

Allegato "A"

**Studio tecnico e di Architettura dott. architetto Giambattista Panza**  
via G. Marconi 8, 24029 Vertova (BG) tel. - fax 035/4236740  
PEC:panzagiambattista@secmail.it -- E-mail: giambattista.panza@libero.it  
c.f. PNZ GBT 58M09 A246S P.I. 01658200165  
iscrizione albo architetti Bergamo n° 961

Comune di Nembro (BG)

Arrivo

Prot. N. 0007398

del 02-05-2017 ore 11:25:34

Categoria 6 Classe 3 Fascicolo



Allegato alla deliberazione di  
Giunta n. 116 del 03/05/17  
con la lettera /

Spett. Amministrazione Comunale  
di Nembro (BG)

Nembro li 23/03/2017  
Agg. 28/04/2017



Approvato con Deliberazione di Giunta  
Comunale n. 168 del 07/06/2017



Adottato con Deliberazione di Giunta  
Comunale n. 116 del 03/05/2017

oggetto: Richiesta di Variante n°3 Planivolumetrico PL3/1 via Acqua dei Buoi.

P.L. di via Acqua dei Buoi già approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 06/02/2012 e succ. delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 27/02/2014 per approvazione definitiva Variante n° 2 al PL 3/1 con relativa Convenzione del 09/06/2016 n° 2453 Rep. - N° 1590 Racc.

Variante a seguito di trasformazione superficie produttiva in commerciale con parametri già previsti nella convenzione del piano attuativo in data 09/06/2016 N 2453 Rep. - n° 1590 Racc.

## RELAZIONE TECNICA - ALLEGATO A -

Lo scrivente architetto Giambattista Panza in qualità di tecnico incaricato, in nome e per con dei proprietari lottizzanti,

-premessi che:

-l'Amministrazione comunale del comune di Nembro ha adottato il nuovo P.G.T. con delibera di C.C. n° 22/2016, approvato con delibera di C.C. n° 43/2016,

-che in data 09/06/2016 è stata firmata la convenzione in attuazione della variante n° 2 al piano di Lottizzazione P3/1 approvato con DCC n° 09 del 27/02/2014;

-che in attuazione a quanto previsto dai parametri di superficie fissati nella convenzione, all'art. 3, i lottizzanti hanno deciso di usufruire delle superfici già previste ad essere trasformate con destinazione commerciale, modificando anche la distribuzione plano-volumetrica dei lotti funzionali del comparto al fine di conseguire la migliore articolazione degli edifici e degli spazi pertinenziali, e nello specifico per i rispettivi lotti:

-(Lotto A SLP mq 4.840 a destinazione commerciale, confermata rispetto alla totale SLP compreso quella produttiva di mq 5700);

-Lotto B SLP mq 500, a destinazione commerciale della totale SLP compreso quella produttiva di mq 1671 prevista in edificazione sul lotto;

-Lotto C SLP mq 1050 a destinazione commerciale, della totale SLP di mq 3500 compreso quella produttiva, prevista in edificazione sul lotto;

-che a seguito di incontri presso l'ufficio tecnico con l'assessore all'urbanistica e il responsabile dell'ufficio tecnico sono state valutate diverse proposte di fattibilità riguardanti la distribuzione planimetrica degli immobili da edificare sui lotti in funzione anche dei relativi standard necessari all'adeguato sviluppo progettuale urbanistico ed architettonico;

-verificato che il P.G.T. ha definito il comparto come ambito produttivo P3/1, tessuto consolidato di completamento a destinazione produttiva e terziaria (assimilati alle zone D);

-premesse che i due comparti A e B nella variante oggetto di presentazione risultano uniti in unico comparto e sviluppati come singolo lotto funzionale, per effetto di futuro trasferimento di proprietà in corso di perfezionamento;

per tutto quanto sopra esposto, i sottoscritti proprietari lottizzanti:

**Comparto A** Prefabbricati Moioli s.p.a. con sede in via F.lli Kennedy 24, Bagnatica (BG) P.Iva 01851070167; mappali n°: 1068 sub. 702 – 7970 – 11864;

**Comparto B** Eredi di Ghilardi Giacomo s.a.s. via S.Mayr 7, Nembro (BG) P.Iva 02008710168; mappale n°: 1068 sub. 701;

**Comparto C** Immobiliare STE.FED. srl via Grumello 23/B, Bergamo (BG) P.Iva 03231180161; mappali n°: 7969 – 11865 - 10828 – 10834 – 10835 – 10836;

richiedono la variante n° 3 al P.L., con le seguenti finalità di destinazione d'uso e di ipotesi progettuale:

**-Comparto A-B,** con accorpamento delle aree dei lotti funzionali in previsione della realizzazione di unico comparto con tre edifici aventi destinazione commerciale e produttiva/artigianato di servizio, con superficie lorda pavimento costituita dalla somma delle disponibilità di superficie commerciale e produttiva come prevista dai parametri urbanistici della convenzione di variante n° 2; utilizzo della superficie con destinazione commerciale (mq 500) come previsto dalla convenzione vigente per il lotto B ora accorpato al lotto A;

**Comparto C,** utilizzazione della SLP commerciale già prevista, (mq 1050), dalla convenzione di variante n° 2, e proposta progettuale in unico edificio nel rispetto dei parametri urbanistici e di standard vigenti, con utilizzo della restante SLP a destinazione produttiva/artigianato di servizio;

La variante n° 3 plano-volumetrica avrà pertanto i seguenti parametri generali:

**RIEPILOGO PARAMETRI URBANISTICI SU INTERO P.L.**

-Superficie Territoriale		mq	20.027,75
-Superficie Fondiaria	mq	20.027,75-1162,55	mq 18.865,20
-Standard prescritti	mq	20.027,75 x 10% (rif. L.R.)	mq 2.027,75
-Standard di progetto	mq	(1029,76 + 1162,55) = 2.192,31	> 2.027,75
-Superficie Lorda Pavimento massima ammissibile		mq	10871,00
-Rapporto di copertura	<b>33,72%</b>		31,61%
-H massima ammissibile	mt.	17,65	mt. 13,10
-Superficie parcheggio Localizzato		mq	1.039,53
(mq 1.162,55-123,02 superficie occupata da strada di P.L.)			
-Superficie a verde pubblico da localizzare		mq	700,00
Superficie a verde pubblico localizzato		mq	1.277,71 > mq 700
-Porzione residuale area verde esterna al P.L.		mq	156,13
-Superficie destinata a strada		mq	2.440,00 <b>2.186,00</b>
-Superficie per rampe accesso roggia Consorzio Bonifica		mq	71,16 <b>71,26</b>
-Cessione gratuita aree (2.440,00+1039,53+156,13+1097.66)=		mq	4.733,32 <b>4.411,42</b>
(al netto strade di uso pubblico interne parcheggio)			
Superficie drenante su S.T. mq 20.027,75 x 15% = mq 3.004,05 < mq 3.596,00			
(A+B) mq 2.757,75+ (C) mq 838,25 = mq 3.596,0			

