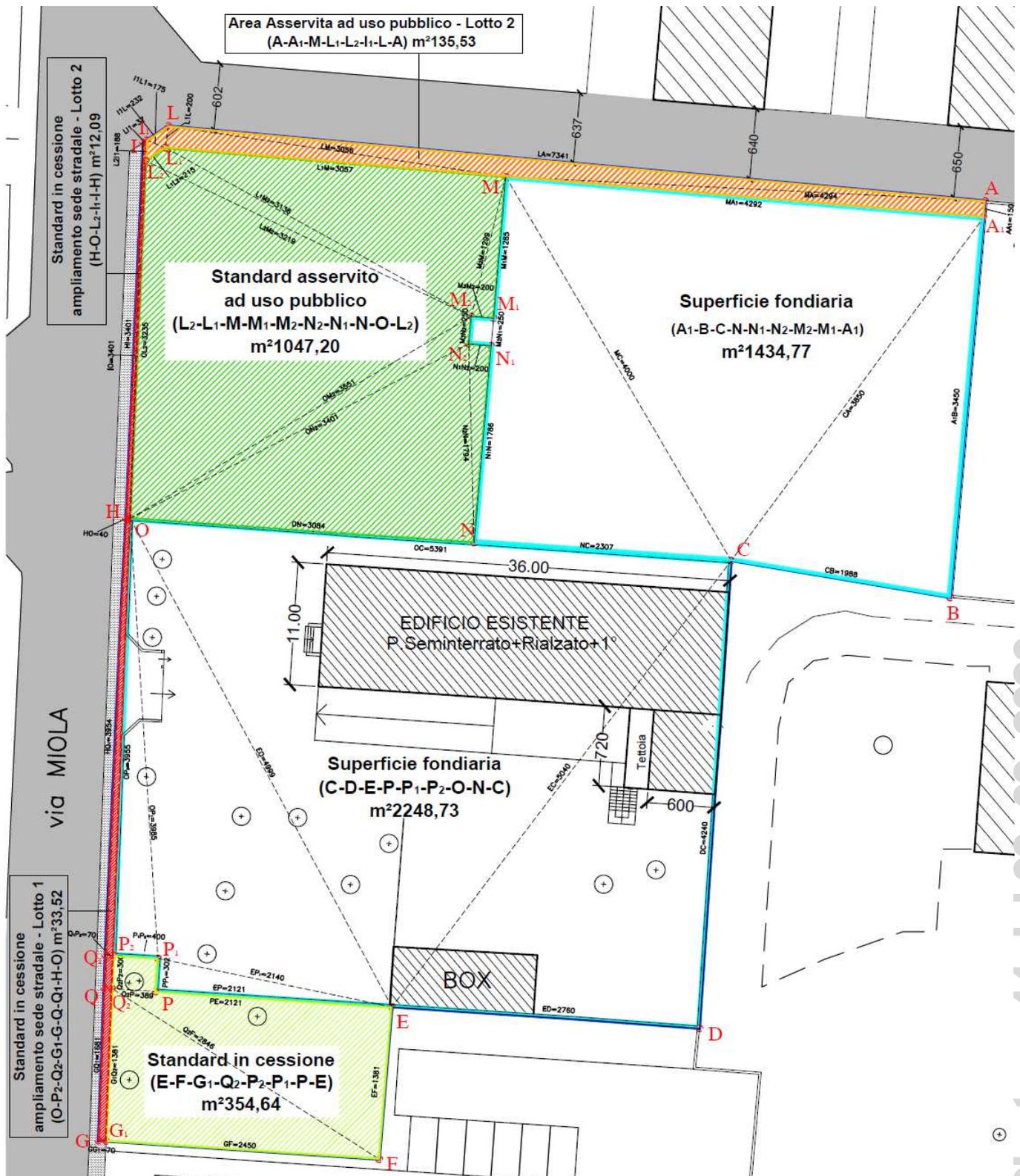
**CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA ATP n°6 via De Sanctis**



**Calcolo Sup. Fondiaria AMBITO DI TRASFORMAZIONE PEREQUATA (ATP N.6)**

lato A	lato B	lato C	p	p-A	p-B	p-C	Area
45,08	105,27	113,14	131,75	86,67	26,48	18,61	2372,149
113,14	81,50	112,78	153,71	40,57	72,21	40,93	4293,121
112,78	105,53	37,33	127,82	15,04	22,29	90,49	1969,149
<b>TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA ATP N.6 mq</b>							<b>8634,42</b>

