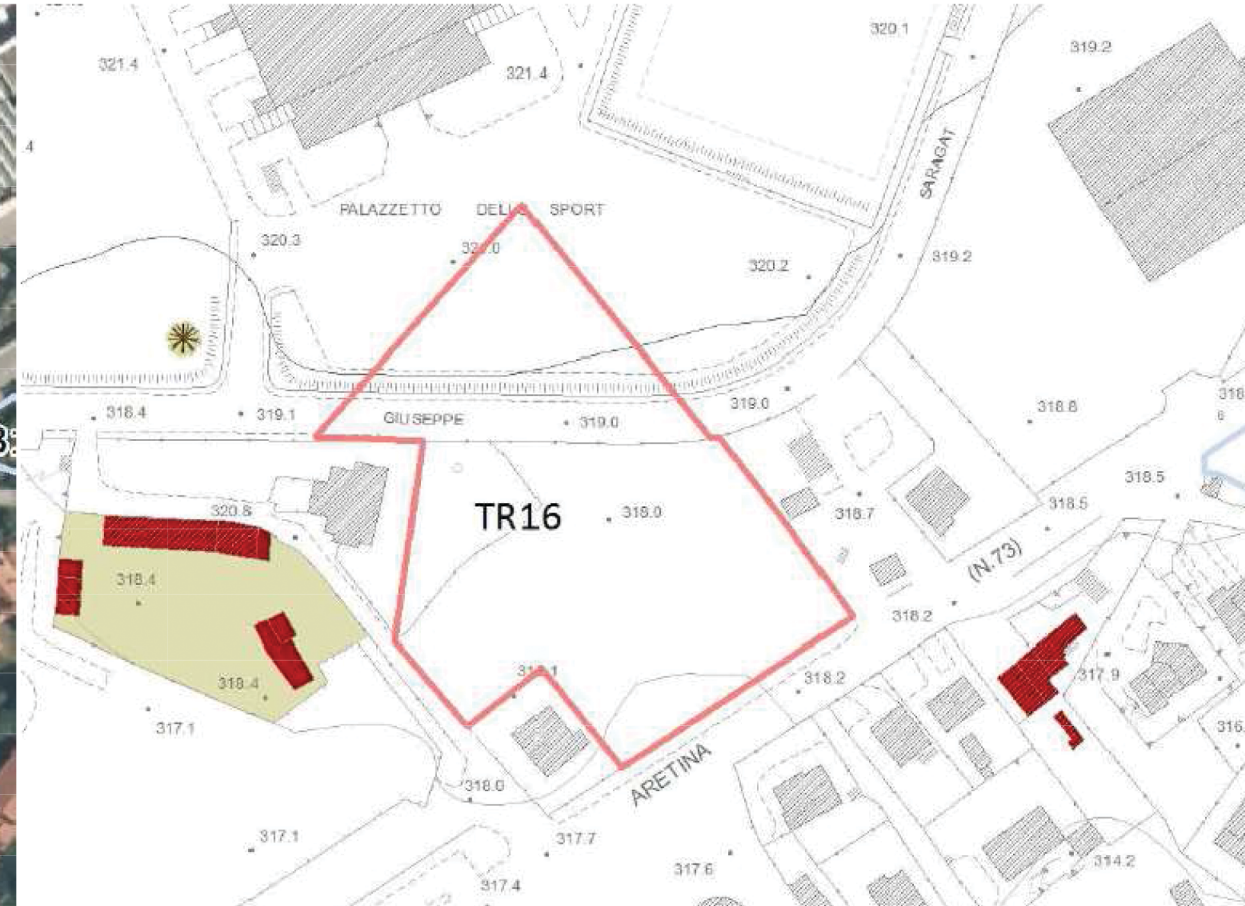




AREA DI TRASFORMAZIONE TR16 - VIA G. SARAGAT



PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA

<p>TAVOLA:</p> <p>C</p>	<p>COMMITTENTI:</p> <p>Bernardini Luca Bernardini Nicola Bernardini Pietro Mercati Paola Via Bucciovini 7 – 52037 Sansepolcro (AR)</p>	<p>ELABORATO:</p> <p>VERIFICA STANDARD URBANISTICI ED EDILIZI ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI ALLEGATE ALLA DELIBERA DI ADOZIONE ED ALLA MODIFICA PER LO SPOSTAMENTO DELLA PISTA CICLOPEDONALE</p> <p>Sansepolcro, 09 Aprile 2018</p>	<p>CONTIENE:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Scheda normativa e di indirizzo progettuale _ Estratto mappa catastale e visure _ Verifica standard (art. 58, comma 1 delle N.T.A. del R.U.) _ Verifica aree a cessione gratuita e quota di E.R.S. _ Standard e parametrici edilizi dell'intervento _ Verifica parcheggi privati
---------------------------------------	--	---	---

