MAXIMILIAN FATTARINA – Architetto

Provincia di Sondrio

Comune di PIANTEDO

P.A. 03 VERONESA

Conteggi Planivolumetrici

4

AGOSTO 2017

P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458
e-mail: mfattar@tin.it

ACQUISTAPACE ANNA

AREA DI PROPRIETA' ALL'INTERNO DEL P.A.	**MQ. 759,41**

Mappale 523 – 524 (in parte)

MILLESIMI DI P.A.	**MILL. 98,42**
SUPERFICIE REALE DEL LOTTO DI P.A. (SF)	**MQ. 493,76**
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (SLP): BASE	**MQ. 242,51**
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP): MASSIMA	**MQ. 333,64**
SUPERFICIE MINIMA DRENANTE (SD) e VERDE (SV)	**MQ. 148,13**

CONVENZIONE DI CESSIONE VOLONTARIA

1) ceduti al Comune per allargamento strada e formazione sottopasso:

mappale 524 (in parte) mq. 186,00

possibilità di computarla ai fini della SL:

(MQ. 146,89 X 0,10 esterna al PL e MQ. 39,11 X 0,30 interna al PA)

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

BARINI EFREM NEVIO

AREA DI PROPRIETA' ALL'INTERNO DEL P.A.	**MQ. 693,75**
Mappale 527 – 528 (in parte)	
MILLESIMI DI P.A.	**MILL. 89,91**
SUPERFICIE REALE DEL LOTTO DI P.A. (SF)	**MQ. 451,07**
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (SLP): BASE	**MQ. 217,86**
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP): MAX	**MQ. 301,11**
SUPERFICIE MINIMA DRENANTE (SD) e VERDE (SV)	**MQ. 135,32**

CONVENZIONE DI CESSIONE VOLONTARIA

1) ceduti al Comune per allargamento strada e formazione sottopasso:

mappale 528 (in parte) mq. 110,00

(possibilità di computarla ai fini della SL):

MQ. 12,65 X 0,10 esterna al PL e MQ. 97,35 X 0,30 interna al PA

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

ACQUISTAPACE GIORGIO

AREA DI PROPRIETA' ALL'INTERNO DEL P.A.	**MQ. 1.190,11**
Mappale 203/519/520 (in parte)/521/522 (in parte)	
MILLESIMI DI P.A.	**MILL. 141,41**
SUPERFICIE REALE DEL LOTTO DI P.A. (SF)	**MQ. 709,44**
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (SLP): BASE	**MQ. 396,44**
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP): MAX	**MQ. 517,10**
SUPERFICIE MINIMA DRENANTE (SD) e VERDE (SV)	**MQ. 212,83**

CONVENZIONE DI CESSIONE VOLONTARIA

1) ceduti al Comune per allargamento strada e formazione sottopasso:

mappale 502 (in parte) mq. 534,00

mappale 522 (in parte) mq. 353,00

TOTALE mq. 867,00

(possibilità di computarla ai fini della SL):

MQ. 690,98 X 0,10 esterna al PL e MQ. 176,02 X 0,30 interna al PA

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

Soc. MOSI CASE S.A.S.

AREA DI PROPRIETA' ALL'INTERNO DEL P.A.	**MQ. 1.036,00**

Mappale 192

MILLESIMI DI P.A.	**MILL. 123,10**

SUPERFICIE REALE DEL LOTTO DI P.A. (SF)	**MQ. 617,58**

SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (SLP): BASE	**MQ. 284,95**

SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (SLP): MAX	**MQ. 398,93**

SUPERFICIE MINIMA DRENANTE (SD) e VERDE (SV)	**MQ. 185,27**

CONVENZIONE DI CESSIONE VOLONTARIA

1) ceduti al Comune per allargamento strada e formazione sottopasso:

mq. 0

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

PEDRONCELLI MARTINO

AREA DI PROPRIETA' ALL'INTERNO DEL P.A.	**MQ. 1.382,36**

Mappale 189/191/533 (in parte)/534

MILLESIMI DI P.A.	**MILL. 164,25**
SUPERFICIE REALE DEL LOTTO DI P.A. (SF)	**MQ. 824,03**
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (SLP): BASE	**MQ. 402,65**
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (SLP): MAX	**MQ. 5554,7**
SUPERFICIE MINIMA DRENANTE (SD) e VERDE (SV)	**MQ. 247,21**

CONVENZIONE DI CESSIONE VOLONTARIA

1) ceduti al Comune per allargamento strada e formazione sottopasso:

mappale 533 mq. 230,00

(possibilità di computarla ai fini della SL):

MQ. 5,60 X 0,10 esterna al PL e MQ. 224,40 X 0,30 interna al PA

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

TOGNOLINI LUIGI

AREA DI PROPRIETA' ALL'INTERNO DEL P.A.	**MQ. 1.137,57**
Mappale 195/529/530	
MILLESIMI DI P.A.	**MILL. 135,16**
SUPERFICIE REALE DEL LOTTO DI P.A. (SF)	**MQ. 678,09**
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (SLP): BASE	**MQ. 320,01**
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (SLP): MAX	**MQ. 445,16**
SUPERFICIE MINIMA DRENANTE (SD) e VERDE (SV)	**MQ. 203,43**

CONVENZIONE DI CESSIONE VOLONTARIA

1) ceduti al Comune per allargamento strada e formazione sottopasso:

mappale 530 mq. 131,00

(possibilità di computarla ai fini della SL)

MQ. 71,37 X 0,10 esterna al PL e MQ. 59,63 X 0,30 interna al PA

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

Soc. STELVIO DUE S.R.L.