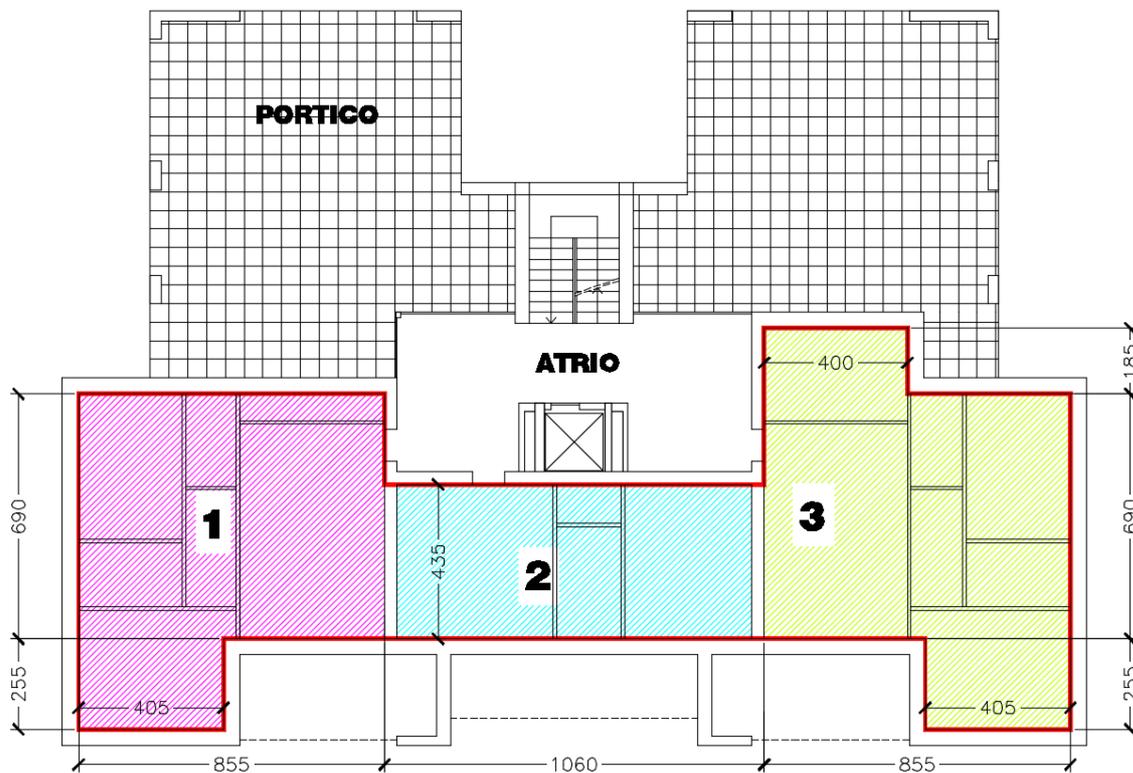
**CALCOLO SUPERFICI AZZONAMENTO (Rif. TAVOLA 2a)**



<b>Calcolo Superfici Fondiarie e Aree a Standard (cessione/uso pubblico)</b>									
	lato A	lato B	lato C	p	p-A	p-B	p-C	Area	
<b>Sf</b> (C-D-E-P1-P2-O-N-C)	53,91	50,40	49,99	77,15	23,24	26,75	27,16	1141,33	
	42,40	27,60	50,40	60,20	17,80	32,60	9,80	585,10	
	49,99	21,40	39,85	55,62	5,63	34,22	15,77	411,08	
	39,85	39,55	4,00	41,70	1,85	2,15	37,70	79,08	
	21,40	21,21	3,02	22,82	1,42	1,61	19,80	32,14	
	<b>Superficie Fondiaria (C-D-E-P1-P2-O-N-C) mq</b>								<b>2248,73</b>
<b>Sf</b> (A1-B-C-N1-N2-M2-M1-M-A1)	19,88	34,50	38,50	46,44	26,56	11,94	7,94	341,96	
	42,92	40,00	38,50	60,71	17,79	20,71	22,21	704,83	
	33,21	40,00	23,07	48,14	14,93	8,14	25,07	382,98	
	2,50	2,00						5,00	
	<b>Superficie Fondiaria (A1-B-C-N1-N2-M2-M1-M-A1) mq</b>								<b>1434,77</b>
<b>TOT. Superficie Fondiaria mq</b>								<b>3683,50</b>	
	lato A	lato B	lato C	p	p-A	p-B	p-C	Area	
<b>Area a standard in cessione</b>	25,10	13,81	28,46	33,69	8,59	19,88	5,23	173,46	
	28,46	13,81	24,50	33,39	4,93	19,58	8,89	169,27	
	4,00	3,89	3,02					11,91	
	<b>Area a standard in cessione (E-F-G1-Q2-P2-P1-P-E) mq</b>								<b>354,64</b>
<b>Area a standard asservita a uso pubblico</b>	30,57	31,36	12,99	37,46	6,89	6,10	24,47	196,28	
	12,99	12,85	2,00	13,92	0,93	1,07	11,92	12,85	
	31,36	32,19	2,15	32,85	1,49	0,66	30,70	31,49	
	32,19	35,51	32,35	50,03	17,84	14,52	17,68	478,67	
	35,51	34,01	2,50	36,01	0,50	2,00	33,51	34,74	
	34,01	17,94	30,84	41,40	7,39	23,46	10,56	275,31	
	17,94	17,86	2,00	18,90	0,96	1,04	16,90	17,86	
<b>Area a standard asservita a uso pubblico (L2-L1-M-M1-M2-N2-N1-N-O-L2) mq</b>								<b>1047,20</b>	
<b>Area Asservita a uso Pubblico - Lotto 2</b>	1,50	42,92	42,94	43,68	42,18	0,76	0,74	32,19	
	73,41	42,94	30,56	73,46	0,05	30,52	42,90	69,35	
	2,00	30,56	30,57	31,57	29,57	1,01	1,00	30,71	
	2,00	2,32	1,75	3,04	1,04	0,72	1,29	1,71	
	1,75	2,15	1,88	2,89	1,14	0,74	1,01	1,57	
	<b>Area Asservita a uso Pubblico - Lotto 2 (A-A1-M-L1-L2-I1-L-A) mq</b>								<b>135,53</b>
<b>Area a standard in cessione per ampliamento sede stradale</b>	0,37	34,01	34,23	34,31	33,94	0,30	0,08	5,29	
	0,40	34,01	34,01	34,21	33,81	0,20	0,20	6,80	
	<b>Area a standard in cessione per ampliamento sede stradale - Lotto 2 (I1-L2-O-H-I-I1) mq</b>								<b>12,09</b>
	0,40	0,70	39,55					21,75	
	0,70	16,81						11,77	
	<b>Area a standard in cessione per ampliamento sede stradale - Lotto 1 (O-P2-Q2-G1-G-Q-Q1-H-O) mq</b>								<b>33,52</b>
	<b>Area a standard in cessione per ampliamento sede stradale (I1-L2-O-P2-Q2-G1-G-Q-Q1-H-I-I1) mq</b>								<b>45,61</b>
								<b>1582,98</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE ATU b13 mq</b>								<b>5266,48</b>	