Studio Del Teglia Architetto Giuliano



Studio di Architettura – Urbanistica – Ingegneria
Via N. Aggiunti n° 90, 52037 Sansepolcro (Arezzo)

P. IVA 01458360516 – C.F. DLTGLN49R02I155I - Tel. e Fax 0575.742275 - E mail: info@architettdeltiglia.it PEC: architettdeltiglia@pec.it

*Bernardini Luca
Bernardini Nicola
Bernardini Pietro
Mercati Paola*

Elaborazioni grafiche: Arch. Silvia Alberti Alberti

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR16 Via Saragat	SANSEPOLCRO Via Giuseppe Saragat	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo ed infrastrutturale:

- specializzazione e consolidamento del sistema insediativo esistente cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie; tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione ed il conseguimento dell'accessibilità della rete delle infrastrutture della mobilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili;
- riorganizzazione e razionalizzazione del sistema della rete stradale extraurbana ed urbana, a partire dalla necessità di creare un'alternativa stradale alla Strada Statale 73 Senese - Aretina per l'ingresso alla città da sud-ovest;
- promozione di un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale al centro storico; la definizione di un sistema di percorsi pedonali e di piste ciclabili attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative e sportive all'aperto anche attraverso la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel territorio comunale;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica,
- Incremento della qualità e del confort abitativo in relazione alla mixité funzionale e sociale

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico;
- Recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:

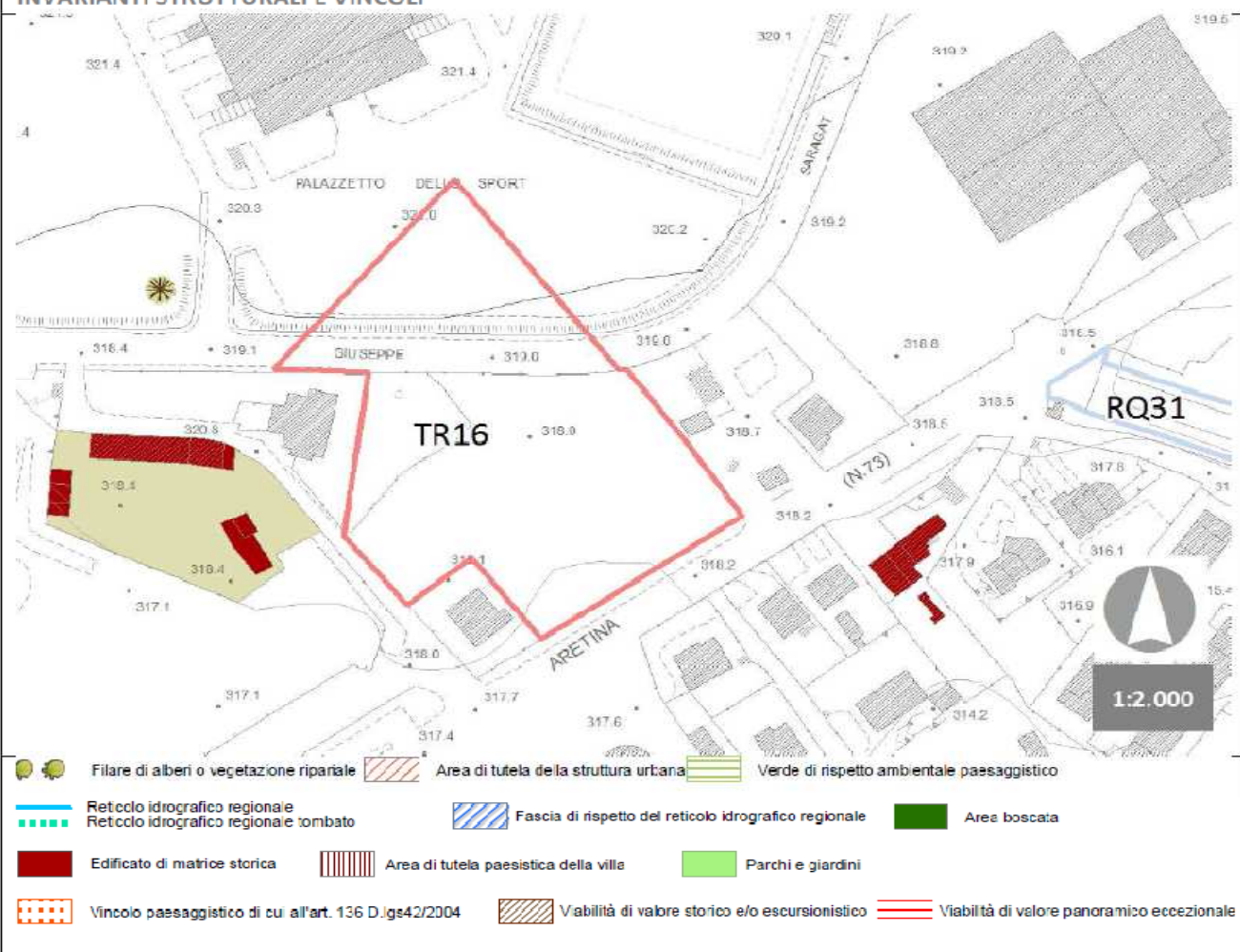
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE: MEDIA Classe S.2
GRADO VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)
PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