VERIFICA STANDARD COMMERCIALE		
	AMMISSIBILE	PROGETTO VAR.3
Totale Superficie Commerciale A+B	mq 5.339,63	mq 5.134,23
Totale Superficie Commerciale C	mq 1.050,21	mq 1.285,16
Totale SLP Commerciale Comparti A+B+C	mq 6.389,84	mq 6.419,38
Standard Commerciale Eccedente		<b>+29,54</b>

VERIFICA STANDARD PRODUTTIVO	
	SLP AMMISSIBILE
Totale SLP Produttiva Lotti A+B	mq 2.031,00
Totale SLP Produttiva Lotto C	mq 2.450,00
Totale SLP Produttiva Lotti A+B+C	mq 4.481,00
Totale SLP Complessiva PL 3/1 Lotti A+B+C	mq 10.871,00
Percentuale superficie produttiva sull'intera SLP	41,22%
Superficie Fondiaria PL3/1 mq 18.865,20*41,22%	mq 7.776,19
Standard Produttivi dovuti L.R.=10%SLP Fondiaria	mq 777,62
Superficie da monetizzare A+B+C	(777,62-29,54)= mq 748,08

ed i seguenti parametri specifici per ogni comparto:

**Comparto A - B con superficie commerciale pari al 72,44% (80,17%) della S.L.P. di progetto, con reperimento standard Commerciale**

Superficie Territoriale	mq	$10.691,53 + 4564,05 = 15.255,58$
Superficie Lotto	mq	$8.258,63 + 3.3412,64 = 11.671,26$
Sc di variante (1951,60+2387,88+459,68)	mq	4.799,17 rispetto a mq (5223 + 1671)*
<u>Comunque non superiore alla massima ammissibile da meglio identificare in sede di progetto per rilascio Permesso di Costruire/SCIA.</u>		
SLP di variante	mq	mq 7370,38 < mq (5700+1671)
H di variante	mt	13,10 < 17,65 di Variante 2
Volume	mc	mc 34.918,55 rispetto a mc 23.365,00
Superficie drenante 15% S.F prescritta	mq	1085,51
(calcolata sul lotto libero S.F. – S.C. mq 11.671,26 - mq 4.799,17= mq 6872,09x15%= 1030,81		
Superficie drenante di progetto	mq	mq 1.660,10 > 1030,81
S.L.P. commerciale di var. 85,10% SLP ToT.	mq	mq 5339,63 rispetto a mq 5340
S.L.P. produttiva di progetto	mq	mq 2030,75, rispetto a mq 2031,00
Standard Commerciale di progetto	mq	mq 5.134,23 rispetto a mq 5340
Parcheggio pertinenziale Commerciale	richiesto P 1/50 mq	n° 107 = n° 107
Parcheggio pertinenziale produttivo	richiesto P 1/100 mq	n° 20 = n° 20
	Totale parcheggi pertinentziali	n° 127

**Comparto C con superficie commerciale pari al 30% della S.L.P. di progetto, con reperimento standard Commerciale**

Superficie Territoriale	mq	4.772,17
-------------------------	----	----------

Superficie Lotto	mq	3.757,11
Sc di variante	mq	1.166,03
SLP di variante	mq	3.500,00 = a 3.500
S.L.P. commerciale disponibile 30% SLP	mq	mq 1.050 oggetto di richiesta
H di variante	mt.	10,00 = 10,00 di P.L.
Volume	mc	11.243,38 rispetto a mc 10.500,00
Superficie drenante 15% prescritta	mq	371,64
(calcolata sul lotto libero S.F. – S.C. mq 3.757,11 - mq 1.166,03= mq 2.477,57 x 15%= 388,66)		
Superficie drenante di progetto	mq	663,29 > mq 388,66
Superficie commerciale di variante		
30% slp Var 2 = variante 3	mq	1.050,00
S.L.P. produttiva di progetto	mq	2.332,07
Standard Commerciale di progetto	mq	1050
parcheggio pertinenziale Commerciale		richiesto 1/50 mq SLP= n° 21=21
Standard pertinenziale produttivo		richiesto 1/100 mq SLP n° 25 > 23
Totale parcheggi pertinenziali n° 46		

**Totale superficie fondiaria lotti A+B+C= mq 18.865,20**

**Totale superficie Coperta lotti A+B+C= mq mq 5.965,20\* rispetto a mq 7.656,66**

**(Totale S.L.P. Lotti A+B+C= mq 10.752,66\* rispetto a mq 10.871,00**

**\*comunque non superiore alla massima ammissibile da meglio identificare in sede di progetto per rilascio Permesso di Costruire/SCIA.**

**Rapporto di Copertura 31,61%**

L'area del piano attuativo in variante è situata nella parte sud del territorio comunale ad est della ex strada statale ed inserita in zona con destinazioni produttive e commerciali, servita da un sistema di collegamenti stradali, funzionali ed adeguati per la presenza di tangenziale e relativi svincoli che consentono un buon accesso per il traffico all'area sia in entrata che in uscita.

Per gli interventi attuativi già approvati il P.G.T. ha fissato oltre ai parametri edilizi e la perimetrazione precedentemente approvati, la quantità minima di aree a standard urbanistici di pertinenza funzionali alle destinazioni progettuali.

Per l'area in oggetto risultano individuati, (come da P.L. approvato), lo standard localizzato ad uso parcheggio di mq 1.162,55 comprendente anche mq 123,02 occupati da strada di P.L., e di standard ad uso verde pubblico minimo da localizzare di mq 700, per una superficie complessiva di standard minimi pari a mq 1860, divenuti ora mq 2.027,75 per effetto del calcolo effettuato sulla superficie territoriale comprendente l'ampliamento della perimetrazione del P.L.

già concessa con il piano attuativo approvato. Gli standard complessivi individuati risultano pari a mq 2.440 > mq 2.027,75.

L'Amministrazione comunale, vista la vicinanza del centro commerciale edificato nell'area antistante il P.L. in oggetto, conferma la richiesta di inserire nel progetto piani volumetrico al fine di migliorare ulteriormente la viabilità dell'intero comparto l'individuazione di un tratto stradale di uso pubblico, posto al confine ovest, aderente al tracciato della linea TEB, la cui realizzazione sarà effettuata all'interno delle opere di urbanizzazione con modalità e tempistiche da convenzionare nella variante. Si precisa che una porzione di detta strada occupa una superficie di mq 123,02, precedentemente ricompresi nella superficie di parcheggio localizzato dal quale risultano pertanto scorporati nei calcoli di standard complessivi.

L'area di P.L. risulta identificata da margini significativi in quanto confini ed elementi di rilevanza morfologico-urbanistica ed ambientale, quali:

-ad est il tracciato della roggia "Morlana";

-ad ovest il tracciato della ex strada statale con l'intersezione della nuova linea di ferrovia leggera "TEB";

-a nord la via Acqua dei Buoi con la fascia di parcheggi di standard pubblico, che costituisce uno degli accessi principali all'area di P.L.