AREA DI PROPRIETA' ALL'INTERNO DEL P.A.	**MQ. 2.085,23**

Mappale 525/526 (in parte)/531/532 (in parte)

MILLESIMI DI P.A.	**MILL. 247,75**
SUPERFICIE REALE DEL LOTTO DI P.A. (SF)	**MQ. 1.242,94**
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (SLP): BASE	**MQ. 649,95**
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (SLP): MAX	**MQ. 879,35**
SUPERFICIE MINIMA DRENANTE (SD) e VERDE (SV)	**MQ. 372,88**

CONVENZIONE DI CESSIONE VOLONTARIA

1) ceduti al Comune per allargamento strada e formazione sottopasso:

mappale 526 mq. 427,00

mappale 532 mq. 431,00

TOTALE mq. 858,00

(possibilità di computarla ai fini della SL)

di cui MQ. 764,63 X 0,10 esterna al PA e MQ. 93,37 X 0,30 interna al PA

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

TABELLA 1 - DETERMINAZIONE MILLESIMI P.A. VERONESA

	Mq. di proprietà	Millesimi di P.A.
ACQUISTAPACE ANNA	759,41	98,42
BARINI EFREM NEVIO	693,75	89,91
ACQUISTAPACE GIORGIO	1.091,12	141,41
SOC. MOSI CASE S.A.S.	949,84	123,10
PEDRONCELLI MARTINO	1.267,35	164,25
TOGNOLINI LUIGI	1.042,89	135,16
SOC. STELVIO DUE S.R.L.	1.911,64	247,75
totali	MQ. 7.716,00	Mill. 1.000,00

METODO DI DETERMINAZIONE NUOVI LOTTI

COME PREVISTO DALLE N.T.A. DEL PGT VIGENTE, PER LA DETERMINAZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI (SF), DALLA SUPERFICIE TOTALE DEL P.A. **MQ. 7.716,00** DEVONO ESSERE DEDOTTE:

1)
LE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVISTE IN PROGETTO PARI A **MQ. 1.509,35**
2)
LE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PREVISTE IN PROGETTO PARI A **MQ. 1.189,74**

RIMANE DI CONSEGUENZA UNA SUPERFICIE FONDIARIA (SF) PARI A **MQ. 5.016,91** PER LA DETERMINAZIONE DEI SINGOLI LOTTI.
(mq. 7.716,00 – mq. 1.509,35 – mq. 1.189,74 = mq. 5.016,91)

TABELLA 2 - DETERMINAZIONE NUOVI LOTTI P.A. VERONESA

	Millesimi di P.A.	Mq. LOTTO (SF)
ACQUISTAPACE ANNA	98,42	**493,76**
BARINI EFREM NEVIO	89,91	**451,07**
ACQUISTAPACE GIORGIO	141,41	**709,44**
SOC. MOSI CASE S.A.S.	123,10	**617,58**
PEDRONCELLI MARTINO	164,25	**824,03**
TOGNOLINI LUIGI	135,16	**678,09**
SOC. STELVIO DUE S.R.L.	247,75	**1.242,94**
totali	**Mill. 1.000,00**	**MQ. 5.016,91**

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

METODO DI DETERMINAZIONE EDIFICABILITA' LOTTI

SLP – SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

1) COME PREVISTO DALLE N.T.A. DEL PGT VIGENTE, NELL'INTERO P.A. SONO EDIFICABILI **MQ. 2.314,80** DI SLP (UFp X 0,30 mq/mq = mq. 7.716,00 x 0.30 mq/mq), DA SUDDIVIDERE IN MILLESIMI PER OGNI LOTTO.

2) DA AGGIUNGERE LA QUOTA CEDUTA PER ALLARGAMENTO STRADA E REALIZZAZIONE SOTTOPASSO, DA QUANTIFICARSI PER OGNI PROPRIETARIO IN 0,10 MQ/MQ PER OGNI MQ. CEDUTO.

3) COME PREVISTO DALLE N.T.A. DEL PGT VIGENTE, NELL'INTERO P.A. CON LE PREMIALITA' E' POSSIBILE RAGGIUNGERE **MQ. 3.426,00** DI SLP (UFp X 0,420 mq/mq = mq. 7.716,00 x 0.30 mq/mq), DA SUDDIVIDERE IN MILLESIMI PER OGNI LOTTO.