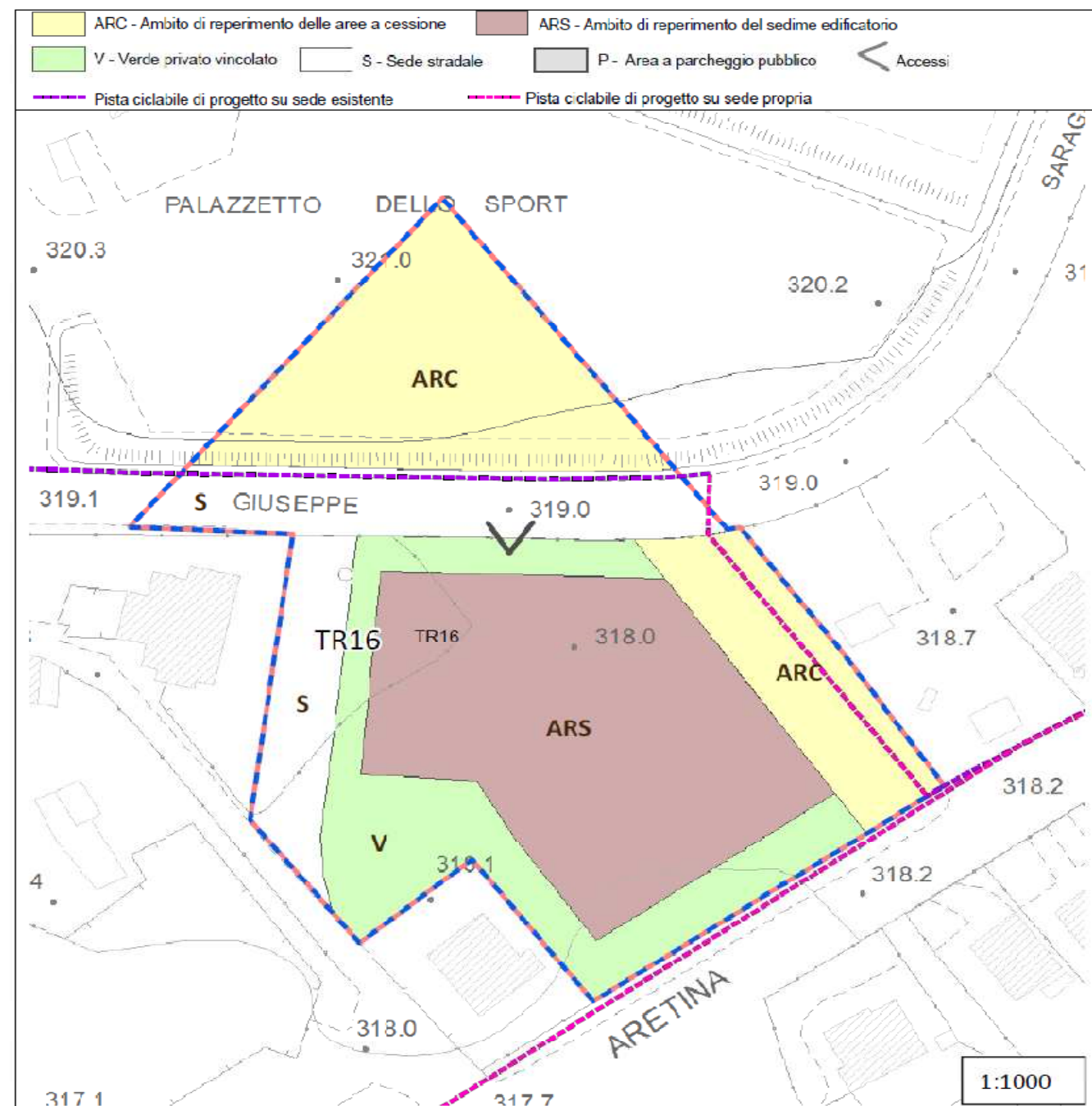
FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Area ineditata interposta tra via Saragat e via Senese-Aretina. L'area si trova in posizione baricentrica tra le principali attrezzature pubbliche della zona e il tessuto consolidato prevalentemente residenziale, e per tale motivo riveste valenza strategica per la definizione degli assetti insediativi del quadrante territoriale di riferimento.	
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: definizione degli assetti insediativi nell'area di cui trattasi, tesa alla riqualificazione di uno spazio che si configura attualmente come vuoto urbano; realizzazione di nuova edificazione residenziale; riorganizzazione della viabilità consentendo un idoneo collegamento tra la strada Senese - Aretina e via Saragat e l'area della "cittadella dello sport e del tempo libero", del campo sportivo, della scuola media Buonarroti e del cimitero del capoluogo; individuazione di un percorso ciclopeditoneo che dalla chiesa delle Forche conduca alla "cittadella dello sport e del tempo libero", del campo sportivo, della scuola media Buonarroti e del cimitero del capoluogo - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento.	
Superficie territoriale	7.880 mq	
Dimensionamento	Indice di utilizzazione territoriale SUL	0,30 2.364 mq
	Superficie territoriale a cessione gratuita	40%
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni generali	Prima dell'approvazione del piano attuativo deve essere concordata l'ufficializzazione formale della proprietà pubblica della particella individuata con n.1089 del foglio 57 e n.1090 del foglio n.57	
Disposizioni e prescrizioni particolari	H max / n. piani fuori terra	3
	Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)	26
	Tipologia insediativa	In linea o a schiera, mono e bifamiliari
Edilizia residenziale con finalità sociali	ERS pari al 15%: 354 mq (n. 4 alloggi)	
Opere preliminari all'intervento	Cessione della porzione a nord del comparto	
Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Realizzazione di verde pubblico nell'area antistante la via Senese Aretina e in una porzione a confine con il distributore carburanti esistente Realizzazione di strada di collegamento tra la viabilità proveniente dalla rotatoria esistente delle Forche e via Saragat Percorso ciclopeditoneo che colleghi il quartiere delle Forche con l'area del Palazzetto.	
Opere pubbliche esterne		
Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni		
Modalità di attuazione	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.	



	DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	++	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Uso	Salvaguardia Acquiferi	-	X	Captazione e riutilizzo

	sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali, piste ciclabili e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	↑	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-	
	ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	-+	-
Innovazione e green economy			0		
Coesione sociale		Equa distribuzione del reddito	0	-	
Equilibrio finanza pubblica		Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑		
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	-+	-	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALI	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	-	

SCHEDA NORMATIVA E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	
---	--	---	---	--

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	61,40	n.
Fabbisogno Idrico	3.854.855,06	Lt/anno
Afflussi fognari	80,31	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	40.525,71	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	82.090,00	kWh/ utente anno

1_IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/09/2016

Data: 08/09/2016 - Ora: 11.37.38 Fi
Visura n.: T108151 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di SANSEPOLCRO (Codice: I155)							
Catasto Terreni		Provincia di AREZZO							
		Foglio: 57 Particella: 1589							
Immobile									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz		Reddito
1	57	1589	-	-	SEMIN ARBOR 2	54 93		Dominicale Euro 31,21 Agrario Euro 12,77	FRAZIONAMENTO del 18/10/2004 protocollo n. AR0116894 in atti dal 18/10/2004 (n. 116894.1/2004)
Notifica		Partita							
INTESTATI				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1		BERNARDINI Luca nato a SANSEPOLCRO il 25/02/1985		BRNL CU85B2511551*		(1) Proprieta' per 1/6			
2		BERNARDINI Nicola nato a SANSEPOLCRO il 29/10/1979		BRNNCL79R2911551*		(1) Proprieta' per 1/6			
3		BERNARDINI Pietro nato a SANSEPOLCRO il 19/12/1945		BRNPTR45T191155D*		(1) Proprieta' per 1/6			
4		MERCATI Paola nata a SANSEPOLCRO il 11/12/1942		MRCPLA42T511155L*		(1) Proprieta' per 3/6			
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/02/2015 protocollo n. AR0063721 in atti dal 07/04/2015 Rogante: BERNARDINI Sede: SANSEPOLCRO Registrazione: UU Sede: SANSEPOLCRO Volume: 9990 n. 83 del 25/03/2015 SUCCESSIONE DI MERCATI MARCELLA (n. 2866.1/2015)							

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito	
1	57	1089	-	-	SEMIN ARBOR 2	08 20		Dominicale Euro 4,66 Agrario Euro 1,91 L. 3,690	FRAZIONAMENTO in atti dal 28/12/1990 (n. 31.3/1988)
Notifica		Partita							

INTESTATI

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		BERNARDINI Luca nato a SANSEPOLCRO il 25/02/1985		BRNL CU85B2511551*		(1) Proprieta' per 1/6	
2		BERNARDINI Nicola nato a SANSEPOLCRO il 29/10/1979		BRNNCL79R2911551*		(1) Proprieta' per 1/6	
3		BERNARDINI Pietro nato a SANSEPOLCRO il 19/12/1945		BRNPTR45T191155D*		(1) Proprieta' per 1/6	
4		MERCATI Paola nata a SANSEPOLCRO il 11/12/1942		MRCPLA42T511155L*		(1) Proprieta' per 3/6	
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/02/2015 protocollo n. AR0063721 in atti dal 07/04/2015 Rogante: BERNARDINI Sede: SANSEPOLCRO Registrazione: UU Sede: SANSEPOLCRO Volume: 9990 n. 83 del 25/03/2015 SUCCESSIONE DI MERCATI MARCELLA (n. 2866.1/2015)					

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito	
1	57	1090	-	-	SEMIN ARBOR 2	16 50		Dominicale Euro 9,37 Agrario Euro 3,83 L. 7,425	FRAZIONAMENTO in atti dal 28/12/1990 (n. 31.3/1988)
Notifica		Partita							

INTESTATI

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		BERNARDINI Luca nato a SANSEPOLCRO il 25/02/1985		BRNL CU85B2511551*		(1) Proprieta' per 1/6	
2		BERNARDINI Nicola nato a SANSEPOLCRO il 29/10/1979		BRNNCL79R2911551*		(1) Proprieta' per 1/6	
3		BERNARDINI Pietro nato a SANSEPOLCRO il 19/12/1945		BRNPTR45T191155D*		(1) Proprieta' per 1/6	
4		MERCATI Paola nata a SANSEPOLCRO il 11/12/1942		MRCPLA42T511155L*		(1) Proprieta' per 3/6	
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/02/2015 protocollo n. AR0063721 in atti dal 07/04/2015 Rogante: BERNARDINI Sede: SANSEPOLCRO Registrazione: UU Sede: SANSEPOLCRO Volume: 9990 n. 83 del 25/03/2015 SUCCESSIONE DI MERCATI MARCELLA (n. 2866.1/2015)					

2_VERIFICA DEGLI STANDARD DELLA SCHEDA DI INDIRIZZO PROGETTUALE DEL R.U.

Nella scheda di indirizzo progettuale, la superficie dell'area è calcolata sulla C.T.R. redatta dalla Regione Toscana. In sede di definizione dello strumento attuativo, considerato che l'area è rappresentata da tre particelle intere, la superficie territoriale effettiva viene dedotta dalle superfici catastali come da visure allegate.

Di conseguenza anche il calcolo e la verifica degli standard urbanistici ed edilizi quali, la conseguente potenzialità edificatoria, la conseguente quota di superficie territoriale a cessione gratuita, oltre agli standard urbanistici minimi da garantire di cui al D.M. 1444/68, vengono tutti calcolati in base alla superficie catastale riscontrata.