-a sud area con destinazione a verde pubblico ed in parte per futuro piano attuativo;

Al fine di sviluppare urbanisticamente l'area del presente P.L. e per assoggettare ad uso pubblico le aree destinate a standard urbanistico ed il tracciato stradale che si sviluppa in adiacenza del confine ovest dell'area, i lottizzanti hanno concordato con l'Amministrazione comunale di presentare un piano volumetrico in variante 3 con aggiornamento della convenzione da sottoporre ad approvazione con modifiche non sostanziali rispetto alla convenzione vigente.

Nei limiti imposti dalle proprietà lottizzanti, dai confini e dagli accordi tra le parti interessate al progetto piano volumetrico, si prevede di realizzare in lotti e tempi diversi, quattro unità produttive/commerciali, tre delle quali situate nell'area accorpata dei lotti A-B, ed una nel lotto C, che permettono di utilizzare funzionalmente la superficie lorda pavimento complessiva di progetto pari a mq 10.871,00, confermando di fatto i parametri urbanistici generali già approvati, presentando una proposta progettuale al momento con parametri inferiori a quelli massimi consentiti pur soddisfacendo interamente gli standard complessivi massimi ammissibili, riservandosi eventualmente la facoltà di usufruire delle superfici mancanti con successiva variante.

### PARAMETRI PROGETTO VAR 3

La presente variante planivolumetrica presenta pertanto uno sviluppo progettuale suddiviso nei seguenti comparti funzionali e con immobili delle seguenti superfici:

Comparto A+B	SC	mq	4.799,17	SLP	mq	7370,38<7371,00
--------------	----	----	----------	-----	----	-----------------

Di cui superficie commerciale					mq	5.339,43<5.340,00
Superficie produttiva					mq	2.030,75>2.031,00
Comparto C	SC	mq	1.166,03	SLP	mq	3.382,07
Di cui superficie commerciale					mq	1.050,00
Superficie produttiva					mq	2.332,07*
<b>Con una superficie coperta complessiva di progetto di</b>						<b>mq 5.965,20</b>
<b>Con una superficie lorda pavimento</b>						
<b>complessiva di progetto di</b>						<b>mq 10.752,66*&lt;10.871,00</b>

\*comunque non superiore alla massima ammissibile da meglio identificare in sede di progetto per rilascio Permesso di Costruire/SCIA.

Le unità produttive/commerciali sono possibili in ognuno dei lotti (A+B) e C, funzionali al progetto di piani volumetrico con una previsione nell'attuale richiesta di variante 3, di superficie con destinazione commerciale pari al  $[(5340+1050)/10.871]$  58,78% della SLP complessiva e pertanto in relazione allo destinazione stessa delle superfici commerciali e produttive saranno calcolati gli standard urbanistici relativi alle dotazioni di standard. Il progetto di plano-volumetrico prevede l'ipotesi di destinazione commerciale pari al 72,44 % (mq 5.340/7371) della rispettiva SLP complessiva del comparto A+B, mentre il lotto C sfrutta la facoltà di utilizzare la quota di SLP con destinazione commerciale pari al 30%, sviluppata progettualmente con la richiesta di permesso di costruire dopo l'approvazione della variante n° 3 al P.L., con individuazione dei parametri urbanistici di standard in funzione delle superfici con destinazione commerciali o produttive, per i quali sono confermati i parametri già definiti con l'Amministrazione comunale riguardo gli oneri per il cambio d'uso commerciale.

Il Progetto di variante al P.L. prevede la conferma della strada di penetrazione come richiesto dall'amministrazione comunale con innesto a nord su via acqua dei Buoi per mezzo di nuova rotatoria come richiesto dall'amministrazione comunale, ed a est sulla strada a fondo chiuso di servizio al centro commerciale esistente e di proprietà privata, la quale permette il disimpegno funzionale ai lotti garantendone gli accessi carrali. In variante n° 3 si conferma inoltre la realizzazione di ulteriore attraversamento della roggia, con provenienza dalla rotatoria che consente l'accesso a via Cascina Colombera, con transito nel solo senso di ingresso al parcheggio, che permetterà di meglio distribuire il flusso veicolare degli utenti all'area commerciale.

La strada di penetrazione è prevista con un sezione complessiva di mt. 9,00, definita dalla sede stradale con carreggiata complessiva di mt. 6,50 e porzione di mt. 2,50 per marciapiedi e verde piantumato.

Il tratto di strada con marciapiede sui due lati della strada avrà invece una sezione complessiva di mt. 10,00 con marciapiedi di larghezza di mt. 1,75.

Si conferma la fascia territoriale di mt. 5 dal confine con la roggia Morlana che avrà destinazione a verde localizzato come già individuato nella variante n° 2.

Il percorso pedonale, presente in variante n° 2, ad una ulteriore analisi condivisa con l'amministrazione comunale, non è ritenuto funzionale allo sviluppo progettuale della variante n° 3, vista la presenza del percorso pedonale e ciclabile esistente in fregio alla via Cascina Colombera, adiacente il tracciato della roggia Morlana.

Si ritiene che la sezione stradale per i due tratti, di mt. 9,00 e 10,00, sia ottimale e proporzionalmente dimensionata alle esigenze di traffico generato dal P.L., in considerazione del sistema generale viario della zona funzionale alla mobilità veicolare prevista nella zona.

Il disimpegno funzionale dei lotti del piano volumetrico, per le esigenze di destinazione dei futuri fabbricati, risulta pertanto assicurato dal sistema di accessi in progetto, funzionali alla conformazione planimetrica degli edifici, assicurando per tutti i lotti le medesime possibilità di accesso sia a Nord da via Acqua dei Buoi che da Est per mezzo del ponte che attraversa la roggia Morlana.

La nuova strada di penetrazione a nord ovest si innesta nella via Acqua dei Buoi per mezzo di nuova rotatoria come da richiesta dell'amministrazione comunale. Tale rotatoria permetterà di meglio distribuire il flusso veicolare in entrata e in uscita dal nuovo insediamento commerciale, consentendo inoltre di diminuire il carico veicolare in uscita ed in entrata anche del vicino polo alimentare esistente. La nuova opera sarà realizzata come da prescrizioni dell'amministrazione comunale per quanto riguarda il dimensionamento e l'uso dei materiali di finitura che saranno meglio evidenziati in fase di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione il quale, sarà inviato successivamente all'approvazione del planivolumetrico di variante n° 3.

Per quanto riguarda i lotti A+B, si conferma la richiesta di prevedere l'ingresso carrabile dalla via Cascina Colombera, funzionale all'edificio commerciale al fine di migliorare l'accesso all'area ed al parcheggio posto al piano terreno. Tale accesso, costituito da ponte per l'attraversamento della roggia, sarà affiancato ed integrato con ponte pedonale in modo da consentire un migliore accesso funzionale all'edificio commerciale. La fattibilità del progetto di attraversamento è già stato autorizzato dall'ente Consorzio di Bonifica, gestore della roggia Morlana e presso l'ente proprietario Compagnia della Roggia Morlana.(oggi riferiti all'Ente Consorzio di Bonifica).