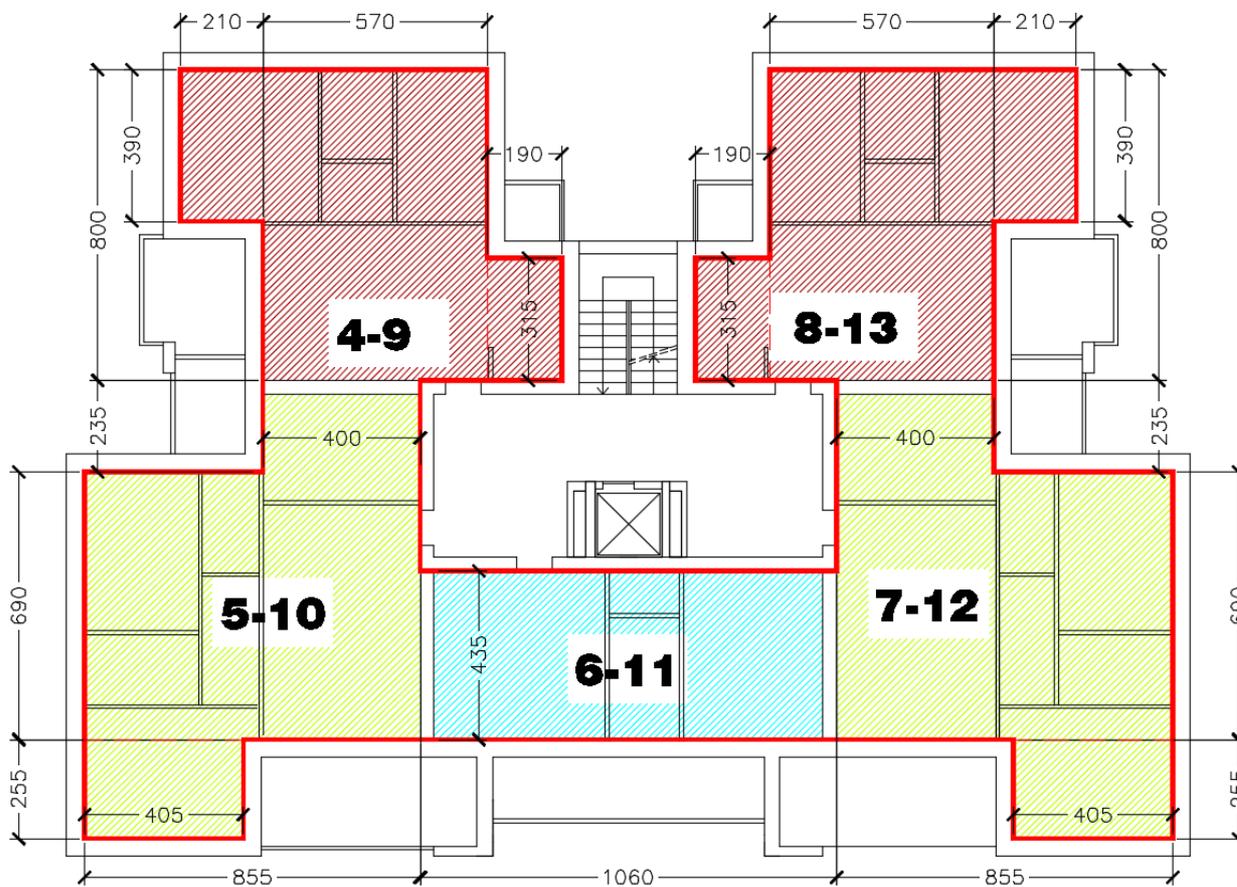
**CALCOLO DELLA S.L.P. IN PROGETTO**

PIANTA PIANO TERRA



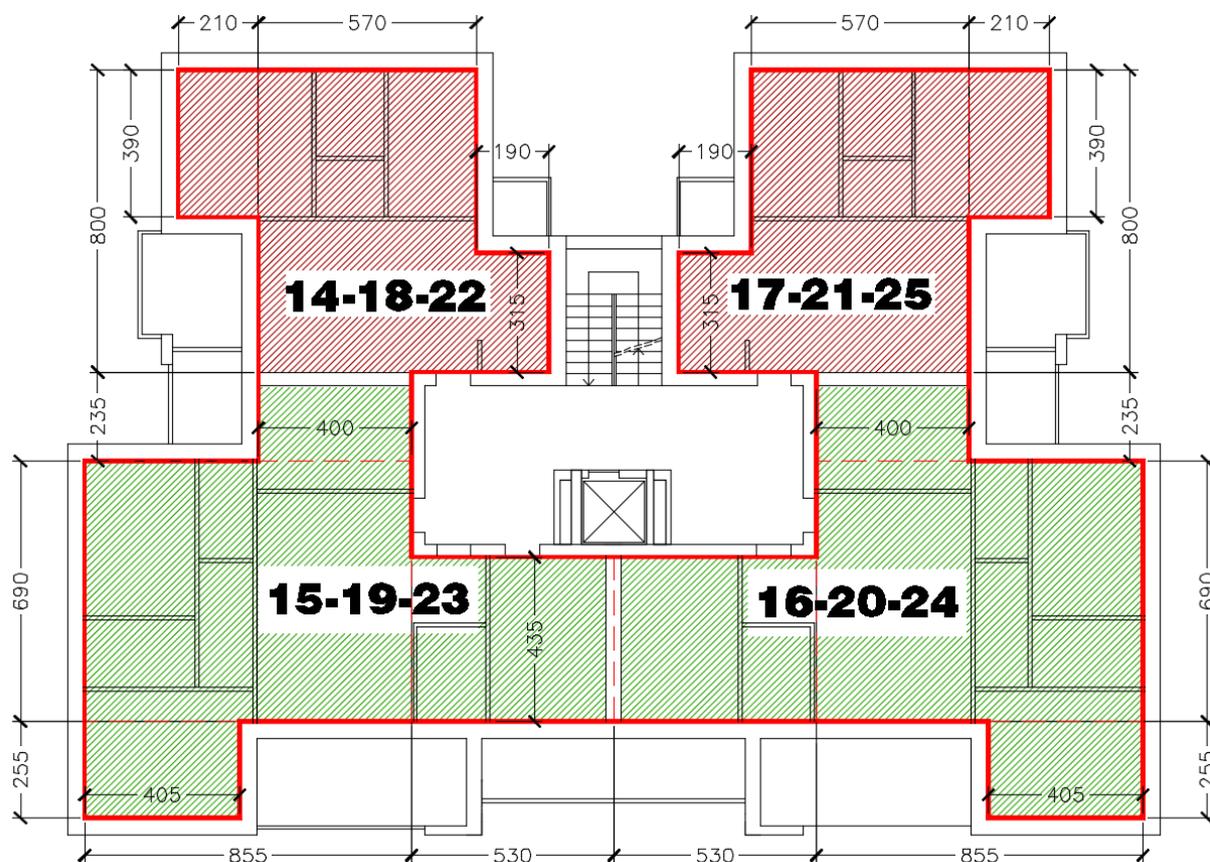
PIANO TERRA				
APPART.	A [m]	B [m]	AxB [mq]	SLP [mq]
1	6,90	8,55	59,00	69,33
	2,55	4,05	10,33	
2	4,35	10,60	46,11	46,11
3	6,90	8,55	59,00	76,73
	2,55	4,05	10,33	
TOT				<b>192,17</b>

PIANTA PIANO 1°=2°



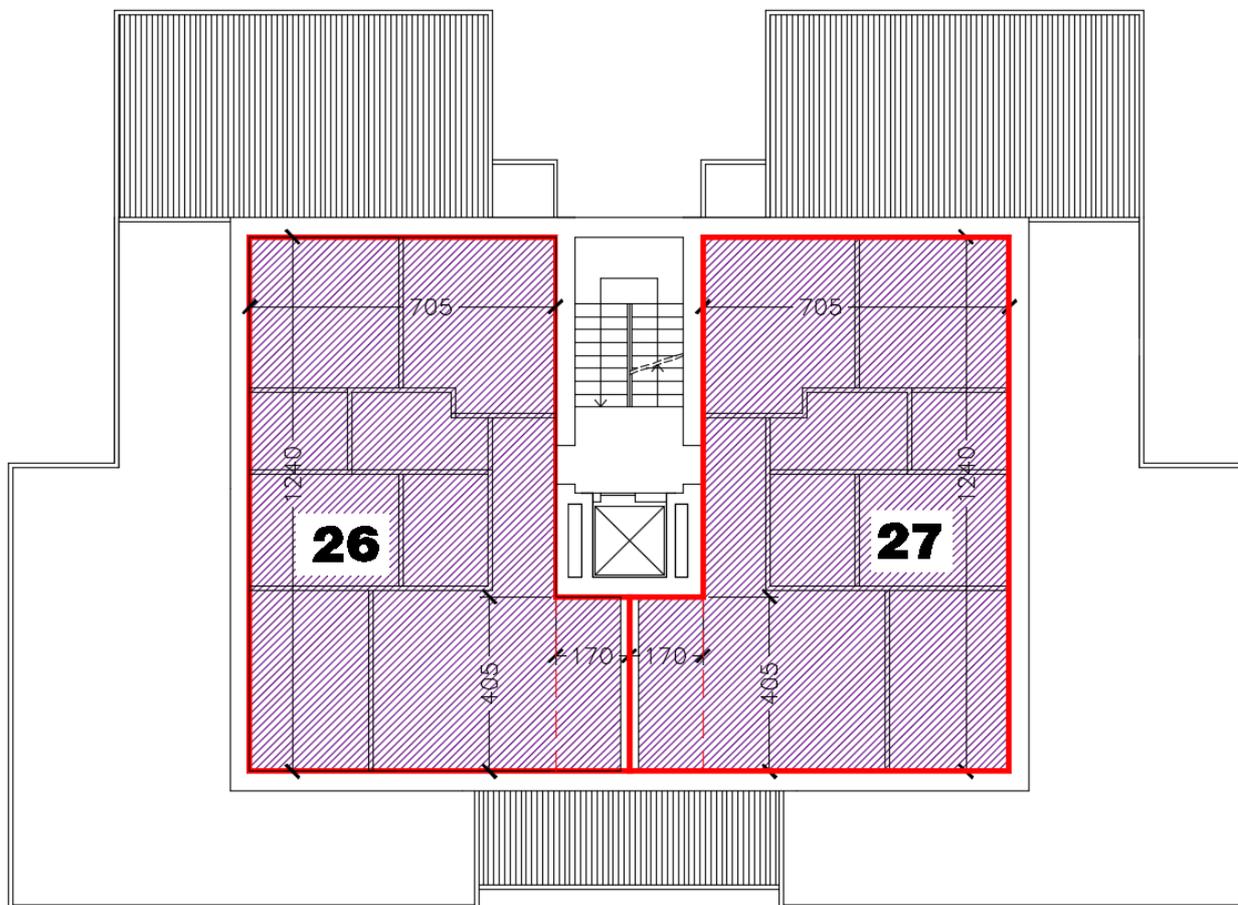
PIANO TIPO 1°=2°				
APPART.	A [m]	B [m]	AxB [mq]	SLP [mq]
4-9	2,10	3,90	8,19	59,78
	5,70	8,00	45,60	
	1,90	3,15	5,99	
5-10	4,00	2,35	9,40	78,73
	6,90	8,55	59,00	
	2,55	4,05	10,33	
6-11	4,35	10,60	46,12	46,12
7-12	4,00	2,35	9,40	78,73
	6,90	8,55	59,00	
	2,55	4,05	10,33	
8-13	2,10	3,90	8,19	59,78
	5,70	8,00	45,60	
	1,90	3,15	5,99	
<b>TOT</b>				<b>323,14</b>

