

COMUNE DI CASATENOVO
Provincia di Lecco
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
P.I.I. CASATENOVO CENTRO

DEVERO COSTRUZIONI S.p.a.
Strada provinciale per Villasanta n° 17 - VIMERCATE

PROPRIETARIO

OGGETTO
SUB COMPARTO 3



ARCHITETTURE COSTRUITE
STUDIO AR.CO ARCHITETTURE COSTRUITE
di Renzo Ascari e Giuseppe Tremolada Architetti Associati
Via Pontida, 72 - 20833 Giussano (MB) - Tel. 0362 354308 - Fax 0362 354708
starco@tin.it - www.studioarco.info



IL PROGETTISTA

LA PROPRIETA'

IL SINDACO _____

IL SEGRETARIO _____

adottato dal C.C. con delibera n° _____ in data _____

approvato dal C.C. con delibera n° _____ in data _____

DISEGNO

SCALA DATA

N° TAVOLA

SUB COMPARTO 3
Relazione tecnico illustrativa

SETTEMBRE 2017
GIUGNO 2017
DICEMBRE 2016

01

COORDINATORE PROGETTISTA

REDAZIONE DISEGNO

CODICE

FILE

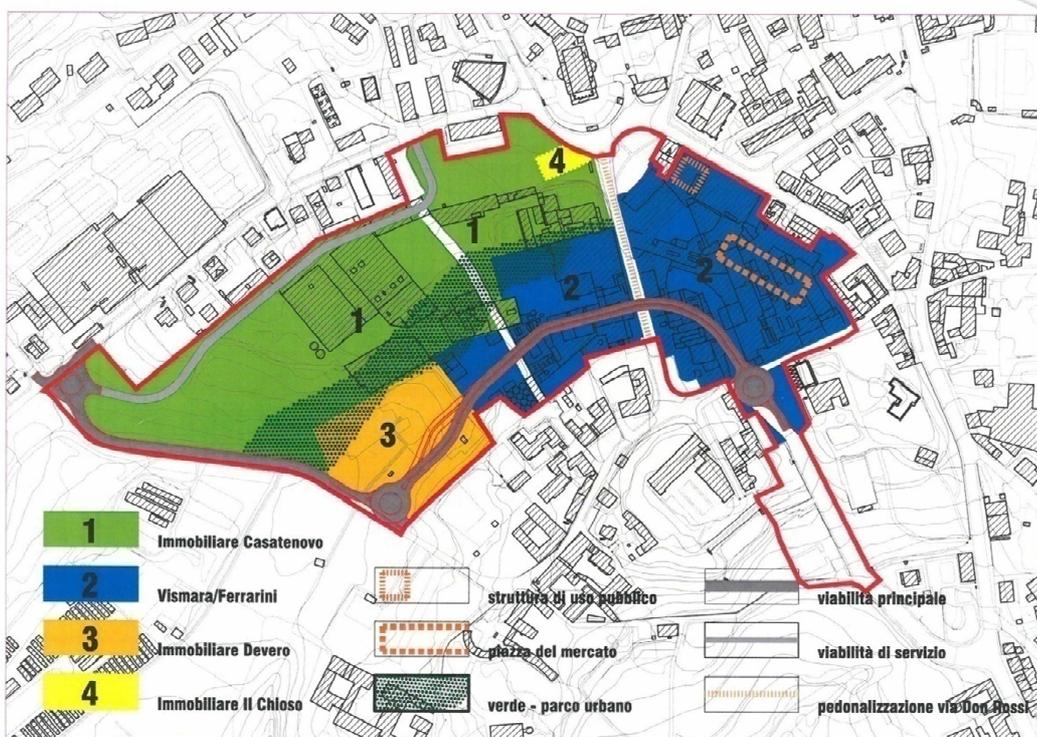
SOMMARIO

* <i>1 - PREMESSE</i>	2
* <i>2 – LO STATO DI FATTO</i>	4
* <i>3 – L’IPOTESI PROGETTUALE</i>	5
<i>3.1 – La viabilità</i>	6
<i>3.2 – L’insediamento</i>	7
<i>3.3 – Le tipologie edilizie</i>	8
<i>3.4 – Il sistema del verde</i>	8
* <i>4 – DATI DI PROGETTO</i>	8
* <i>5 –QUADRO DI RAFFRONTO ONERI – OPERE</i>	10
* <i>5 bis–QUADRO DI RAFFRONTO STANDARD QUALITATIVI</i>	10
* <i>6 – RISPONDEZZA DEL PROGETTO ALLE LINEE GUIDA DELL’ACCORDO DI PROGRAMMA</i>	11