L'autorizzazione dovrà quindi essere integrata con la comunicazione all'ente Consorzio di Bonifica della fattibilità di inserire il nuovo attraversamento. L'ente, avendo precedentemente prescritto la realizzazione di rampe per accesso alla roggia avrà la conferma, che sarà realizzata la rampa prevista nel progetto plano-volumetrico nella zona in prossimità del confine



con la rotatoria, al fine di consentire ai mezzi d'opera l'accesso all'alveo della roggia per effettuare le operazioni di pulizia del tratto compreso dal nuovo attraversamento verso nord.

Si conferma inoltre la previsione progettuale di poter accedere all'area dei comparti A+B, con altro accesso pedonale, attraverso un passaggio di collegamento tra l'area di parcheggio principale ed il parcheggio prospiciente via Acqua dei Buoi.

Il tracciato planimetrico di sviluppo della strada di urbanizzazione in progetto con la realizzazione del ponte stradale, risulta per il resto confermato in rispondenza con quanto prescritto dall'Ente Consorzio di Bonifica che aveva richiesto, nella fase di colloqui per la fattibilità di progettazione del ponte stradale,. Infatti a causa delle quote esistenti degli innesti stradali con il nuovo ponte, non è possibile rispettare la distanza prescritta tra il piano di scorrimento dell'acqua e l'intradosso della struttura del ponte, rendendo necessarie le rampe per la pulizia della roggia.

Per quanto riguarda il ponte pedonale situato in corrispondenza del confine sud zona lotto C, l'ente Consorzio di Bonifica si riserva di esprimere proprie valutazioni in merito all'ubicazione ed alla tipologia strutturale, da definirsi con l'amministrazione comunale, in sede di richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in modo da rendere funzionale il percorso pedonale di progetto.

Il progetto di piano-volumetrico prevede inoltre la realizzazione di parcheggio ad uso pubblico individuato a Nord, prospiciente via Acqua dei Buoi, a completamento del parcheggio già esistente e parzialmente già utilizzato.

La superficie complessiva delle aree da adibire a standard a seguito della variante in oggetto, non soddisfano le previsioni urbanistiche di piano richiedendo pertanto la monetizzazione della superficie mancante.

Qualora a causa di diverse ipotesi progettuali, si rendesse necessario ricorrere ad ulteriore monetizzazione i lottizzanti chiederanno preventiva autorizzazione all'Amministrazione comunale.

Elenco Elaborati variante n° 3 P.L 3/1.

Tav. 1	Estratti
Tav. 2	Rilievo piano altimetrico profili e sezioni di progetto
Tav. 3	Dimostrazione calcolo e verifica altezza media ponderale Lotto A
Tav. 4	Planimetria generale P.L. Approvato
Tav. 5	Planimetria contesto urbano di progetto
Tav. 6	Calcolo superfici progetto lotti
Tav. 7	Planimetria variante P.L. , Pianta di progetto
Tav. 8	Profili Regolatori- tipologia architettonica lotti A e C
Tav. 9	Sovrapposizione planimetria P.L. approvato e variante

Tav. 10	Sovrapposizione aerofotogrammetria
Tav. 11	Standard parcheggi, parcheggi pertinenziali e produttivi
Tav. 12	Planimetria sup. territoriale perimetrazione P.L.
Tav. 13	Planimetria superficie fondiaria
Tav. 14	Planimetria triangolazione aree di uso pubblico
Tav. 15	Planimetria aree verdi drenanti private
Tav. 16	Planimetria Urbanizzazioni del comparto
Tav. 17	Schemi Sezioni stradali e particolari costruttivo urbanizzazioni
Tav. 18	Planimetria bozza sistemazione aree verdi
Tav. 19	Immagini Render progetto Lotto A-B - C

allegati:

All. A	Relazione tecnica
All. B	Bozza Aggiornamento convenzione
All. C	Raapporto Compatibilità Socio Economica Occupazionale
All. D	Rapporto Compatibilità Infrastrutturale
All. E	Computo metrico Opere Urbanizzazioni

## OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL PLANO VOLUMETRICO

L'area oggetto del progetto di variante n° 3, risulta tuttora parzialmente priva di opere di urbanizzazione ed i proprietari lottizzanti (A+B) e C, presenteranno il progetto esecutivo delle opere per ottenere il relativo permesso di costruire e dare luogo ai lavori previsti.

Il progetto di plano-volumetrico, prevede la seguente tempistica di realizzazione in tempi cronologicamente successivi e continuativi:

- Intervento di realizzazione del parcheggio individuato in fregio alla via Acqua dei Buoi;
- contestuale Intervento di realizzazione strada interna di penetrazione con realizzazione della rotatoria per innesto su via Acqua dei Buoi e del ponte di collegamento al percorso stradale esistente di via Cascina Colombera, con le opere per le aree verdi complementari;
- intervento di realizzazione ponte carrabile per attraversamento roggia Morlana, per ingresso a senso unico di marcia, al parcheggio principale antistante gli edifici;
- intervento di realizzazione ponte ciclo pedonale posto sul confine sud dell'area per conseguire la continuità del percorso esistente proveniente dall'area del comparto "Esselunga".
- Intervento di realizzazione verde pubblico in adiacenza della roggia Morlana, in grado di garantire una fascia di rispetto all'alveo roggia Morlana dei Lotti A+B e C);

La realizzazione delle opere di urbanizzazione per la tipologia delle stesse, e delle opere riguardanti gli edifici in progetto dovranno tenere conto della contestuale formazione delle opere strutturali perimetrali degli interrati che saranno determinanti in funzione del progetto di sviluppo dell'area, e necessarie a garantire le dotazioni di standard a parcheggio pertinenziale per le porzioni di superficie commerciale e produttiva.

I muri perimetrali saranno opere che consentiranno l'esecuzione ed il completamento delle opere di urbanizzazione poste in prossimità dei confini dei lotti, garantendo la sicurezza degli interventi e la celere esecuzione delle relative opere.

Con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno approntati pure tutti gli impianti necessari all'urbanizzazione dell'intera area del comparto funzionali agli edifici in progetto.

Tali opere, previste nel progetto di plano-volumetrico saranno le seguenti:

- Rete fognaria con canalizzazioni separate per acque nere, acque bianche, acque meteoriche; precisando che lo smaltimento acque della rete stradale sarà preferibilmente con bocche di lupo a filo marciapiedi;
- Rete di adduzione idrica;
- Rete di distribuzione del gas metano;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica con insediamento di cabina di sezionamento e trasformazione;
- Rete di distribuzione telefonica;
- Rete di illuminazione pubblica nel rispetto delle normative vigenti in materia di inquinamento luminoso;
- Formazione di parcheggi;
- Formazione del Verde pubblico;
- Percorsi di collegamento e relativi accessi;
- ponti attraversamento roggia di tipo carrale e pedonale;
- realizzazione di nuova rotatoria per l'innesto stradale di via Acqua dei Buoi.

Per quanto riguarda gli allacciamenti degli impianti fognari e d'utenza, si prevede l'allacciamento alle condotte dei collettori comunali esistenti in prossimità e/o al di sotto delle strade pubbliche, precisando che gli scarichi dei futuri insediamenti saranno conformi alle disposizioni dell'art. 36 comma 9 della L.R. 27/05/85 n° 62 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per la descrizione delle singole opere si rimanda al progetto esecutivo ed al computo metrico allegato allo stesso.