PIANTA PIANO 3°=4°=5°



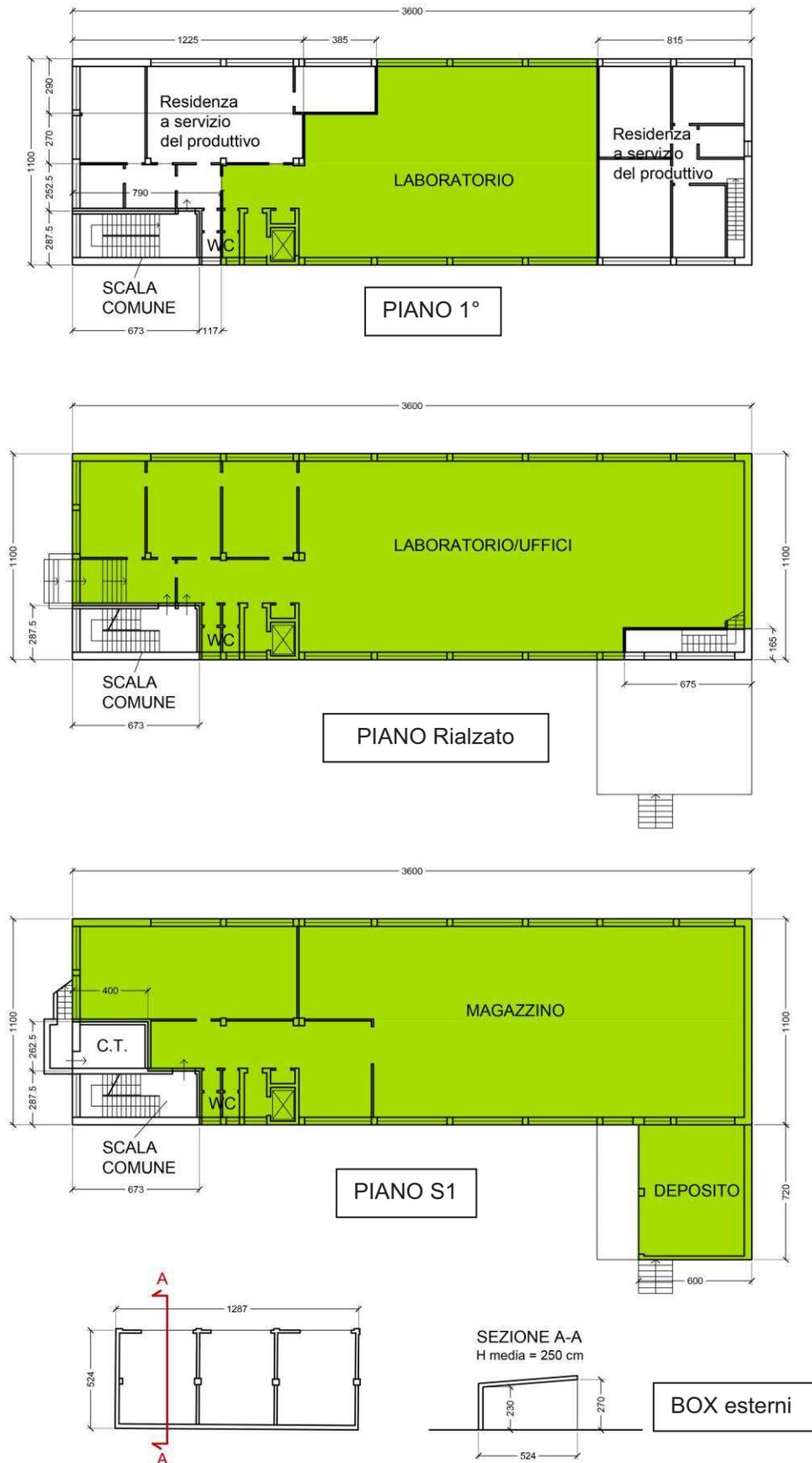
PIANO TIPO 3°=4°=5°				
APPART.	A [m]	B [m]	AxB [mq]	SLP [mq]
14-18-22	2,10	3,90	8,19	59,78
	5,70	8,00	45,60	
	1,90	3,15	5,99	
15-19-23	4,00	2,35	9,40	101,79
	6,90	8,55	59,00	
	2,55	4,05	10,33	
	4,35	5,30	23,06	
17-21-25	2,10	3,90	8,19	59,78
	5,70	8,00	45,60	
	1,90	3,15	5,99	
16-20-24	4,00	2,35	9,40	101,79
	6,90	8,55	59,00	
	2,55	4,05	10,33	
	4,35	5,30	23,06	
<b>TOT</b>				<b>323,14</b>