ALLEGATI: TABELLE

* 1 - PREMESSE

Il Collegio di Vigilanza per l'attuazione dell'Accordo di Programma promosso dalla Regione Lombardia per la **“Rilocalizzazione degli impianti produttivi della società VISMARA”** in Comune di Casatenovo (LC), nella riunione del giorno 13 Ottobre 2016 ha di fatto autorizzato nelle more e nel rispetto di quanto previsto dall'art.6 comma 9 della Legge Regionale n.2/2003, un nuovo iter procedurale disciplinato da nuove linee guida con allegato un cronoprogramma attuativo predisposto dall'Amministrazione Comunale e condiviso dalle proprietà private nonché dalla Segreteria Tecnica per l'attuazione dell'Accordo di Programma della Regione Lombardia.



Tra le disposizioni inserite nelle sopracitate “Linee Guida” è prevista la presentazione di singoli **“Programmi Integrati di Intervento”**, da parte degli operatori economici titolari delle proprietà fondiarie facenti parte dell’Ambito Territoriale di Trasformazione interessato dal suddetto Accordo di Programma, in sostituzione di un unico P.I.I. comune previsto originariamente.

In attuazione delle sopracitate “Linee Guida” e nel pieno rispetto di quanto da esse disciplinato è stato predisposto il seguente Piano Integrato di Intervento che interessa gli immobili di proprietà della soc. **“DEVERO COSTRUZIONI”** - con sede in Comune di Vimercate (MB) strada provinciale per Villasanta 17- denominato **“Sub-Comparto 3”**.

Nella sua stesura e redazione si è dovuto necessariamente tener conto di quanto disposto dall'art. 7 comma 4 della Legge Regionale 12 Aprile 1999 n.9 e dell'art. 8 della Circolare di cui alla D.G.R. 9 Luglio 1999 n.64/44161 in materia di documentazione minima a corredo dei P.I.I.

Si è inoltre fatto pieno riferimento alla documentazione sia grafica che redazionale allegata agli studi sulla viabilità, sulla zonizzazione acustica, sulla rete fognaria e sulla rete idrica a suo tempo fatta predisporre e messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

Infine, nel rispetto delle indicazioni vincolanti e strategiche riportate nelle nuove Linee Guida approvate dall'Amministrazione Comunale, in particolare per quanto attiene alla "viabilità di interesse intercomunale" ed alla localizzazione del "parco urbano", si è tenuto conto e fatto riferimento:

- al "masterplan" redatto dallo Studio CZA Cino Zucchi Architetti di Milano nelle sue fasi di sviluppo temporale;
- allo studio di fattibilità dell'assetto viario dell'area ex-Vismara predisposto dal dr. ing. Andrea De Bernardi dello Studio META di Monza (MB);
- agli studi e previsioni progettuali allegati alla proposta preliminare di P.I.I. interessante l'intero Ambito Territoriale a suo tempo predisposta a cura delle proprietà private e depositato in Comune di Casatenovo a far tempo dal mese di Gennaio 2015.

In particolare vengono confermate e necessariamente contestualizzate per ciascuna proposta di singolo P.I.I. :

- il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primarie inerenti la nuova rete idrica di supporto agli interventi edilizi previsti, nonché lo schema della rete di smaltimento delle acque reflue e meteoriche predisposto dallo Studio BMB Ingegneria s.r.l. di Muggiò (MB) a firma del dr. ing. Sergio Bavagnoli;
- le indicazioni generali ed ai riferimenti ambientali ai vari livelli territoriali contenuti nella Valutazione Paesaggistica redatta dallo Studio CRPP di Muggiò (MB) a firma del dr. arch. Giuseppe Conti;
- lo studio di verifica della compatibilità geologica redatto dallo Studio PROJECO Engineering s.r.l. di Dalmine (BG) a firma del dr. ing. Marco Bonassi in collaborazione con lo Studio IDROGEA SERVIZI s.r.l. di Varese;
- lo studio di valutazione del clima ed impatto acustico redatto dallo Studio PROJECO Engineering s.r.l. di Dalmine (BG) a firma dell'ing. Marco Bonassi.

* **2 – LO STATO DI FATTO**

L'insediamento originario della Ditta "VISMARA" all'interno del territorio comunale risale alla fine degli anni novanta del 1800 e si è poi consolidato e sviluppato nel corso dei decenni successivi fino ad assumere, con l'alternarsi delle proprietà negli ultimi trent'anni, la dimensione e la consistenza immobiliare attuale.