L'importo delle opere per la realizzazione del tracciato stradale e dei parcheggi, sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria in fase di rilascio dei futuri permessi di costruire.

A questo proposito, in riferimento anche a quanto previsto nell'art. 5 comma J, a riguardo dello scomputo degli oneri per Urbanizzazione primaria per il lotto B, si è valutato che con la comparazione di superficie a standard individuati in variante 2 e 3, si ottengono i seguenti parametri:

Totali standard da reperire in variante 3, mq 7.162,62 - superficie oggetto di monetizzazione mq 748,08= mq 6.414,54.

Sottraendo la superficie di standard in variante 2, di mq 5878, si ottiene una superficie di mq 536,54, da destinare a standard di parcheggio la quale, deve essere considerata ai fini dello scomputo.

Posto, che i valori di Urbanizzazione primaria per le destinazioni previste nel Lotto B, sono i seguenti:

-mq 500 per superficie commerciale x € 90/mq = € 45.000

-mq 1171 per superficie produttiva x € 22,50/mq = € 26.347,50

si ottiene un valore di oneri pari a € 71.347,50.

Considerato che la realizzazione dei parcheggi nel computo delle opere di urbanizzazione è stato parametrato a € 100/mq si ottiene un valore di scomputo pari a € 53.654,00.

Risulta pertanto che il valore eventualmente non scomputabile è pari a € 71.347,50-53.654,00= € 17.693,50.

Gli importi sopra descritti, saranno comunque oggetto di una ulteriore verifica con la presentazione del progetto architettonico, con il quale saranno meglio precisate e definite le superfici di calcolo degli oneri di urbanizzazione.

Qualora gli oneri dei permessi di costruire risultassero inferiori al costo delle opere di urbanizzazione primaria, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione comunale ai lottizzanti; in caso contrario i richiedenti lottizzanti, dovranno versare all'Amministrazione comunale la differenza tra il costo delle opere eseguite ed il costo degli oneri di urbanizzazione primari.

Si precisa che saranno comunque osservati e costituiranno riferimento normativo gli articoli e le prescrizioni contenute nella convenzione urbanistica tra i lottizzanti e l'Amministrazione comunale, per l'attuazione del planivolumetrico di variante.

## **CRITERI URBANISTICI E MODALITA' ATTUATIVE (Check – List di Sostenibilità)**

Nell'ambito del presente progetto attuativo si cercherà di rispondere ai seguenti criteri urbanistici:

**-Orientamento dell'edificio** posizionato nei limiti imposti dalla conformazione territoriale e disposizione planimetrica del lotto, tenendo conto dell'asse longitudinale est-ovest per le

condizioni di ombreggiamento sulle facciate e la collocazione degli ambienti di lavoro, con esposizione a Nord degli spazi di servizio;

**-Sistemazione delle aree circostanti** gli edifici e parcheggi "verdi", al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati e per migliorare il benessere degli utenti, saranno realizzate pavimentazioni erbose drenanti, riducendo al minimo i percorsi pedonali pavimentati, questi eventualmente realizzati con materiali di tipo "freddo".

**-Le superfici adibite a parcheggio** di pertinenza realizzate con pavimentazione di tipo verde permeabile con opportuno impianto di drenaggio e separazione delle acque in modo da salvaguardare la falda acquifera e recuperare le acque per usi di irrigazione pertinenziale e servizi condominiali, oltre che rallentare il processo di scarico delle acque meteoriche nel terreno, in acque superficiali e nelle fognature comunali;

**-L'impiego dei materiali di costruzione** sarà confacente e relazionato con il contesto edilizio e urbano circostante, privilegiando l'uso di materiali ecosostenibili con il rispetto delle caratteristiche di ecologicità, basso consumo energetico, riciclabilità, e sicurezza a tutela della salute;

**-Diminuzione dell'effetto isola di calore**, con un progetto degli spazi aperti inteso a valorizzare l'apporto delle alberature e del contributo delle aree permeabili e pavimentate, cercando di regolare il microclima con soluzioni progettuali mirate all'effetto delle ombreggiature ed evaporazione;

**-Impianti tecnologici ad elevate prestazioni** in modo da ottimizzare il rendimento e il livello di risparmio energetico, combinati con l'utilizzo di materiali di isolamento con ridotta inerzia termica;

**-Progettazione degli spazi verdi** che consentano di utilizzare e valorizzare l'apporto delle alberature e delle superfici erbose per la regolazione microclimatica, sfruttando le proprietà delle cortine vegetali quali siepi e barriere verdi per la protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico;

**-Progettazione degli spazi verdi di uso pubblico** quali il percorso pedonale interno al P.L. in modo da garantire la continuità dei percorsi nella rete ecologica comunale, salvaguardando le connessioni delle aree verdi contigue al P.L.;

**-Progettare un recupero delle acque meteoriche** per l'irrigazione del verde pertinenziale e dei servizi condominiali;

**-Lo sviluppo progettuale dovrà garantire il mantenimento della permeabilità** dei suoli in rispondenza ai parametri di individuazione delle superfici drenanti verificate sia sull'intero comparto di P.L. che su ogni specifico lotto edificato in ordine alla sua superficie libera;

**-Uno sviluppo progettuale illuminotecnico** che prevede il rispetto dei flussi luminosi orientati verso il basso onde evitare l'inquinamento luminoso, con utilizzo di lampade a basso consumo energetico ed una diversificazione dei periodi di illuminazione sia degli spazi pubblici che dei percorsi di transito privati con dimensionamento della distanza tra i pali uguale a tre volte la loro altezza;

Il tutto per consentire al successivo progetto edilizio di raggiungere una qualitativa modalità realizzativa, che rappresenti la logica continuità del progetto plani volumetrico.

## **TIPOLOGIA EDILIZIA E CRITERI PROGETTUALI**

### **EDIFICIO COMPARTI A+B**

Il futuro insediamento è finalizzato alla realizzazione di edifici commerciali con la possibilità di insediare all'interno della S.L.P. disponibile per ogni comparto, una superficie a destinazione produttiva/artigianale di servizio.

Lo sviluppo progettuale degli edifici interni ai comparti A+B e C, potrà seguire tempistiche diverse in funzione delle esigenze commerciali delle attività da insediare, fermo restando che invece le opere di urbanizzazione dell'intero comparto A+B e C, saranno realizzate nella loro completezza.

Per il comparto A+B, si ipotizza l'esecuzione di tre edifici così costituiti:

-Edificio 1 costituito da unico piano terreno con destinazione commerciale, la cui superficie lorda pavimento di mq 1951,60 (h. 5,00 mt. Intradosso solaio dallo spiccato marciapiede), potrà essere frazionata in unità separate costituenti enti autonomi, in funzione delle destinazioni commerciali richieste in fase di sviluppo.