PIANTA PIANO 6°



PIANO 6°				
APPART.	A [m]	B [m]	AxB [mq]	SLP [mq]
26	7,05	12,40	87,42	94,31
	1,70	4,05	6,89	
27	7,05	12,40	87,42	94,31
	1,70	4,05	6,89	
<b>TOT</b>				<b>188,62</b>

### CALCOLO S.L.P. ESISTENTE



<b>CALCOLO S.L.P. ESISTENTE</b>	
<b>PIANO SEMINTERRATO (Magazzino/Rip.)</b>	
11,00 X 36,00 = mq	396,00
7,20 X 6,00 = mq	43,20
*(-2,875 X 6,73) = mq	-19,35
*(-2,625 X 4,00) = mq	-10,50
<b>S.L.P. (non residenziale) P.Seminterrato mq</b>	<b>409,35</b>
<b>PIANO RIALZATO (Laboratorio/Uffici)</b>	
11,00 X 36,00 = mq	396,00
*(-2,875 X 6,73) = mq	-19,35
**(-6,75 X 1,65) = mq	-11,14
<b>S.L.P. (non residenziale) P.Rialzato mq</b>	<b>365,51</b>
<b>PIANO RIALZATO (Residenza)</b>	
(6,75 X 1,65) = mq	11,14
<b>S.L.P. (residenziale) P.Rialzato mq</b>	<b>11,14</b>
<b>PIANO PRIMO (Laboratorio/Res. a servizio produttivo)</b>	
11,00 X 36,00 = mq	396,00
*(-2,875 X 6,725) = mq	-19,33
**(-7,90 X 2,525) = mq	-19,95
**(-1,17 X 2,875) = mq	-3,36
**(-12,25 X 2,70) = mq	-33,08
**(-16,10 X 2,90) = mq	-46,69
**(-8,15 X 11,00) = mq	-89,65
<b>S.L.P. (non residenziale) P.Primo mq</b>	<b>183,94</b>
<b>PIANO PRIMO (Residenza)</b>	
(7,90 X 2,525) = mq	19,95
(1,17 X 2,875) = mq	3,36
(12,25 X 2,70) = mq	33,08
(16,10 X 2,90) = mq	46,69
(8,15 X 11,00) = mq	89,65
<b>S.L.P. (residenziale) P.Primo mq</b>	<b>192,73</b>
<b>TOT. S.L.P. (non residenziale) ESISTENTE mq</b>	<b>958,80</b>
<b>TOT. S.L.P. (residenziale) ESISTENTE mq</b>	<b>203,87</b>
<b>TOT. S.L.P. ESISTENTE mq</b>	<b>1162,67</b>
* Deduzione Vano Scala Comune e C.T. Comune	
** Deduzione Sup. Residenziale	

**VERIFICA SUPERFICIE FILTRANTE**



Sup. Territoriale (St): mq 5266,48

Sup. filtrante richiesta:  $St * 0,30 = 5266,48 * 0,3 = 1579,94$  mq

Verifica: mq 1.956,66 > mq 1579,94 **Verificato**

<b>Calcolo Sup. Filtrante in progetto ATUb 13</b>							
<b>lato A</b>	<b>lato B</b>	<b>lato C</b>	<b>p</b>	<b>p-A</b>	<b>p-B</b>	<b>p-C</b>	<b>Area</b>
22,60	5,00						113,00
5,06	34,50	34,88	37,22	32,16	2,72	2,34	87,28
34,88	32,00	5,62	36,25	1,37	4,25	30,63	80,40
5,62	19,88	14,81	20,16	14,54	0,28	5,35	20,95
14,81	37,85	23,08	37,87	23,06	0,02	14,79	16,07
23,08	23,07	1,22	23,69	0,61	0,62	22,47	14,19
1,22	30,84	30,88	31,47	30,25	0,63	0,59	18,81
30,88	24,85	6,21	30,97	0,09	6,12	24,76	20,55
6,21	32,36	31,52	35,05	28,84	2,69	3,53	97,97
31,52	31,99	7,49	35,50	3,98	3,51	28,01	117,86
7,49	5,72	2,15	7,68	0,19	1,96	5,53	3,98
<b>SUPERFICIE FILTRANTE IN PROGETTO Lotto 2 (mapp. 16+17) mq</b>							<b>591,06</b>
53,50	2,65	53,59	54,87	1,37	52,22	1,28	70,88
53,59	5,41	48,84	53,92	0,33	48,51	5,08	66,22
5,41	10,22	8,68	12,16	6,75	1,94	3,48	23,54
8,68	7,74	4,36	10,39	1,71	2,65	6,03	16,85
1,96	1,92	3,58	3,73	1,77	1,81	0,15	1,34
3,58	1,47	4,36	4,71	1,13	3,24	0,35	2,46
4,34	1,92	2,80	4,53	0,19	2,61	1,73	1,97
5,25	4,34	1,96	5,78	0,53	1,44	3,82	4,11
5,25	5,10	7,64	9,00	3,75	3,90	1,36	13,38
14,79	19,68	7,64	21,06	6,27	1,38	13,42	49,45
14,79	4,00	14,06	16,43	1,64	12,43	2,37	28,17
26,40	14,06	21,00	30,73	4,33	16,67	9,73	146,91
21,00	20,78	3,03	22,41	1,41	1,63	19,38	31,59
26,40	23,36	5,24	27,50	1,10	4,14	22,26	52,80
23,36	14,38	11,80	24,77	1,41	10,39	12,97	68,60
14,38	24,20	12,88	25,73	11,35	1,53	12,85	75,77
24,20	13,17	26,74	32,06	7,86	18,89	5,32	159,13
26,74	27,51	5,90	30,08	3,34	2,57	24,18	79,01
6,47	27,51	26,73	30,36	23,89	2,85	3,63	86,62
15,70	14,69	5,33	17,86	2,16	3,17	12,53	39,14
15,70	13,17	19,69	24,28	8,58	11,11	4,59	103,07
19,69	18,67	2,40	20,38	0,69	1,71	17,98	20,79
18,67	20,62	7,52	23,41	4,74	2,79	15,89	70,14
7,52	3,30	6,76	8,79	1,27	5,49	2,03	11,15
4,00	3,00	4,93	5,97	1,97	2,97	1,04	6,03
4,93	3,92	3,03	5,94	1,01	2,02	2,91	5,94
3,74	21,06	21,43	23,12	19,38	2,06	1,69	39,50
21,43	25,10	5,42	25,98	4,55	0,88	20,56	46,25
5,42	10,12	14,36	14,95	9,53	4,83	0,59	20,15
14,36	13,81	3,57	15,87	1,51	2,06	12,30	24,64
<b>SUPERFICIE FILTRANTE IN PROGETTO Lotto 1 (mapp. 51+52+53) mq</b>							<b>1365,60</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE FILTRANTE IN PROGETTO ATUb 13 mq</b>							<b>1956,66</b>