Con la parziale attuazione dell'Accordo di Programma in essere, le attività lavorative svolte all'interno dell'intero complesso hanno trovato ricollocazione da circa un decennio in una nuova struttura decentrata sul territorio, lasciando gli immobili vuoti ed inutilizzati ed in una condizione di concreta obsolescenza e continuo ed inesorabile degrado.

L'intera proprietà risulta attualmente così delimitata:

- * in lato di sud-ovest dalla strada comunale via Greppi;
- * in lato di nord-ovest, a tratti interrotta da insediamenti di tipo residenziale, dalla strada comunale via Casati da cui si ha l'accesso principale;
- * in alto di nord-est dalla via Parini e da un breve tratto dalla via Don Rossi e a salti rientranti da edifici ed aree di proprietà della società VISMARA s.p.a.;
- * in lato di sud-est essenzialmente da edifici industriali e aree libere di proprietà della società VISMARA s.p.a.

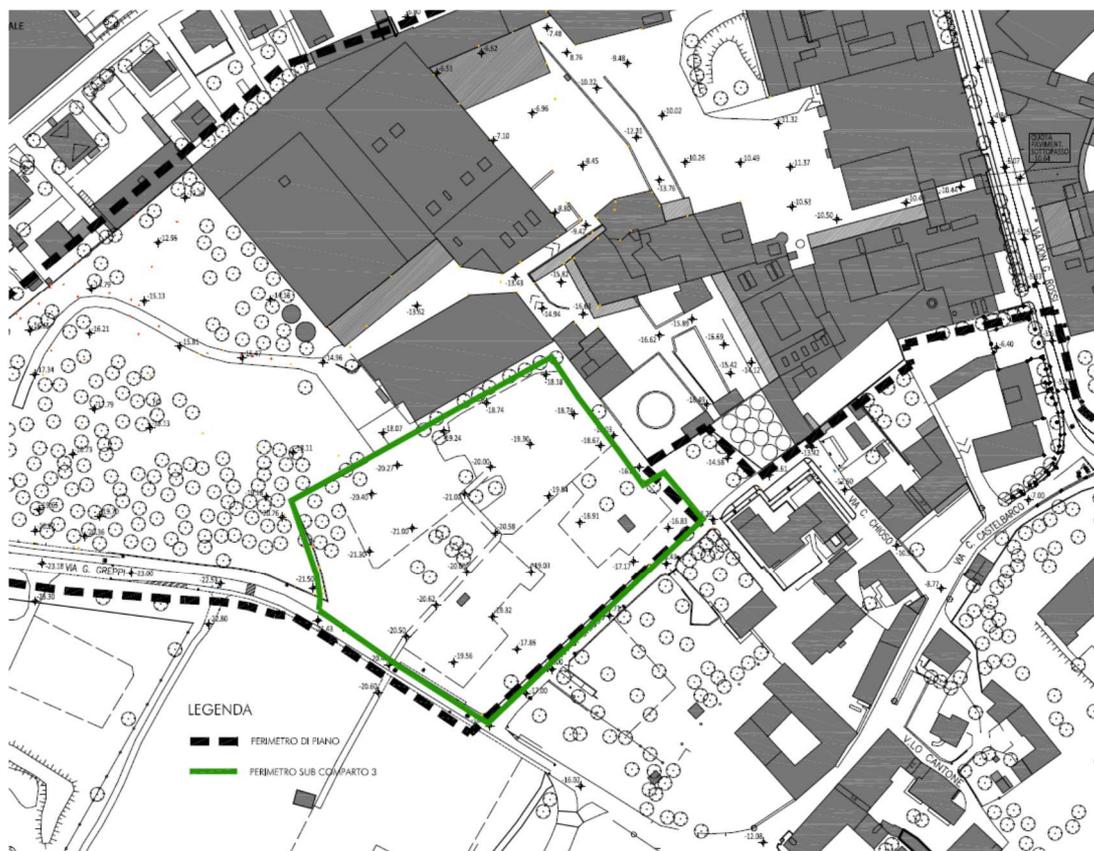
La proprietà DEVERO COSTRUZIONI SPA si situa ai margini dell'area ex Vismara, a completamento dell'area perimetrata dall'accordo di programma in essere.

L'area si presenta completamente in edificata ed adibita a orti saltuari e puntuali.

L'intera area risulta attualmente così delimitata:

- * in lato di sud dalla strada comunale via Greppi;
- * in lato di nord area di proprietà dell'immobiliare Casatenovo;
- * in lato di est dalla strada privata detta il Chioso, di proprietà della stessa Devero Costruzioni, attualmente in regime di servitù uso pubblico, ma esclusa dal PII;
- * in lato di ovest area di proprietà dell'immobiliare Casatenovo.