-Edificio 2 costituito da piano terreno di SLP mq 2.078,23, piano primo di SLP mq 2.205,62, piano secondo di SLP mq 675,24

Il piano terreno avrà destinazione commerciale mentre il piano primo avrà destinazione produttiva/artigianale di servizio.(h. intradosso copertura mt. 13,10 intradosso solaio dallo spiccato marciapiede).

Il fabbricato sarà dotato di superficie interrata con destinazione parcheggio ad uso standard parcheggio di uso pubblico.

-Edificio 3 costituito da unico piano terreno con destinazione commerciale, con SLP di mq 459,68,(h. 5,00 mt. Intradosso solaio dallo spiccato marciapiede), la cui superficie potrà eventualmente essere frazionata in unità separate costituenti enti autonomi, in funzione delle destinazioni commerciali richieste in fase insediativa.

L'area circostante l'edificio 3, potrà eventualmente essere modificata nel suo sviluppo planimetrico per esigenze funzionali alle attività da insediare, senza tuttavia modificare le superfici di standard confinanti che dovranno garantire la copertura di standard commerciale reperito.

La superficie lorda pavimento generalmente, potrà essere frazionata in unità separate costituenti enti autonomi, in funzione delle destinazioni commerciali/produttive/artigianali di servizio, richieste in fase di sviluppo.

Eventuali conteggi di SLP, con verifica dei parametri indicati dalle norme di NTA vigenti saranno meglio valutati ed espressi in sede di invio del progetto architettonico, nel quale saranno puntualmente verificate le superfici SLP e SC previste dalle norme, garantendo il rispetto delle superfici massime ammissibili del piano attuativo di variante n° 3

La superficie interna agli edifici sarà raggiungibile da scale fisse e/o mobili con dotazione di ascensori. La piastra commerciale del piano terreno potrà essere accessibile sia dalla via Cascina Colombera, che da via Acqua dei Buoi, mediante accessi sia carrali, con attraversamenti della roggia, che pedonali. Sarà inoltre previsto un accesso ulteriore dalla strada di P.L. nella zona Ovest, funzionale alle operazioni di carico e scarico, oltre che parcheggio.

L'intervento, dovendo garantire ipotesi insediative per diverse tipologie commerciali o produttive/artigianali di servizio, deve mantenere la massima flessibilità progettuale partendo da soluzioni planimetriche che consentano il massimo sfruttamento delle superficie in funzione delle destinazioni d'uso e permettere di conseguenza l'individuazione ed il soddisfacimento dei parametri di standard conseguenti ( standard per superficie commerciali, e parcheggi pertinenziali).

In conseguenza della destinazione commerciale presente, nel comparto (A+B), lo sviluppo planimetrico è indirizzato a un numero di parcheggi adeguato in rispondenza al massimo sviluppo ammissibile, con la completa individuazione degli standard urbanistici prescritti.(mq 5340, standard minimo commerciale, n° 107, parcheggi pertinenziali commerciale, n° 20 parcheggi pertinenziali produttivo).

Trattandosi di progetto plano-volumetrico, in sede di presentazione del progetto, potranno essere effettuate variazioni nella distribuzione planimetrica e nella tipologia architettonica nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal piano attuativo approvato.

Il progetto di planivolumetrico, con le tipologie di edifici proposte potrà quindi presentare superfici distributive di SLP inferiore a quella massima ammissibile, in funzione quindi delle esigenze funzionali richieste, pur individuando le dotazioni di standard per le superfici commerciali e produttive massime ammissibili individuate dalla convenzione

Particolare attenzione sarà rivolta all'attenuazione visiva dei volumi tecnici e impianti tecnologici installati sulla copertura, i quali saranno opportunamente mitigati con idonei accorgimenti tecnici soprattutto per quanto riguarda i coni visivi da sud ovest.

Per quanto riguarda le distanze tra gli edifici n° 2 e n°3 presenti nel lotto A-B, si valuterà in sede di presentazione del progetto architettonico se provvedere all'inserimento di copertura comune ai due edifici, tale da rendere gli stessi un'unica entità, ovvero se usufruire di deroga alle distanze previste dalle NTA vigenti, trattandosi di piano attuativo e convenzionando la possibilità di derogare dalle norme vigenti.

## EDIFICIO COMPARTO C

L'edificio del comparto C dovendo garantire ipotesi insediative funzionali alle esigenze di mercato, deve mantenere la massima flessibilità progettuale partendo da un'ipotesi di destinazione commerciale per il piano terreno e di destinazione produttiva/artigianale di servizio per la restante superficie.

L'ipotesi progettuale prevede lo sviluppo di tre piani fuori terra (terreno, primo, secondo), con collegamento interno per mezzo di vano scala ed ascensore con destinazione d'uso produttivo. L'edificio sarà dotato di superficie interrata a destinazione parcheggio in parte di standard commerciale e in parte di parcheggio pertinenziale.

L'altezza prevista è di mt. 10,00 dallo spiccatto marciapiede all'intradosso del solaio del piano secondo. Il lottizzante, confermando l'altezza già indicata ed autorizzata nella variante n° 2.

Qualora per motivi funzionali dovesse rendersi necessaria una diversa esigenza progettuale, la proprietà del Lotto C, provvederà ad inviare specifica richiesta di variante, al fine di modificare l'altezza dell'edificio.

La soluzione architettonica dei prospetti ancora da approfondire nei dettagli, presuppone l'utilizzo di facciate continue con pannelli in vetro/metallo/alluminio, la cui estensione ed ampiezza sarà funzionale alla destinazione degli spazi interni ed alla tipologia commerciale e/o produttiva, avendo l'obiettivo per tutti gli edifici di ottenere una certa uniformità di tipologia architettonica e nell'utilizzo dei materiali funzionale alle destinazioni d'uso insediate.



La progettazione strutturale ed architettonica verificherà inoltre la fattibilità di integrare nelle facciate degli edifici, nella formazione di sbalzi di gronda o in copertura, l'inserimento di pannellature fotovoltaiche.

L'elemento roggia e il prospetto del fronte est, costituiscono gli elementi significativi del complesso architettonico, sia per quanto attiene al comparto A-B che al comparto C, tanto che l'analisi progettuale suggerisce l'utilizzo di soluzioni progettuali e l'impiego di materiali integrate tra loro.

L'ulteriore introduzione di nuovo accesso pedonale dalla roggia per il collegamento della pista ciclopedonale esistente, permette di aumentare la funzionalità dei percorsi pedonali interni al piano attuativo fungendo inoltre, da interazione tra i fabbricati e le destinazioni d'uso insediate esistenti, con quelle di progetto. Tale attraversamento sarà oggetto di ulteriore analisi progettuale con la richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Si precisa che eventuali modifiche architettoniche relative ai fabbricati di progetto, che in questa fase costituiscono proposte circa i profili regolatori e le linee guida progettuali, saranno oggetto di approfondimento e confronto in sede di richiesta dei permessi di costruire in riferimento ai singoli comparti. Eventuali variazioni planimetriche potranno essere apportate nel rispetto degli inviluppi massimi previsti nel piano volumetrico in riferimento a superficie coperta, superficie lorda pavimento e volume, assicurando la verifica di conformità con i relativi parametri di standard urbanistici.