TABELLA 3B - DETERMINAZIONE SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (S.L.P.) BASE

	Millesimi	SLP di PA		Area ceduta	Indice Fondiario	SLP esterna PA	TOTALE SLP
ACQUISTAPACE ANNA	**98,42**	**227,82**	+	146,89	X 0,10	**14,69**	**242,51**
BARINI EFREM NEVIO	**89,91**	**208,12**	+	97,35	X 0,10	**9,74**	**217,86**
ACQUISTAPACE GIORGIO	**141,41**	**327,34**	+	690,98	X 0,10	**69,10**	**396,44**
SOC. MOSI CASE S.A.S.	**123,10**	**284,95**	+	-		**-**	**284,95**
PEDRONCELLI MARTINO	**164,25**	**380,21**	+	224,40	X 0,10	**22,44**	**402,65**
TOGNOLINI LUIGI	**135,16**	**312,87**	+	71,37	X 0,10	**7,14**	**320,01**
SOC. STELVIO DUE S.R.L.	**247,75**	**573,49**	+	764,63	X 0,10	**76,46**	**649,95**
totali	**1.000,00**	**2.314,80**					**2.514,37**

TABELLA 3A - DETERMINAZIONE SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (S.L.P.) MAX

	Millesimi	SLP di PA		Area ceduta	Indice Fondiario	SLP esterna PA	TOTALE SLP
ACQUISTAPACE ANNA	**98,42**	**318,95**	+	146,89	X 0,10	**14,69**	**333,64**
BARINI EFREM NEVIO	**89,91**	**291,37**	+	97,35	X 0,10	**9,74**	**301,11**
ACQUISTAPACE GIORGIO	**141,41**	**458,27**	+	690,98	X 0,10	**69,10**	**517,10**
SOC. MOSI CASE S.A.S.	**123,10**	**398,93**	+	-		**-**	**398,93**
PEDRONCELLI MARTINO	**164,25**	**532,29**	+	224,40	X 0,10	**22,44**	**554,73**
TOGNOLINI LUIGI	**135,16**	**438,02**	+	71,37	X 0,10	**7,14**	**445,16**
SOC. STELVIO DUE S.R.L.	**247,75**	**802,89**	+	764,63	X 0,10	**76,46**	**879,35**
totali	**1.000,00**	**3.240,72**					**3.430,02**

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

SV – SUPERFICIE MINIMA DA RISERVARE A VERDE

COME PREVISTO DALLE N.T.A. DEL PGT VIGENTE, LA SUPERFICIE DA RISERVARE A VERDE E' PARI A 0,30 DELLA SF DI OGNI LOTTO (Superficie Fondiaria reale del singolo Lotto).

TABELLA 4 - DETERMINAZIONE SUPERFICIE MINIMA DA RISERVARE A VERDE (SV)

	Millesimi	SF LOTTO REALE			Indice SV	**TOTALE SV**
ACQUISTAPACE ANNA	98,42	**493,76**			**x 0,30**	**148,13**
BARINI EFREM NEVIO	89,91	**451,07**			**x 0,30**	**135,32**
ACQUISTAPACE GIORGIO	141,41	**709,44**			**x 0,30**	**212,83**
SOC. MOSI CASE S.A.S.	123,10	**617,58**			**x 0,30**	**185,27**
PEDRONCELLI MARTINO	164,45	**824,03**			**x 0,30**	**247,21**
TOGNOLINI LUIGI	135,16	**678,09**			**x 0,30**	**203,43**
SOC. STELVIO DUE SRL	247,75	**1.242,94**			**x 0,30**	**372,88**
totali	**1.000,00**	**5.016,91**				**1.505,07**

VERIFICA CESSIONE 30% ST
PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

COME PREVISTO DALLE N.T.A. DELL'EX P.R.G. IL 30 % DELLA **ST** DEVE ESSERE CEDUTA PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, PARI A **MQ. 2.314,80** (ST = MQ. 7.716,00 x 30%)

TOTALE AREE CEDUTE (come da convenzioni)

1 – ACQUISTAPACE ANNA = MQ. 186
2 – BARINI EFREM = MQ. 110
3 – ACQUISTAPACE GIORGIO = MQ. 867
4 – SOC. MOSI CASE = MQ. 0
5 – PEDRONCELLI MARTINO = MQ. 230
6 – TOGNOLINI LUIGI = MQ. 131
7 – SOC. STELVIO DUE = MQ. 858

= MQ. 2.382,00 > MQ. 2.314,80

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

VERIFICA CESSIONE AREE STANDARD PER DESTINAZIONE D'USO

MQ. 2.079,17 X H.mt. 3,00 : 100 X 26,50 = **MQ. 1.652,94**

VERIFICA CESSIONE TOTALE mq. 4.512,00 > mq. 3.967,74

TOTALE AREE DA CEDERE : MQ. 2.314,80 + 1.652,94 = MQ. 3.967,74

TOTALE AREE CEDUTE/DA CEDERE

AREA GIA' CEDUTE COME DA CONVENZIONI:	MQ. 2.382,00
AREE DA CEDERE INTERNE AL P.A..:	MQ. 2.130,00
	MQ. 4.512,00

VERIFICA S.L.P. mq. 2.079,17 < mq. 2.514,37

SI UTILIZZA LA DEDUZIONE PREVISTA DALLA L.R. N.26 DEL 20/4/95 ED IN SEGUITO MODIFICATA DALL'ART. 12 DELLA L.R. N. 33 DEL 28/12/2007, NEL CASO PARI A – 40 CM. PER MURATURA PERIMETRALE, QUINDI - 80 CM SUL TOTALE. SI PROCEDE AL CALCOLO DELLA SLP IN PROGETTO DI OGNI SINGOLO LOTTO. (VEDI TAVOLA N. 8-9-10).