Le aree così perimetrare sono individuate catastalmente al Fg. 105 (già Fg. 1) mapp 4303, 3968, 8892.



Il perimetro esterno della proprietà, inserita nell'Accordo di Programma, racchiude un'area con superficie catastale pari a **mq. 10.851** a cui si deve sottrarre la superficie di via Chioso, compresa nel mappale 8.893, ma non inclusa nel perimetro del Sub Comparto 3

L'aspetto orografico dell'area riscontra un dislivello Nord – sud di circa ml 2,70, confluyente verso via Greppi; in andamento ovest-est si raffigura un avvallamento rispetto all'area confinante di circa ml 2,00, contenuta dalla via Chioso che si pone a contenimento dell'area con dislivello massimo di mt 3,00 circa.

Si evidenzia che lungo via Chioso, sull'area di proprietà, interna al perimetro di P.I.I. sussiste una servitù d'uso a favore di Ente terzo, per la formazione di parcheggi per una superficie di mq. 149, stipulata con atto del Notaio Carlisi in data 18.07.2008.

*** 3 – L'IPOTESI PROGETTUALE**

Come già accennato nella premessa, le nuove *Linee Guida* di integrazione dell'Accordo di Programma originario hanno di fatto confermato "l'impianto urbanistico" del Masterplan redatto dallo Studio CZA di Milano, in particolare nelle sue peculiarità più pregnanti quali lo schema della viabilità e l'ubicazione del "*parco urbano*" nella zona centrale dell'intero ambito territoriale.

Afferma l'arch. Cino Zucchi nella sua relazione che:

“un Masterplan non coincide tout-court con un progetto di architettura, ma deve in ogni caso essere capace di generare una alta qualità urbana e ambientale....”

e ancora:

“una viabilità ben studiata permette di servire tutti gli edifici del nuovo tessuto urbano senza disturbare il grande canale visivo che dalla chiesa di S. Giorgio apre verso i grandi prati verdi a Sud-Ovest. Il nuovo tessuto residenziale sfrutta i dislivelli esistenti e la struttura ad anfiteatro dei declivi a ovest per generare una serie di spazi verdi di alta qualità ambientale.....”.

Riflessioni che vengono condivise integralmente e che hanno indirizzato, condizionato e strutturato le scelte progettuali del comparto.

3.1 – La viabilità

Il comparto oggetto della presente proposta progettuale è interessato dalla realizzazione della prevista rotatoria a sud, con innesto della riqualficata via greppi e svincolo per continuazione di Via Greppi.

Dalla nuova rotatoria è prevista nuova strada verso nord (intersezione con via Don Rossi), secondo il disegno viabilistico dello STUDIO META, che si caratterizza per un'accentuata e costante pendenza, per raccordare i dislivelli naturali dell'interna area soggetta ad Accordo di Programma, Pendenza del%, dislivello di mt 3,00 dalla rotatoria al confine di proprietà.

Come indicato lungo la nuova strada sono individuati la pista ciclabile, in aderenza alla sede stradale, oltre che marciapiede, ove possibile mitigate e mimetizzate da aiuole a correre oltre a filar di nuova essenza arborea.

Attestata sulla nuova strada è prevista area servita da parcheggi (da realizzare come integrazione al parco) con importante ruolo di “porta d'ingresso al parco urbano”.

Lo sviluppo della pista ciclabile dovrà consentire una possibile integrazione con il sistema a rete territoriale esistente, e comunque con la rete prevista dall'accordo di programma.

La nuova strada divide la proprietà in due aree distinte di cui la risultante collocata ad EST sarà attrezzata a verde e parcheggi con accesso distinto da Via Chioso.

Inoltre l'area sarà dotata di marciapiede per raggiungere il sistema pedonale relativo alla nuova strada da realizzare. La descrizione puntuale delle caratteristiche tecniche e dimensionali della nuova strada e delle aree a parcheggio previste in progetto risultano ben evidenziate nelle tavole illustrative delle urbanizzazioni primarie qui allegate.



3.2 – L'insediamento

Lo sviluppo dell'edificato è previsto sull'area ad OVEST del nuovo tracciato viabilistico, utilizzando i dislivelli naturali accentuati dalla stessa viabilità di progetto.



L'ingresso carrabile avverrà da Via Greppi a quota campagna esistente per accedere al piano boxes, mentre l'accesso pedonale è previsto lungo la nuova strada in coincidenza delle quote progettuali previste nello sviluppo della sede stradale.

3.3 – Le tipologie edilizie

L'ipotesi progettuale elaborata è stata condizionata dal disegno viabilistico dell'Accordo di programma che ha definito due aree distinte, caratterizzate da orografia con dislivelli rilevanti.