## CONVEZIONAMENTO PARCHEGGI PUBBLICI INTERRATI

Al fine di garantire la sicurezza delle superfici destinate a parcheggio standard si provvederà a richiedere la possibilità di convenzione a chiusura notturna dei parcheggi, nei comparti A+B e C, garantendo comunque l'utilizzo e l'apertura negli orari di apertura delle attività insediate negli edifici, con orari e modalità di utilizzo condivise con l'amministrazione comunale.

## CRITERI EDILIZI E TECNOLOGICI ( Check – List di Sostenibilità)

**-L'involucro degli edifici** sarà dotato di caratteristiche atte alla limitazione degli apporti solari estivi e delle dispersioni termiche invernali, mediante la realizzazione di tamponamenti verticali ed orizzontali ad alto grado di isolamento termico, superiore a quelli minimi previsti, con l'apporto di facciate ventilate/continue e dispositivi di ombreggiamento modulabili in funzione della stagione.

**-I serramenti sia isolati che di facciata continua**, avranno una trasmittanza media riferita all'intero sistema strutturale non superiore a  $2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , e comunque riferita alle normative vigenti al momento di effettuare l'intervento.

**-Gli impianti termici** saranno realizzati con installazione di caldaie ad alto rendimento (a condensazione, pompe di calore, con sistemi tecnologici atti al risparmio energetico, e comunque riferiti alle normative vigenti al momento di effettuare l'intervento.

Le relazioni termotecniche garantiranno il risparmio energetico con elementi strutturali e materiali di isolamento i cui spessori saranno funzionali al calcolo delle superfici lorde pavimento degli edifici di progetto.

**-Gli impianti di riscaldamento** saranno dotati di sistemi di regolazione e contabilizzazione locale in modo da monitorare concretamente l'effettivo consumo energetico, e comunque riferiti alle normative vigenti al momento di effettuare l'intervento.

**-Si prevede l'installazione di pannelli solari** con collettori per la produzione di acqua calda sanitaria così come previsto dalla normativa vigente.

**-Si porrà massima attenzione nella progettazione di elementi strutturali** in grado di consentire un apporto solare passivo, quale ad esempio i vani scala, intercapedini e cavedi, per aumentare la ventilazione ed il raffrescamento.

**-Saranno realizzate superfici con verde drenante** nelle zone di manovra, in modo da integrare qualora richiesto, la superficie soggetta a drenaggio in modo da ottimizzare lo smaltimento ed il deflusso delle acque meteoriche.

**-Le superfici finestrate** esposte all'insolazione saranno dotate di idonee schermature.

-Dove consentito le strutture saranno dotate di predisposizione per future installazioni fotovoltaiche per la produzione di energia elettrica allacciate alla rete.

**-Dove consentito saranno installati impianti di ricircolo** dell'aria mediante flusso meccanico che sfrutteranno il differenziale di temperatura tra facciate, favorendo condizionamento degli ambienti ed il microclima interno degli edifici.

**-Gli edifici saranno dotati di impianti elettrici** con dispositivi di controllo e regolazione, sensori in grado di contenere il consumo di energia.

**-Gli edifici saranno comunque dotati di adeguato soleggiamento** delle superfici esposte, con superfici finestrate disposte su tutte le facciate, le quali saranno opportunamente schermate con dispositivi fissi e/o mobili.

**-La ventilazione degli ambienti** sarà dotata di impianti a basso consumo ed alta efficienza in rispondenza alle normative vigenti in materia di igiene e salubrità degli ambienti.

**-La rete di adduzione dell'acqua potabile** sarà dotata di dispositivi di contabilizzazione e regolazione del flusso di acqua dello scarico servizi.

**-Per quanto possibile e in funzione delle scelte strutturali e di finitura degli edifici, saranno utilizzati materiali con caratteristiche ecosostenibili**, in grado di essere eventualmente riciclati, con limitazione dei trasporti e di ridotto consumo energetico nella loro produzione.

-Le opere di urbanizzazione saranno realizzate con soluzioni tecniche ed utilizzo di materiali, previa consultazione con responsabile ufficio tecnico edilizia pubblica del comune di Nembro con scelte tecniche ed economiche condivise.

-Il progetto garantirà inoltre l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di ottenere una potenza di 5Kw, in ottemperanza con quanto previsto dal 1-bis dell'art. 4 del T.U. dell'edilizia.

## **PERIMETRAZIONE P.L.**

Risulta confermato che la superficie territoriale di riferimento risulta essere quella definita dalla perimetrazione precedentemente approvata, confermata a seguito dell'avvenuta esecuzione dei lavori per la costruzione del tracciato ferroviario TEB relativo al confine Ovest. A seguito della realizzazione del tratto di muro a confine con la ferrovia TEB, è risultata utilizzabile una porzione di area prospiciente il confine a disposizione del P.L., che sarà adibita a verde pubblico, costituendo parte della porzione di verde "localizzato che sarà oggetto di futura cessione. Risulta importante sottolineare che tale porzione di verde garantisce un opportuno



**TABELLA DI PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DI VARIANTE 3 P.L. P3/1**  
**Via Acqua dei Buoi**  
**Prefabbricati Moioli – Immobiliare Ste.Fed – Eredi Ghilardi**

Indici Urbanistici	Dati Generali	(Comparto Lotto A + B)	Comparto Lotto B	Comparto Lotto C
S.T. mq	20.027,75	10.691,53	4.564,05	4.772,17
S.F	18.865,20	9.528,98	4.564,05	4.772,17
S.Lotti. mq	15.428,37	11.671,26	-	3.757,11
Sup. Strada	2.440,00	-	-	-
Parch. Localiz.	1.039,53	1.039,53	-	-
Verde Localiz.	1272,62	1097,66	-	174,96
Standard Indiv.	2.312,15	2137,19	-	174,96
SLP.max amm.	10.871,00	7.371,00	-	3.500,00
<b>SLP Var 3</b>	<b>10.752,66</b>	<b>7.370,38</b>		
S.C Amm.	7.656,66		1.671,00	1.166,03
<b>S.C Var 3</b>	<b>5.965,20</b>	<b>4.799,17</b>		<b>1166,03</b>
Volume var. 2	38.878,80	23.365,80	5.013,00	10.500,00
<b>Volume Prog</b>	<b>46.161,93</b>	<b>34.918,55</b>		<b>11.243,38</b>
Sup. drenante Amm.	3.004,05 15% S.T.			
<b>Sup. Var 3 dren.Prog.</b>	<b>3.596,00</b>	<b>2.757,75</b>	-	<b>838,25</b>
Var 2 SLP Comm.	4.840,00			
<b>Var 3 SLP Comm.</b>		4.840,00+500 (5340)	<b>(500)</b>	<b>1050</b>
SLP Prod.		(860,00+1.171,00) 2031	<b>(1.171,00)</b>	2450
<b>Var 3 Stand. Comm.</b>	<b>6.390,00</b>	<b>(4840+500)* monetizz. 205,41</b>	-	<b>1050,00</b>
<b>Var 3 Parch. Pert. Comm.</b>	1/50 mq sup. <b>n° 128</b>	107	-	<b>N° 21</b>
Parch. Pert. Prod.	1/100 mq 4.362,82			
<b>Var 3</b>	<b>N° 46&gt;44</b>	<b>N° 20=20</b>		<b>N° 25&gt;23</b>
R.C. Max	40,60%			
<b>Var 3</b>	<b>31,61%</b>			
H.Max Mt.	17,65	<b>Mt. 13,10</b>		<b>10,00</b>