Lotto 1
Residenziale: (6,90 x 2,00) + (6,90 x 2,00) + (6,90 x 10,90) + (6,90 x 8,50) **mq. 161,46 < mq. 242,51**

Lotto 2
Residenziale: (7,45 x 6,80) + (7,45 x 11,90) + (7,45 x 9,50) **mq. 210,10 < mq. 217,86**

Lotto 3
Residenziale: (10,35 x 4,20) + (13,75 x 5,05) + (10,50 x 2,85) +
(6,25 x 1,50) + (10,50 x 3,00) + (10,35 x 4,40) +
(13,35 X 3,85) + (10,50 X 2,85) + (5,45 X 1,50) +
(10,50 X 3,00) +(10,35 X 3,20) **mq. 383,39 < mq. 396,44**

Lotto 4
Residenziale: (7,30 x 3,50) + (10,70 x 5,05) + (7,45 x 7,35)
(7,30 x 4,40) + (10,30 x 3,85) + (7,45 x 7,35) + (7,30 x 3,20) **mq. 284,25 < mq. 284,95**

Lotto 5
Residenziale: (6,50 x 6,95) + (6,50 x 6,95) + (11,70 x 6,95) + (11,70 x 6,95)
(11,70 x 4,55) + (11,70 x 4,55) **mq. 359,48 < mq. 402,65**

Lotto 6

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

Residenziale: (6,85 x 5,65) + (6,85 x 5,65) + (8,45x 5,65) + (8,45x 5,65)
(6,05 x 5,65) + (6,05 x 5,65) **mq. 241,24 < mq. 320,01**

Lotto 7
Residenziale: (4,50 x 12,10) + (6,85 x 5,65) + (6,85 x 5,65) + (7,40 x 9,70)
(8,45 x 5,65) + (8,45 x 5,65) + (7,40 x 9,70) + (6,05 x 5,65) + (6,05 x 5,65) **mq. 439,25 < mq. 649,95**

VERIFICA PARCHEGGI mq. 927,76 > mq. 693,06

COME PREVISTO DALLE N.T.A. DEL PGT VIGENTE DEVONO ESSERE RISERVATI APPOSITI SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI, IN OGNI CASO NON INFERIORI A:

RESIDENZIALE = 1/3 SLP MQ. 2.079,17 : 3 = MQ. 693,06

Lotto 1
(3,00 x 2) x 6,90 = mq. 41,40
2,50 x 5,50 = mq. 13,75
2,50 x 5,50 = mq. 13,75
mq. 68,90

Lotto 2
7,65 x 4,90 = mq. 37,49
7,80 x 5,50 = mq. 42,90
mq. 80,39

Lotto 3/4
(2,90 x 8) x 5,00 = mq. 116,00
(6,60 x 2) x 3,50 = mq. 46,20
(7,40 x 2) x 3,85 = mq. 56,98
2,60 x 29,40 = mq. 76,44
2,50 x 11,00 = mq. 27,50
2,60 x 35,30 = mq. 91,78
mq. 414,90

Lotto 5
(5,00 x 2) x 7,15 = mq. 71,50
6,00 x 5,10 = mq. 30,60
mq. 102,10

Lotto 6
(5,00 x 2) x 5,65 = mq. 56,50
5,10 x 5,50 = mq. 28,05
mq. 84,55

Lotto 7
(5,00 x 2) x 5,90 = mq. 59,00
(5,00 x 2) x 5,65 = mq. 56,50
3,00 x 5,50 = mq. 16,50
3,20 x 5,10 = mq. 16,32
2,60 x 11,00 = mq. 28,60
mq. 176,92

Area a parcheggio residenziale in progetto = mq. 927,76 > mq. 693,06

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

VERIFICA AREA A VERDE E DRENANTE mq. 1.796,47>mq. 1.505,07

SI PROCEDE AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE A VERDE E DRENANTE SULL'INTERO P.A. (VEDI TAVOLA N. 11).

AREA A VERDE E DRENANTE RICHIESTA: 0,30 DELLA SF = MQ. 5.016,91 X 0,30 = MQ. 1.505,07

Lotto 1

((20,05 + 21,65)/2) x 4,65 =	mq. 96,95
10,10 x 3,40 =	mq. 34,34
1,50 x 2,50 =	mq. 3,75
((7,30 + 3,75)/2) x 10,10 =	mq. 55,80
((5,40 + 6,25)/2) x 2,50 =	mq. 14,56
2,50 x 5,50 =	mq. 13,75
2,50 x 5,50 =	mq. 13,75
	mq. 232,90 > mq. 148,13

Lotto 2

13,05 x 3,15 =	mq. 41,10
1,60 x 18,90 =	mq. 30,24
((8,15 + 7,20)/2) x 5,05 =	mq. 38,76
7,80 x 5,50 =	mq. 42,90
	mq. 153,00 > mq. 135,32