Pertanto sono previsti due edifici a torre di cinque piani più interrato e boxes con accesso pedonale unico.

La disposizione e distinzione degli edifici è stata voluta per permettere la relazione diretta e continuativa con gli spazi aperti destinati a "parco pubblico".

I criteri generali che dovranno uniformare la progettazione dei nuovi edifici dovranno essere sviluppati in un'ottica di massima tutela del paesaggio ed all'interno di una strategia energetica di buon livello che si sostanzia e si concretizza attraverso la riduzione del fabbisogno energetico, la riduzione delle emissioni inquinanti ed acustiche ed un uso efficiente delle risorse locali con l'integrazione dei sistemi ad energia rinnovabile.

In particolare la progettazione degli edifici dovrà prestare una puntuale particolare attenzione alla fruibilità e flessibilità degli spazi abitabili soprattutto per le utenze diversamente abili, nonché ai conseguenti costi di esecuzione e di gestione.

Tutti fattori di ecosostenibilità del progetto, facenti parte di un processo articolato di scelte, il cui esito non può che essere percepito in termini qualitativi nella formazione di un nuovo ambiente urbano, capace di integrare ed arricchire quello circostante.

3.4 – Il sistema del verde

Dovendo soddisfare l'obbligatorietà di cessione di mq 10.000 ad area pubblica, sull'area di proprietà è prevista la cessione di area a dotazione del "parco pubblico" sul fronte confinante con il parco stesso.

A nord è prevista inoltre cessione di area di penetrazione al parco, eventualmente attrezzata a parcheggio. La cessione complessiva di area a parco ammonta a Mq8.307,44 circa.

L'area a verde di pertinenza dovrà necessariamente integrarsi con gli spazi a verde del parco; così come definito dalle linee guida di attuazione, con la formazione di siepi e "spalti" a verde che separano gli spazi privati da quelli pubblici.

**** 4 – DATI DI PROGETTO***

Con riferimento ai dati confermati previsti nell'Accordo di Programma originario ed alle conseguenti ripartizioni sancite dalle successive *Linee Guida*, si possono così riassumere i dati di progetto inerenti il **Sub-Comparto 3** ed interessati dalla presente proposta progettuale di P.I.I.

Edifici "A - B"	mq.	mc.
SUPERFICI FONDIARIA DI COMPETENZA DELL'EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, INDICATO IN PROGETTO CON LE LETTERE "A - B"	3413,67	
CUBATURA DELL'EDIFICIO (H. ml. 2,70)		10.000,000
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	3703,70	
dislocato su cinque piani fuori terra più un piano interrato		
SUPERFICIE COPERTA mq 3413,67 x 30% = mq 1024,10	818,38	

Parcheggi privati

Al piano interrato di ogni edificio a destinazione residenziale sono stati ubicati i posti macchina al servizio delle unità abitative inseriti nei singoli edifici.

Un'attenzione particolare è stata posta nella modellazione del terreno sui lati prospicienti la zona a "parco" con l'intento di ripristinare il più possibile le quote altimetriche preesistenti limitando la necessità di scavi con la formazione di "spalti" con un andamento a declivio verso ovest.

Verifica degli standards e delle dotazioni di Piano

Nella tavola n. 9 si evidenziano e si illustrano le verifiche degli standard minimi previsti dal Piano delle Regole e dei Servizi del P.G.T. vigente, nonché le singole dotazioni connesse con le possibilità edificatorie previste.

Verifica ripartizione volumetria residenziale

Il PII prevede l'assegnazione di parte della volumetria insediabile a:

- Housing sociale 5% = Mc 500
- Edilizia convenzionata 10% = Mc 1000

Il piano prevede il soddisfacimento delle previsioni di cui sopra, all'interno degli edifici progettuali, articolati nella distribuzione degli alloggi.

Servitù su via Chioso

Lungo via Chioso insiste servitù a favore Ente terzo, stipulata con atto del 18.07.2008 a firma notaio Carlisi per parcheggio con superficie totale di mq 149. Dovendo conservare tale servitù il Comparto 3 realizza nuovi parcheggi fronte via Chioso per una superficie di mq. 150, a totale proprio carico, escludendo le aree in oggetto dal calcolo delle superfici proprie di P.I.I.