VERIFICA BAF - coeff. 1							
lato A	lato B	lato C	p	p-A	p-B	p-C	Area
22,60	5,00						113,00
5,06	34,50	34,88	37,22	32,16	2,72	2,34	87,28
34,88	5,62	32,00	36,25	1,37	30,63	4,25	80,40
5,62	19,88	14,81	20,16	14,54	0,28	5,35	20,95
14,81	23,08	37,85	37,87	23,06	14,79	0,02	16,07
23,08	23,07	1,22	23,69	0,61	0,62	22,47	14,19
1,22	30,84	30,88	31,47	30,25	0,63	0,59	18,81
30,88	24,85	6,21	30,97	0,09	6,12	24,76	20,55
6,21	31,52	32,36	35,05	28,84	3,53	2,69	97,97
31,52	31,99	7,49	35,50	3,98	3,51	28,01	117,86
7,49	2,15	5,72	7,68	0,19	5,53	1,96	3,98
2,65	53,50	53,59	54,87	52,22	1,37	1,28	70,88
53,59	48,84	5,41	53,92	0,33	5,08	48,51	66,22
5,41	10,22	8,68	12,16	6,75	1,94	3,48	23,54
8,68	7,74	4,36	10,39	1,71	2,65	6,03	16,85
4,36	3,58	1,47	4,71	0,35	1,13	3,24	2,46
3,58	1,92	1,96	3,73	0,15	1,81	1,77	1,34
1,92	2,80	4,34	4,53	2,61	1,73	0,19	1,97
4,34	5,25	1,96	5,78	1,44	0,53	3,82	4,11
5,10	7,64	5,25	9,00	3,90	1,36	3,75	13,38
7,64	19,65	14,79	21,04	13,40	1,39	6,25	49,49
14,79	14,06	4,00	16,43	1,64	2,37	12,43	28,17
14,06	20,26	25,07	29,70	15,64	9,44	4,63	142,49
25,07	21,00	16,87	31,47	6,40	10,47	14,60	175,46
21,00	3,03	20,76	22,40	1,40	19,37	1,64	31,56
2,60	26,73	26,86	28,10	25,50	1,37	1,24	34,89
26,86	21,33	5,99	27,09	0,23	5,76	21,10	27,52
5,99	6,33	5,90	9,11	3,12	2,78	3,21	15,93
6,33	15,61	12,14	17,04	10,71	1,43	4,90	35,76
15,61	15,31	3,29	17,11	1,50	1,80	13,82	25,27
12,14	19,69	12,67	22,25	10,11	2,56	9,58	74,28
12,67	5,35	11,40	14,71	2,04	9,36	3,31	30,49
19,69	2,40	18,67	20,38	0,69	17,98	1,71	20,79
18,67	20,62	7,52	23,41	4,74	2,79	15,89	70,14
7,52	3,30	6,76	8,79	1,27	5,49	2,03	11,15
TOTALE SUPERFICIE mq							1565,20
coeff.							1
mq							1565,20

Sup. di proprietà = Sup. fondiaria (Sf) + Sup. Asservita =  
 mq 2248,73 + 1434,77 + 1047,20 + 135,53 = mq **4866,23**  
 BAF richiesto= 0,4 Sup. Proprietà = mq **1946,49**  
 BAF recepito: 1565,20 + 344,40 + 74,65 = mq **1984,25 > 1946,49**  
 mq 1984,25 / mq 4866,23 = **0,41 > 0,4 Verificato**

VERIFICA BAF - coeff. 0,5							
lato A	lato B	lato C	p	p-A	p-B	p-C	Area
6,30	37,85						238,46
4,25	10,35						43,99
6,70	7,85						52,60
10,25	5,00						51,25
3,40	12,90						43,86
7,90	9,45						74,66
7,90	14,85						117,32
12,90	1,79						23,09
6,30	0,29						1,83
5,65	1,79						10,11
27,80	0,65						18,07
5,65	2,40						13,56
TOTALE SUPERFICIE mq							688,80
coeff.							0,5
mq							344,40

VERIFICA BAF - coeff. 0,3							
lato A	lato B	lato C	p	p-A	p-B	p-C	Area
3,88	8,46	9,30	10,82	6,94	2,36	1,52	16,41
9,30	21,33	13,44	22,04	12,74	0,71	8,60	41,41
13,44	11,63	20,16	22,62	9,18	10,99	2,46	74,93
20,16	12,87	15,31	24,17	4,01	11,30	8,86	98,51
3,29	6,28	5,35	7,46	4,17	1,18	2,11	8,80
6,28	3,29	5,33	7,45	1,17	4,16	2,12	8,77
TOTALE SUPERFICIE mq							248,83
coeff.							0,3
mq							74,65

**COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI**

		<b>0</b>	La superficie è impermeabile all'aria e all'acqua e non consente crescita di piante (es. cemento, asfalto, piastre con sottofondo rigido)
		<b>0,3</b>	La superficie è permeabile all'acqua e all'aria; non è prevista crescita di piante (es. autobloccanti, pavimentazioni a mosaico, piastre con sottofondo di sabbia o ghiaia)
		<b>0,5</b>	La superficie è permeabile all'acqua e all'aria; sono previste infiltrazioni e crescita di piante (es. ghiaia con copertura di erba, pavimentazioni in legno, blocchi a nido d'ape con erba)
		<b>0,5</b>	Superficie con vegetazione poste su cantine o box interrati con meno di 80 cm di terra
		<b>0,7</b>	Superficie con vegetazione che non ha connessione con il suolo sottostante, ma con più di 80 cm di terra
		<b>1</b>	Terreno adibito alla crescita di vegetazione con spessore interamente costituito da terra

**VERIFICA L.122/1989 (TOGNOLI)**

**VERIFICA DELLA L.122/1989 (Tognoli)**

**LOTTO 2 - Edificio in progetto**

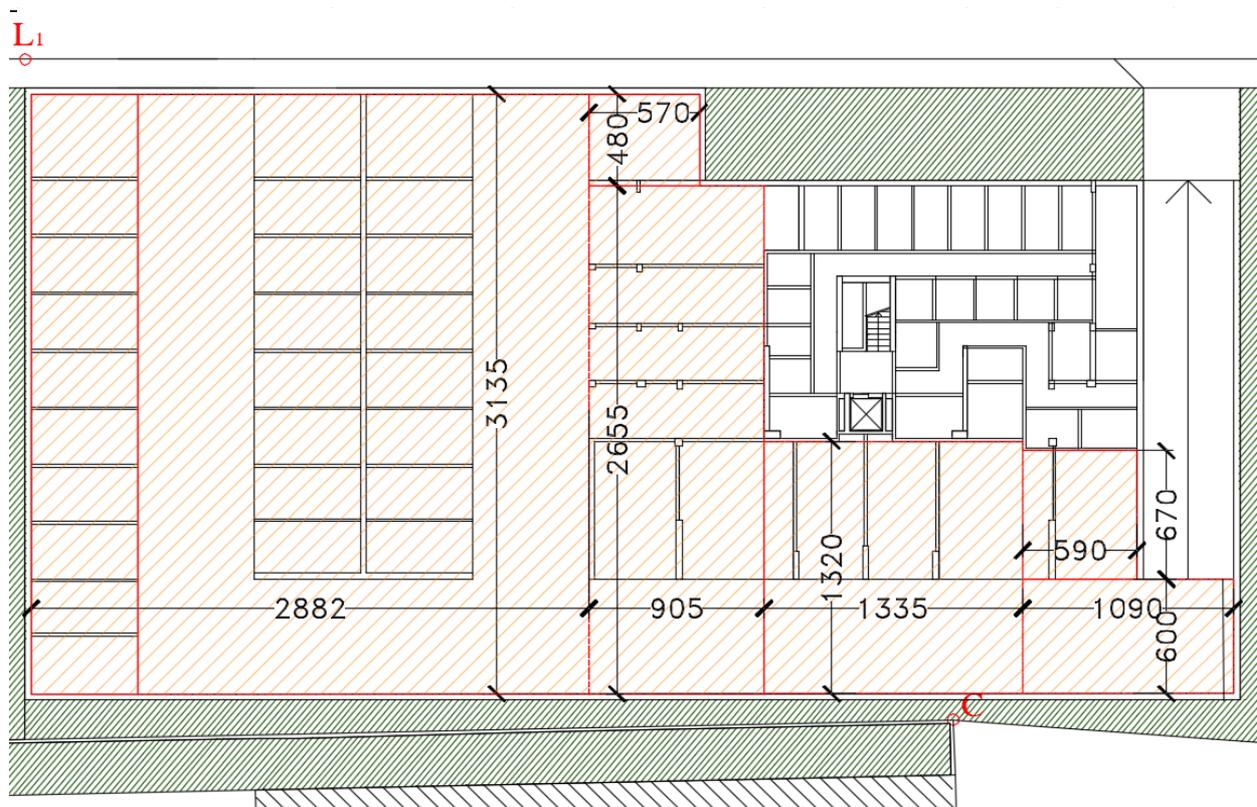
S.L.P. in progetto:	1.997,21	x h virt. 3 /10 =	599,16	mc
---------------------	----------	-------------------	--------	----

Superficie a parcheggio-manovra richiesta = mq 599,16  
 Superficie a parcheggio-manovra in progetto = **mq 1.452,30** > mq 599,16

**Verificato**

A [m]	B [m]	Area [mq]
31,35	28,82	903,51
4,80	5,70	27,36
26,55	9,05	240,28
13,20	13,35	176,22
5,90	6,70	39,53
10,90	6,00	65,40

1452,30



**VERIFICA DELLA L.122/1989 (Tognoli)**  
**LOTTO 1 - Edificio esistente (ante 1989)**

S.L.P. esistente:	1.162,67	x h virt. 3 /20 =	174,40	mq
-------------------	----------	-------------------	--------	----

Superficie a parcheggio-manovra richiesta = mq 174,40  
 Superficie a parcheggio-manovra in progetto = mq 217,32 > mq 174,40

A [m]	B [m]	C [m]	Area [mq]
17,28	16,10	1,17	19,53
8,83	22,40		197,79

**Verificato**

217,32