Lotto 3

5,00 x 2,50 / 2 =	mq. 6,25
2,60 x 29,40 =	mq. 76,44
((7,85 + 9,60)/2) x 13,15 =	mq. 114,73
((0,80 + 1,20)/2) x 2,30 =	mq. 2,30
1,50 x 10,00 =	mq. 15,00
	mq. 214,72 > mq. 212,83

Lotto 4

5,00 x 2,50 / 2 =	mq. 6,25
2,60 x 35,30 =	mq. 91,78
1,50 x 10,30 =	mq. 15,45
((9,95 + 10,55)/2) x 6,30 =	mq. 64,57
2,50 x 11,00 =	mq. 27,50
	mq. 205,55 > mq. 185,27

Lotto 5

22,20 x 3,40 =	mq. 7,48
3,50 x 11,10 =	mq. 38,85
3,40 x 11,60 =	mq. 39,44
5,10 x 6,00 =	mq. 30,60
7,10 x 1,20 =	mq. 8,52
8,80 x 0,80 =	mq. 7,04
1,00 x 10,60 =	mq. 10,60
3,50 x 10,80 =	mq. 37,80
((3,25 + 3,70)/2) x 19,70 =	mq. 68,45
	mq. 248,78 > mq. 247,21

Lotto 6

4,90 x 9,50 =	mq. 46,55
14,25 x 4,60 =	mq. 65,55
5,10 x 5,50 =	mq. 28,05
2,20 x 10,40 =	mq. 22,88
16,45 x 4,70 =	mq. 77,31
	mq. 240,34 > mq. 203,43

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

Lotto 7

10,60 x 11,25 =	mq. 119,25
14,45 x 4,60 =	mq. 66,47
7,45 x 9,50 =	mq. 70,77
3,00 x 5,50 =	mq. 16,50
10,60 x 11,35 =	mq. 120,31
12,85 x 4,90 =	mq. 62,96
3,20 x 5,10 =	mq. 16,32
2,60 x 11,00 =	mq. 28,60
	mq. 501,18 > mq. 372,88

Area a verde e drenante in progetto = mq. 1.796,47 > mq. 1.505,07

MAXIMILIAN FATTARINA - Architetto

Morbegno, agosto 2017

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

Sezione A. - Definizione delle Superfici

ST (ha) = Superficie territoriale

E' la superficie ricompresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria; la sua area viene misurata comprendendo tutta la superficie inclusa in tale perimetro (superficie fondiaria, superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria), con la sola esclusione dei corsi d'acqua e delle aree riservate alla mobilità generale di proprietà già pubblica eventualmente esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

SF (mq) = Superficie fondiaria

E' la superficie del lotto edificabile misurata al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria; possono essere computate nella SF gli allargamenti di strade già esistenti a condizione che siano ceduti gratuitamente al Comune.

Ai fini del calcolo della superficie fondiaria non si possono considerare terreni tra loro non contigui o che siano separati da una strada pubblica o spostati lateralmente senza alcun collegamento tra loro sia dal punto di vista funzionale che da quello della comunicazione interna, salvo quanto previsto dalla L.R. 93/85 per gli imprenditori agricoli e quanto disposto al punto successivo (Cfr. Ap (mq) = Area di pertinenza).

In caso di edificazione, la quota parte di area della superficie fondiaria asservita alla costruzione (è d'obbligo l'atto di asservimento), prende il nome di **Area di**

SLP (mq) = Superficie lorda complessiva di pavimento

E' la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o agibili (definiti di Ctg. A e Ctg. B - Cfr. Articolo Sezione E. - Categorie degli ambienti e modalità di calcolo degli indici) compresi entro il profilo esterno delle pareti d'ambito misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, strutture, serramenti), eventualmente anche interrati, nonché dei soppalchi di interpiano

Nel caso di sottotetti mansardati, si considera solo la superficie inclusa nel perimetro ottenuto proiettando in pianta i punti di intradosso della soletta di copertura, aventi una distanza netta dal pavimento superiore a ml.1,50.

Per tutti gli ambienti con altezza interna superiore a m 5,00 l'area della SL viene moltiplicata per 2.

Sezione B. - Definizione dei rapporti percentuali e di copertura

SV (%) =

Esprime la percentuale minima di SF che deve essere mantenuta a tappeto erboso con eventuali piantumazioni ad alto fusto; L'area riservata a verde può essere interessata solo per 1/3 da costruzioni nel sottosuolo. In tale caso però il "terreno vegetale" deve essere ricostruito al di sopra della costruzione (o parte di costruzione) interrata con un riporto di almeno 80 cm.

SD (%) = Superficie drenante

Esprime la percentuale minima di SF che deve essere in grado di assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.

Il rapporto SDé misurato in percentuale sulla Sf in analogia al rapporto RC.

Altezza della fronte di un edificio (He)

Cfr. punto He (ml) = Altezza della fronte di un edificio dell'articolo Sezione F. - Definizione delle altezze

Altezza massima di un edificio (Hf)

Cfr. punto Hf (ml) = Altezza massima di un edificio dell'articolo Sezione F. - Definizione delle altezze

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

Sezione C. - Definizione degli indici di utilizzazione.