*** 5 -QUADRO DI RAFFRONTO ONERI - OPERE**

ONERI DOVUTI

OO.UU. 1^ Mc 10.000 x € mc 8,61 =	€ 86.100,00
OO.UU 2^ Mc 10.000 x € mc 15,53 =	€ 155.300,00
TOTALE	€ 241.400,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

– strada comprensiva di sottoservizi (enel, telecom, gas, acqua, pubblica illuminazione, rete fognaria, smaltimento acque meteoriche)	
• Tratto A-B (€ 55.596,00 + € 4.619,55)	€ 60.215,55
• Tratto B-C (€ 151.684,20 + € 26.910,00)	€ 169.716,60
– cabina enel	€ 15.000,00
– vasca di laminazione	€ 75.000,00
– rotatoria	€ 64.543,54
Totale parziale	€ 384.475,69
– Parcheggio su via Chioso	€ 21.914,28
Totale parziale	€ 406.389,97

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

– pista ciclabile	€ 66.268,35
- porta ingresso parco (parch + percorso ped)	€ 48.361,94
– verde su via Chioso	€ 24.872,29
– percorso pedonale su via Chioso	€ 4.782,99
- modellazione area verde (futuro parco)	€ 11.014,43
Totale parziale	€ 155.300,00

QUADRO DI RAFFRONTO			
	DOVUTI	REALIZZATI	DIFFERENZA
OO.UU 1^	€ 86.100,00	€ 406.389,97	+ € 320.289,97
OO.UU. 2^	€ 155.300,00	€ 155.300,00	
TOTALI	€ 241.400,00	€ 561.689,97	+ € 320.289,97
Rapporto:	X 2,33		

*** 5 BIS-QUADRO DI RAFFRONTO STANDARD QUALITATIVI**

Le linee guida dell'AdP prevedono l'incidenza di standard qualitativi per € 1.900.000,00.
Il comparto 3 realizza la quota parte di spettanza (€ 1.900.000,00 x 5,67% = € 107.730,00) nel seguente modo:

- quota parte modellazione area per futuro parco € 116.577,32
- realizzazione di parcheggi lungo via Chioso per mq. 157 pari ad € 24.828,08;

per un totale di € 141.405,40 > € 107.730,00

La quota parte in eccedenza pari a € 33.675,40 concorrerà alla compensazione del versamento del Costo di Costruzione, come da Convenzione allegata al presente PII, fino alla concorrenza del 40% della somma tabellare dovuta.

*** 6 – RISPONDENZA DEL PROGETTO ALLE LINEE GUIDA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

Consistenza edilizia e funzioni

Il sub comparto 3 ha avuto in assegnazione una volumetria pari a mc 10.000, ad una sola funzione residenziale.

Densità

Il rapporto di copertura rispetta gli indici di piano, come pure è garantita la superficie drenante.

Dotazione area a parcheggi

L'andamento orografico esistente, associato alle quote progettuali della strada permettono di adagiare il piano interrato sulla quota terreno esistente.

Sono soddisfatte le prescritte aree a parcheggio.

Dotazione area a standard

Nell'area di proprietà sono soddisfatti tutti gli standards richiesti.

Inoltre dovendo il sub comparto 3 cedere complessivamente Mq 10000, è prevista l'acquisizione di parte di area a previsione a parco, confinante con la proprietà ad ovest.

DATI AdP

Superficie comparto	Mq. 113.405,00
Cubatura max consentita	mc. 176.400,00
Rapporto di copertura ~Superficie catastale/superficie fondiaria	< 30%

SUDDIVISIONE PER COMPETENZA DELLA CUBATURA ASSEGNATA

IMM.RE CASATENOVO – SUB COMPARTO 1	mc. 34.383,00
SOC. FERRARINI – SUB COMPARTO 2	mc. 132.017,00
SOC. DEVERO – SUB COMPARTO 3	mc. 10.000,00

PERCENTUALE DI PERTINENZA

IMM.RE CASATENOVO	19,4914966%	così arrotondate	19,49%	
SOC. FERRARINI	74,83956916%		74,84%	80,51%
SOC. DEVERO	5,66893424%		5,67%	

RIPARTIZIONE PER COMPETENZA DELLA CUBATURA RELATIVA A STRUTTURE PUBBLICHE

mc. 176.400,00 *5%= mc.