Tabella riassuntiva parametri di progetto

Architetto Giambattista Panza



DATI DI PROGETTO	DATI VARIANTE 1	%	DATI VARIANTE 2 (S)	%	Dati di VARIANTE 3	%	NOTE
STerr. complessiva	mq 20.027,75		mq 20.027,75		mq 20.027,75		
ST lotto A	mq 10.691,53		mq 10.691,53		mq 10.691,53		
ST lotto B	mq 4.564,05		mq 4.564,05		mq 4.564,05		
ST lotto C	mq 4.772,17		mq 4.772,17		mq 4.772,17		
SFond. complessiva	mq 18.865,20		mq 18.865,20		mq 18.865,20		
SF lotto A	mq 9.528,98		mq 9.528,98		mq 9.528,98		
SF lotto B	mq 4.564,05		mq 4.564,05		mq 4.564,05		
SF lotto C	mq 4.772,17		mq 4.772,17		mq 4.772,17		
SLotti complessiva	mq 15.719,94		mq 15.719,94		Mq 15.,37428		
SL lotto A	mq 8.673,08		mq 8.673,08		11.671,26		
SL lotto B	mq 3.402,63		mq 3.402,63				
SL lotto C	mq 3.644,23		mq 3.644,23		3.757,11		
SLP complessiva	mq 12.959,60		mq 10.871,00		mq 10.752,66		
SLP lotto A	mq 7.788,60		mq 5.700,00		mq.7370,38		
SLP lotto B	mq 1.671,00		mq 1.671,00				
SLP lotto C	mq 3.500,00		mq 3.500,00		mq 3.382,28		
SC complessiva	mq 6.731,96	35,7%	mq 7.656,66	40,60%	mq 5.965,20	31,62%	
SC lotto A	mq 3.894,30	40,9%	mq 4.819,00	50,60%	mq 4799,17		
SC lotto B	mq 1.671,00	36,7%	mq 1.671,00	36,7%		---	
SC lotto C	mq 1.166,66	24,5%	mq 1.166,66	24,5%	mq 1.166,03	---	
VOL. Progetto complessivo	mc 38.878,80		mc 32.613,00		mc 46.161,93		
VOL. lotto A	mc 23.365,80		mc 17.100,00		mc 34.918,55		
VOL. lotto B	mc 5.013,00		mc 5.013,00				
VOL. lotto C	mc 10.500,00		mc 10.500,00		11.243,38		
Superficie Drenante compl.	mq 3.666,15		mq 3.680,42		mq 3596,00		SD min = 15% di mq 20.027,75 = mq 3.004,16
SD lotto A	mq 1.554,73		mq 1.569,00		mq 2.757,75		
SD lotto B	mq 535,37		mq 535,37				
SD lotto C	mq 390,16		mq 390,16		mq 838,25		

DATI DI PROGETTO	DATI VARIANTE 1	%	DATI VARIANTE 2	%	Dati Var. 3	%	NOTE
DATI DI PROGETTO	DATI VARIANTE 1	%	DATI VARIANTE 2	%	Dati Var. 3	%	NOTE
SLP Commerciale complessiva	mq 3.887,88	30,00%	mq 4.840,00	44,50%*	mq 6.390		*Calcolata su SLP var. 30% SF lotto attivabile con variante al PL
SLP Com lotto A	mq 2.336,58	30,00%	mq 4.840,00	85,10%*	mq 5.340		
SLP Com lotto B	---	0,00%	---	0,00%			
SLP Com lotto C	mq 1.050,00	30,00%	---	0,00%	mq 1.050		
SLP Produttiva comples	mq 9.071,72	70,00%	mq 6.031,00	55,50%	mq 4.481		
SLP Prod lotto A	mq 5.452,02	70,00%	mq 860,00	7,90%	mq 2.031		
SLP Prod lotto B	mq 1.671,00	100,00%	mq 1.671,00	100,00%			
SLP Prod lotto C	mq 2.450,00	70,00%	mq 3.500,00	100,00%	mq 2.450		
<b>SERVIZI DEST: PRODUTTIVA</b>							
complessivi	mq 2.027,75		mq 2.027,75		mq 2.027,75		min. 1/10 ST
Servizi localizzati	mq 2.224,89		mq 2.224,89		mq 2.312,15		
Suddivisi in:							
<b>Servizi Parcheggio Localizzato</b>							
complessivi	mq 1.039, 53		mq 1.039, 53		1039,53		
lotto A	mq 1.039, 53		mq 1.039, 53		1039,53		
lotto B	---		---		---		
lotto C	---		---		---		
<b>Servizi Verde Localizzato</b>							
complessivi	mq 1.185, 89		mq 1.185, 89		mq 1.277,71		
lotto A	mq 544,72		mq 544,72		mq 1097,66		
lotto B	mq 306,90		mq 306,90				
lotto C	mq 334,27		mq 334,27		174,96		
<b>SERVIZI DEST. COMMERCIALE</b>							
Parcheggi Complessivi	mq 3.887,88	100,00%	mq 4.840,00	100,00%	mq 6.390		min. 100% slp
Parcheggi lotto A	mq 2.336,58	100,00%	mq 4.840,00	100,00%	mq 5.134,23		
Parcheggi lotto B	---		---	---	*mq 205,41 (M)	205,41	Monetizzazione
Parcheggi lotto C	mq 1.050,00	100,00%	---	---	mq 1.285,16	+100%	
DATI DI PROGETTO				%	DIFFERENZE	%	NOTE

	Dati di VAR. 1		DATI VARIANTE 2	%	DATI VARIANTE 3		
DATI DI PROGETTO				%	DIFFERENZE	%	NOTE
<b>PARCHEGGIO PERTINENZIALE</b>							
Commerciale complessivo	n° 68		n° 97		n° 127		min 1pa/50 mq
Parcheggi lotto A	n° 47		n° 97		n° 107		
Parcheggi lotto B	---		---				
Parcheggi lotto C	n° 21		---		n° 21		
<b>Produttivo Complessivo</b>							
Commerciale complessivo	n° 92		n° 61		n° 46		min 1pa/100 mq
Parcheggi lotto A	n° 55	+1	n° 9		n° 20		
Parcheggi lotto B	n° 17	rispetto	n° 17				
Parcheggi lotto C	n° 21	al min.	n° 35		n° 25	+2	

Data 23/03/2017  
 Agg.28/04/2017

Architetto Giambattista Panza

PREFABBRICATI  
 MOTOLI s.p.a.





Immobiliare S.r.l.  
 Via Grunello, 23/B  
 P. IVA 03231180161