L'edificabilità del Piano delle Regole è regolamentata, sotto il profilo parametrico, non da indici volumetrici ma esclusivamente da indici di utilizzazione territoriale (UT) o fondiaria (UF), salvo che per gli ambiti riservati ad attività artigianali, produttive in genere o commerciali, rispetto alle quali si fa esclusivo riferimento a rapporti di copertura.

UTmin (mq/ha) = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE MINIMO	Esprime la superficie lorda di pavimento (SLP) minima che un comparto deve prevedere di impegnare per ogni unità di superficie territoriale ST. (norma atta a favorire la densificazione urbana ai fini di contenere il consumo di suolo)
UF (mq/mq) = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile (tenendo però conto anche di quella relativa agli edifici esistenti da conservare) per ogni unità di superficie fondiaria (SF) del comparto, raggiungibile attraverso meccanismi perequativi, compensativi o premiali.

Sezione G. - Definizione delle distanze

L'articolo 103, punto 1 bis della LR 12/2005 prescrive che, limitatamente agli **interventi** di nuova costruzione, la distanza minima tra fabbricati è **dieci metri**, derogabili all'interno dei piani attuativi.

De (ml) = Distanza tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati (accessori inclusi) va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi (a compasso), sia che essi insistano sullo stesso lotto, sia che insistano su lotti differenti; nella misurazione di tali distanze non si considerano gli sporti liberi (balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere) se aggettanti per non più di metri 1,50.

È ammessa la costruzione in aderenza, se consentito dalle norme di ogni singola zona, quando vi sia in proposito accordo tra i proprietari confinanti con impegno reciproco a costruire

- con uguali caratteristiche architettoniche,
- in aderenza,
- sullo stesso filo verso ogni proprietà pubblica,
- con le stesse altezze (HE ed HF) verso ogni proprietà pubblica (tolleranza 5%).

A tal fine l'Amministrazione Comunale acquisisce preventivamente l'assenso scritto di entrambi i proprietari confinanti anche alla luce della L.241/90.

Dc (ml) = Distanza dai confini di proprietà

E' la distanza minima misurabile tra i punti appartenenti alla linea di confine di proprietà (o dell'area asservita alla costruzione) e quelli appartenenti al perimetro della superficie coperta (SC) dell'edificio; essa rimane stabilita nella metà della distanza minima De con un minimo assoluto di metri 5,00.

È consentito costruire a confine solo quando esplicitamente previsto dalle norme del Piano delle Regole per ambiti specifici e sempre con le garanzie espresse al punto precedente per quanto attiene le costruzioni in aderenza.

Ds (ml) = Distanze dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza minima del fabbricato dal ciglio della strada esistente o in progetto (Cfr. categoria delle strade), come definito dal D. Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni. In particolari gli ambiti individuati dal Piano delle Regole, la distanza Ds può essere diversa da quella prevista perché finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti (fabbricati accessori esclusi) sul lato interessato della pubblica via. Le fasce comprese tra le linee dei cigli stradali e le linee di minimo arretramento degli edifici sono inedificabili, salvo quanto previsto dalla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici n° 5980 del 30 dic 1970 e dal DPR 495/1992.

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

PA 03 – VERONESA

PA 03 **Veronesa** **Località Veronesa** **Area 8.156 mq** **Stralcio Tav. R.02** **scala 1 : 5.000**	
Caratteri peculiari d'ambito	Piano attuativo previsto dal previgente PRG, che non ha mai conseguito approvazione in via definitiva; viene ora riproposto dal PGT con incremento degli indici edificatori condizionati alla realizzazione di opere funzionali al completamento della città pubblica. In particolare, l'ambito ricade nel Progetto Urbano di riqualificazione dell'asse della ex-ss38 dello Stelvio di cui al Titolo 5 delle presenti norme, in quanto fa parte del settore funzionale 6 – Piazza Veronesa, che prevede, oltre agli indirizzi generali di cui all'Articolo 1.6. - (Progetto urbano), i seguenti obiettivi: - Restituzione alla cittadinanza di un'area centrale, nevralgica per il paese, mediante la razionalizzazione della viabilità e la realizzazione di una piazza; - Il completamento della rete della mobilità lenta, con particolare riferimento al percorso di collegamento tra Sentiero Valtellina e Sentiero del Viandante; - Valutazione degli interventi atti a mitigare l'impatto della strada provinciale su un tessuto in prevalenza residenziale (problemi di inquinamento atmosferico e acustico); Il contributo fattivo al raggiungimento degli obiettivi del progetto urbano risulta necessario per accedere alle premialità di cui alla tabella 1 del punto 2.1.4
Indici e parametri	*Indice di pertinenza:* *UFp..... = 0,30 m2/m2* *Indice massimo d'ambito:* *UFmax..... = 0,42 m2/m2* *Rapporto minimo drenante:* *SD..... ≥0,30 SF* *Superficie minima da riservare a verde:* *SV..... ≥0,30 SF* *HE..... 10,50 m* *HF..... 9,0 m* Per quanto attiene ad altezze, distanze, destinazioni d'uso e altri parametri urbanistici non specificati dalla presente scheda si rinvia a quanto prescritto per l'ambito RES_2.
Prescrizioni Servizi	Interventi sia interni, sia esterni al perimetro del PL per la riqualificazione dell'area presso la rotonda della Veronesa con la creazione di una fascia a verde pubblico verso la sede stradale ed il completamento dei percorsi ciclabili e pedonali. Destinare risorse in particolare al completamento del percorso ciclopedonale lungo via San Martino.
Prescrizioni Paesaggio	Attenersi scrupolosamente agli obiettivi del progetto urbano. L'inserimento dei manufatti dovrà tenere conto della visuale dinamica della ex-SS38 prevedendo una fascia di verde sul lato strada ed il corretto inserimento e allineamento dei fabbricati. Preferibilmente la viabilità d'accesso al fondo dovrà avvenire dal lato nord lasciando a verde piantumato la porzione lato strada.