8,820,00

SUB COMPARTO 1	mc. 8.820,000*19,49%	=mc 1.719,018
SUB COMPARTO 2		
SUB COMPARTO 3	mc. 8.820,000*80,51%	=mc 7.100,98

RIPARTIZIONE PER COMPETENZA AL NETTO DELLA SOTTRAZIONE DELLA CUBATURA PER STRUTTURE PUBBLICHE

SUB COMPARTO 1	Mc 34.383,000 – 1.719,018	=mc 32.663,982
SUB COMPARTO 2	mc. 132.017,00 – 7.100,98	=mc 124.916,02
SUB COMPARTO 3	mc. 10.000,00	=mc. 10.000,00
		mc. 167.580,000

NB: Il comparto 3 non subisce riduzione per assegnazione forfettaria del volume

SUDDIVISIONE PER DESTINAZIONE D'USO

RESIDENZIALE

70% della volumetria totale: mc. 167.580,000*70% =mc. 117.306,000

Così suddivisa

SUB COMPARTO 1 (19,49%)		mc 32.663,982*70%	=mc 22.864,787
SUB COMPARTO 2 + 3 (74,84 + 5,67=80,51%)	mc 124.916,02+10.000,00 = mc 134.916,02	mc 134.916,02*70%	=mc 94.441,214
Di cui SUB COMPARTO 2			mc 84.441,214 (71,983%)
Di cui SUB COMPARTO 3			mc 10.000,00 (8,524%)

Il sub comparto 3 non partecipa alla funzione commerciale

EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA

85% del volume totale (117.306,000x85%) mc. 99.710,100

Così suddivisa

SUB COMPARTO 1 (19,49%)	mc 19.433,498
SUB COMPARTO 2 (71,983%)	mc 71.775,500
SUB COMPARTO 3 (8,524%)	mc 8.504,40

EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

15% del volume totale (117.306,00x15%) mc. 17.595,900

di cui

10% edilizia convenzionata	mc 11.730,600
5% Housing sociale	mc 5.865,300

Così suddiviso

SUB COMPARTO 1 (19,49%)	mc 3.429,441
-------------------------	--------------

Edilizia convenzionata	mc 2.286,294
Housing sociale	mc 1.143,147

SUB COMPARTO 2 (71,983%)	mc 12.666,459
Edilizia convenzionata	mc 8.444,121
Housing sociale	mc 4.222,059

SUB COMPARTO 3 (8,524%)	mc 1.500,00
Edilizia convenzionata	mc 1.000,00
Housing sociale	mc 500,00

COMMERCIO DI VICINATO, RISTORAZIONE, ATTIVITA' RICETTIVE, UFFICI, ATTIVITA' DI SERVIZIO

30% della volumetria totale	Mc 167.580,000*30%	=mc. 50.274,00
-----------------------------	--------------------	----------------

Così suddivisi:

SUB COMPARTO 1 (19,49%)	mc 9.798,403
SUB COMPARTO 2 (80,51%)	mc 40.475,597

RIEPILOGO DELLE CUBATURE SUDDIVISE PER SUB COMPARTI E PER DESTINAZIONI FUNZIONALI
--

SUB COMPARTO 1 (19,49%)

Edilizia libera	mc. 19.433,498
Edilizia convenzionata	mc. 2.286,294
Housing sociale	mc. 1.143,147
	mc 22.862,939
Edilizia commerciale, ricettiva, uffici, servizi	mc 9.798,403

SOMMANO	mc. 32.661,342
---------	----------------

SUB COMPARTO 2 (74,84%)

Edilizia libera	mc 71.775,500
Edilizia convenzionata	mc. 8.444,121
Housing sociale	mc. 4.222,059
	mc 84.441,68
Edilizia commerciale, ricettiva, uffici, servizi	mc 40.475,597

SOMMANO	mc. 124.917,277
---------	-----------------

SUB COMPARTO 3 (5,67%)

Edilizia libera	mc. 8.501,10
Edilizia convenzionata	mc. 1.000,00
Housing sociale	mc. 500,00

SOMMANO	mc. 10.000,00
---------	---------------

VERIFICA DEGLI STANDARD MINIMI
Ai sensi dell'art. 9.1 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente

Attività residenziali
(art. 8° - N.T.A. – Piano delle Regole)

Residenza Mq. 18,50 per abitante di cui:

Istruzione	Mq.	5,50
Attrezzature di interesse comunale	Mq.	4,00
Parco gioco sport	Mq.	9,00

Urbanizzazione primaria

Parcheggi e spazi di manovra	Mq.	3,00
------------------------------	-----	------

Residenza:

Mc	117.306,000	150	mc./abitante	=	782,040	abitanti
----	-------------	-----	--------------	---	---------	----------

Dimensionamento standard minimi:

Mq.	18,50	*	782,040	Abitanti	=	Mq.	14.467,74
-----	-------	---	---------	----------	---	-----	-----------

Di cui:

Istruzione	5,50	*	782,040	Abitanti	Mq.	4.301,22
------------	------	---	---------	----------	-----	----------

Attrezzature di interesse comunale

Mq.	4,00	*	782,040	Abitanti	Mq.	3.128,16
-----	------	---	---------	----------	-----	----------

Parco gioco sport

Mq.	9,00	*	782,040	Abitanti	Mq.	7.038,36
-----	------	---	---------	----------	-----	----------

Parcheggi e spazi di manovra (782*3,00)

Mq.	3,00	*	782,040	Abitanti	Mq.	2.346,12
-----	------	---	---------	----------	-----	----------

Mq. 16.813,86

Così suddivisi:

Residenza e attività compatibili:

SUB COMPARTO 1 (19,49%)

Mq.	14.467,74	*	19,49% =	Mq.	2.819,76
-----	-----------	---	----------	-----	----------

Mq.	2.346,12	*	19,49% =	<u>Mq.</u>	<u>457,26</u>
-----	----------	---	----------	------------	---------------

Mq. 3.277,02

SUB COMPARTO 2 (80,51%) (su residenziale 71,983%)

Mq.	14.467,74	*	71,983% =	Mq.	10.414,31
-----	-----------	---	-----------	-----	-----------

Mq.	2.346,12	*	71,983% =	<u>Mq.</u>	<u>1.688,80</u>
-----	----------	---	-----------	------------	-----------------

Mq. 12.103,11

SUB COMPARTO 3 (5,67%) (su residenziale 8,524%)

Mq.	14.467,74	*	8,524%	=	Mq	1.233,23
Mq.	2.346,12	*	8,524%	=	<u>Mq.</u>	<u>199,98</u>
					Mq.	1.433,21

ATTIVITÀ COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVE E ALTRI SERVIZI (ART. 8° - N.T.A. – PIANO DELLE REGOLE)

VOLUMETRIA COMMERCIO DI VICINATO, RISTORAZIONE, ecc.. Mc 50.274,00

Dimensionamento degli standard minimi:
S.L.P.
 mc. 50.274,00 : 3,00 = Mq 16.758,00

Così suddivisi

SUB COMPARTO 1 (19,49%)

Mq. 16.758,00 * 19,49% = Mq. 3.266,13

SUB COMPARTO 2 (80,51%)

Mq. 16.758,00 * 80,51% = Mq 13.491,87

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI A STANDARD MINIMI SUDDIVISI
--

SUB COMPARTO 1

Residenza e funzioni compatibili	mq	3.277,02	
Attività commerciali, direzionali, ricettive e di servizi	mq	3.266,13	
		Sommano mq	6.543,15

SUB COMPARTO 2

Residenza e funzioni compatibili	mq	12.103,11	
Attività commerciali, direzionali, ricettive e di servizi	mq	13.491,87	
		Sommano mq	25.594,98

SUB COMPARTO 3

Residenza e funzioni compatibili	mq	1.433,21	
		TOTALE MQ	1.433,21
			33.571,34

Rapporto tra le aree cedute a standard e la cubatura complessiva:

mq 33.571,86 / mc. 167.580,000 = 0,20mq/mc

SUB COMPARTO 3 n. abitanti 66,66 (Mc 10.000:150)
VERIFICA DEGLI STANDARD MINIMI
Ai sensi dell'art. 9.1 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente

Attività residenziali
(art. 8° - N.T.A. – Piano delle Regole)

Residenza Mq. 18,50 per abitante di cui:

Istruzione	Mq	5,50
Attrezzature di interesse comunale	Mq	4,00
Parco gioco sport	Mq	9,00

Urbanizzazione primaria		
Parcheggi e spazi di manovra	Mq	3,00

Residenza:
 Mc 10.000,00 150 mc./abitante = 66,66 abitanti

PARAMETRI	DOVUTI		CEDUTI	
	OO.UU. 1 ¹	OO.UU. 2 ¹	OO.UU. 1 ¹	OO.UU. 2 ¹
Dimensionamento standard minimi: Mq. 18,50 * 66,66 Abitanti		Mq 1233,21		Mq 1858,14
Di cui:				
Istruzione 5,50 * 66,66 Abitanti		Mq 366,63		
Attrezzature di interesse comunale Mq. 4,00 * 66,66 Abitanti		Mq 266,64		
Parco gioco sport Mq. 9,00 * 66,66 Abitanti		Mq 599,94		
Parcheggi e spazi di manovra Mq. 3,00 * 66,66 Abitanti	Mq.199,98		Mq 201,36	
Strada, marciapiede verde di aderenza - rotonda			Mq 1741,40	
Cessione area a parco interna all'area di proprietà				Mq 3381,00
Cessione area a parco esterna all'area di proprietà				Mq 5120,02
OO.UU 1[^]			Mq 1942,76	

OO.UU. 2^				Mq 10.359,16
STANDARD QUALITATIVO	Mq 157			