P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

13.4.3.- AMBITI RES_2 – TESSUTO URBANO RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ

CARATTERI PECULIARI D'AMBITO.	Si tratta sempre di aree a prevalente destinazione residenziale, che si sono sviluppate attestandosi lungo le strade di più recente completamento oppure occupando spazi interstiziali dei tessuti precedenti, ma con la più recente tipologia del villino "centro lotto" con minore densità edilizia e maggiore disponibilità di spazi pertinenziali. Non mancano quindi orti e giardini, in genere ben tenuti, che rendono più articolato e variabile la percezione di questo abitato di valenza intermedia tra campagna e città.
OBIETTIVI	**Le finalità perseguite per l'ambito in oggetto sono:** • il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato e salvaguardia del patrimonio dendrologico; • la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento; • la realizzazione di marciapiedi, ove ancora mancanti, quindi la continuità dei percorsi pedonali e la loro interconnessione con le aree riservate ai servizi. • la valorizzazione delle strade e degli spazi pubblici. • il potenziamento delle attività di servizio alle funzioni residenziali ed economiche. • il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari; • il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici anche mediante il ricorso alle energie rinnovabili. • l'utilizzo della bioedilizia e di materiali da costruzione a basso impatto ambientale

DESTINAZIONE D'USO	**La destinazione principale è la residenza (DRES)** ■ = **Destinazione d'uso non ammessa** ❑ DRES Residenziale e ricettiva ❑ DDIR.1 Uffici < 150 mq SLP ❑ DDIR 2 Terziario direzionale ■ DDIR.3 Terziario direzionale ■ DPRO.1 Produttiva ■ DPRO.2 Annonaria ❑ DPRO.3 Artigianale di servizio ❑ DSPE.1 Pubblici esercizi ❑ DSPE.2 Pubblici esercizi per spettacolo ❑ DCOM-SVC Negozio vicinato ■ DCOM-SMSA Media distribuzione ■ DCOM-SMSB Media distribuzione ■ DCOM-SGV Grande distribuzione ■ DCOM-SCC Centro Commerciale ■ DING Distribuzione all'ingrosso ■ DCAR Distributori carburante ■ DAGR.1 Agricola ordinaria ■ DAGR.2 Agricola zootecnica Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norme Tecniche di Base (Allegato A - RN.02) L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.
MODALITA' DI INTERVENTO.	Sono ammessi tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, salvo i casi di edifici assoggettati a tutela paesaggistico ambientale, come individuati sulla Tavola R.03 – "Carta del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" e la Tavola R.04 – "Elementi significativi del paesaggio antropico e della memoria"
INDICI	*Indice di pertinenza:* *UFp ..... = 0,35 m2/m2* *Indice massimo d'ambito:* *UFmax..... = 0,45 m2/m2* *Rapporto minimo drenante:* *SD .....≥0,30 SF* *Superficie minima da riservare a verde:* *SV .....≥0,30 SF*
ALTEZZE.	*HE .....10,50 m* *HF .....9,0 m*
DISTANZE:	*DS .....5,0 m* *..... salvo maggiori distanze determinate dalla categoria della strada* *DC .....5,0 m* *DE .....10,0 m* Sono ammesse costruzioni in aderenza tra edifici contigui solo con presentazione di progetti unitari sottoscritti dalle parti.
PESCRIZIONI PARTICOLARI:	L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, oppure quando messo a dimora da più di venticinque anni. Le autorimesse interrate non devono alterare l'andamento naturale del terreno ed essere ricoperte con almeno 50 cm di terra, da portare ad un minimo di cm 80 nel caso in cui vi siano esigenze connesse con la piantumazione di alberi con struttura a fusto.

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

Articolo 7.6. - (Le aree per opere di urbanizzazione).

Molti servizi, soprattutto nell'ambito dei Piani attuativi vengono realizzati come "opere di urbanizzazione", anche se tutti i servizi non necessariamente rientrano in tale categoria.

E tuttavia opportuno ricordare che le opere di urbanizzazione primaria, fin dagli albori della disciplina urbanistica, sono ritenute indispensabili e imprescindibili per la realizzazione degli insediamenti, tant'é che questa tipologia di opere, sia le cessioni delle aree su cui insistono, sono sempre a carico degli operatori (Cfr. art. 36 (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire) della L.R. 12/2005).

E' pertanto importante distinguere bene le une dalle altre.

7.6.1. - Le opere di urbanizzazione primaria,

come richiamate dalla L.R. 12/2005 (Cfr. art. 44, punto 3) sono le seguenti:

Conformate con struttura areale:

strade
spazi di sosta o di parcheggio
spazi (o nuclei) di verde attrezzato

tipicamente a rete:

rete fognante
rete idrica
rete di distribuzione dell'energia elettrica
rete di distribuzione del gas
cavedi multiservizi
cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
cavidotti per il passaggio di reti di pubblica illuminazione

7.6.2. - Le opere di urbanizzazione secondaria,

come richiamate dalla L.R. 12/2005 (Cfr. art. 44, punto 4) sono le seguenti:

asili nido
scuole materne
scuole dell'obbligo
delegazioni comunali
chiese e altri edifici religiosi
impianti sportivi di quartiere
aree verdi di quartiere
centri sociali
attrezzature culturali
attrezzature sanitarie
cimiteri.
strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
mercati di quartiere
presidi per la sicurezza pubblica

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

Articolo 11.10. - (Parcheggi pertinenziali e autorimesse private)

Ai sensi della legge 24 marzo 1989 n° 122 e degli articoli 66 e successivi della LR. 12/2005, in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica devono essere previsti spazi a parcheggio privato (pertinenziale), nella quantità minima prescritta dalla legge e riportato nella tabella che segue:

edifici residenziali	1/3 della SLP (con un minimo di 1 posto macchina ogni appartamento)
attività ricettive (alberghiere ed extra alberghiere)	1 posto macchina ogni 2 posti letto
Esercizi di vicinato ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	100 mq ogni 100 mq di SLP
Edifici ad uso terziario	1 mq ogni 5 mq di SLP
Attività produttive	½ della SLP
Edifici destinati a servizi sportivi, culturali, sanitari	100% della SLP

Tabella 7 - Parcheggi pertinenziali

Per gli edifici a **destinazione commerciale** si rinvia all'Articolo 14.4. - (Parcheggi pertinenziali relativi agli usi commerciali).

Il calcolo del parcheggio deve tener conto delle **diverse destinazioni** d'uso dei singoli ambienti: un edificio a prevalente destinazione artigianale, ad esempio, può avere una parte produttiva, una commerciale, una riservata ad uffici e l'appartamento del titolare o del custode.

Per gli esercizi autorizzati alla somministrazione di alimenti e bevande che si trovano nelle aree pedonali, non sono richiesti posti macchina.

I parcheggi devono essere ricavati di norma nelle aree di pertinenza degli interventi, ma in caso di dimostrata impossibilità per ragioni di accessibilità, sicurezza, igiene o tutela ambientale, potranno essere localizzati all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo i disposti della citata Legge 122/89 e degli artt. 66 e successivi della LR 12/2005.

La localizzazione delle aree a parcheggio deve essere sempre tale da non creare problemi alla viabilità ed agli accessi da e per le strade pubbliche; le rampe in pendenza che si immettono su strade pubbliche devono avere una parte pianeggiante di almeno 4 metri fuori dalla sede stradale per lo stazionamento del veicolo.

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it

Articolo 14.4. - (Parcheggi pertinenziali relativi agli usi commerciali)

I parcheggi privati di pertinenza degli insediamenti commerciali possono essere realizzati all'aperto o all'interno di strutture e ciascuno di essi deve essere riservato alla sosta dei veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale (di cui costituiscono la pertinenza) ed a disposizione di tutti gli utenti della struttura commerciale nelle ore di funzionamento.

E' in ogni caso opportuno assicurare il reperimento in loco anche di una quota di parcheggio pubblico o di uso pubblico, oltre a quello pertinenziale, in relazione alle specifiche necessità dell'area anche durante i periodi di non funzionamento o chiusura dell'esercizio commerciale.

Gli stessi parcheggi pertinenziali al servizio delle strutture di vendita possono del resto essere asserviti, almeno in parte, ad uso pubblico mediante specifica convenzione e quindi concorrere al soddisfacimento delle esigenze anche di altri servizi al fine di integrare carenze in particolari situazioni della giornata.

La localizzazione dei parcheggi pertinenziali deve essere assicurata, di norma, all'interno delle aree o degli immobili di intervento, tuttavia negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, purché in casi di comprovata necessità, essi possono essere recuperati anche in aree o in edifici non contigui allo spazio commerciale, purché le stesse siano raggiungibili mediante un percorso pedonale avente una percorrenza non superiore a 100 metri.

Le aree da riservare a servizi per le attività commerciali sono al 100% relative alle categorie SMSA (ed SMSB) di cui almeno il 50% deve essere riservato a parcheggio, naturalmente funzionante e perfettamente accessibile nelle ore di apertura dell'attività commerciale; analogamente le attività SVC che subissero mutamento di destinazione d'uso e passare a strutture commerciali diverse, dovranno assicurare il reperimento in loco della stessa quota di aree per i servizi.

Invece il passaggio dalla destinazione residenziale a quella commerciale di vicinato non comporta incremento del fabbisogno di aree per servizi pubblici.

Per le attività commerciali non è mai consentita la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio.

Autorimesse private

FATTARINA MAXIMILIAN - Architetto
P.zza Mattei, 7 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342-610853 - Fax 0342-614458 - E-Mail: mfattar@tin.it