Di seguito riportiamo l'estratto della scheda di indirizzo progettuale di cui al R.U. approvato e quella con i dati rapportati alle effettive superfici catastali.

Da Regolamento Urbanistico approvato

Superficie territoriale	Mq. 7.880,00 come da visure di cui sopra	
Dimensionamento	IUT: indice di utilizzazione territoriale	0,30 mq./mq.
	SUL: superficie utile lorda	Mq. 2.364,00
	Superficie territoriale a cessione gratuita	0,40 mq./mq. di ST pari a mq. 3.152,00
	ERS: Edilizia residenziale con finalità sociali	0,15mq./mq di SUL pari a mq. 354,00

Da superfici catastali effettive come da visure di cui sopra

Superficie territoriale	Mq. 7.963,00	
Dimensionamento	IUT: indice di utilizzazione territoriale	0,30 mq./mq.
	SUL: superficie utile lorda	Mq. 2.388,90
	Superficie territoriale a cessione gratuita	0,40 mq./mq. di ST pari a mq. 3.185,00
	ERS: Edilizia residenziale con finalità sociali	0,15mq./mq di SUL pari a mq. 358,33

3_VERIFICA STANDARD di cui al D.M. 1444/1968, come da art. 58 delle N.T.A del R.U.

Ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968 si adottano i parametri ed i sistemi di calcolo del volume e dell'indice insediativo residenziale di cui alla D.P.G.R. 11.11.2013, n° 64/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il

governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio". Tale regolamento è stato interamente recepito dal Regolamento Urbanistico approvato.

3.1_ CALCOLO DELLA SUL RESIDENZIALE AI FINI DEL CALCOLO DELL'INDICE INSEDIATIVO RESIDENZIALE (Ir) _ Il calcolo della SUL residenziale ai fini del calcolo dell'Indice Insediativo residenziale risulta dalla tabella di seguito riportata.

Edifici	destinazione	SUPERFICIE UTILE LORDA_ SUL
Edificio "A"	SUL piano terra destinata ad attività commerciali	364,29
Edificio "A"	SUL piani primo e secondo destinati a residenza	835,71
Edificio "B"	SUL piano terra e piano primo destinati a residenza	377,30
Edificio "C"	SUL piano terra e piano primo destinati a residenza	434,30
Edificio "D"	SUL piano terra e piano primo destinati a residenza	377,30
SUL totale Edifici A, B, C e D		2.388,90
SUL totale Edifici A, B, C e D destinata a residenza		2.024,61

3.2_ CALCOLO DELL'INDICE INSEDIATIVO RESIDENZIALE (Ir)

Ai fini del calcolo dell'indice Insediativo Residenziale (Ir) si applica quanto prescritto dalle NTA del R.U. che prevede SUL/35 mq. abitante.

Superficie Utile Lorda totale Edifici A, B, C, D mq. **2.388,90/35 mq./abitante = numero 68 abitanti insediati**

3.3_ CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI CUI ALL'ART. 58, comma 1 delle N.T.A. del R.U.

Gli standard urbanistici di cui all'art. 58, comma 1 delle N.T.A. del R.U. sono i seguenti:

- Istruzione.....4,50 mq./ab
- Parcheggi.....5,00 mq/ab
- Attrezzature...2,50 mq/ab
- Verde.....12,00 mq/ab

Per un totale di **24,00** mq/ ad abitante insediato x n. 68 abitanti = **mq. 1.632 da destinare a standard.**

3.4_ CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI ESISTENTI NELL'AREA DEL PROGETTO

Ai fini del calcolo degli standard urbanistici esistenti nell'area del progetto di proprietà dei richiedenti si considerano le superfici destinate a parcheggi e verde, mentre non possono essere computate a tal fine la superficie destinata a strade.

- Parcheggio del Palazzetto dello Sport: mq. 1.650 - mq. 350.....mq. 1.300
- Striscia di verde a coronamento del parcheggio e di Via G. Saragat mq. 350
- Pista ciclabile per la parte sull'area di proprietà dei richiedenti.....mq.160
- Marciapiedi di collegamento rotonda con Via Saragat..... mq. 220

Per un totale di standard esistenti a verde e parcheggi pari a..... mq. 2.030 > di mq. 1.632 di cui all'art. 58, comma 1 delle N.T.A. del R.U.

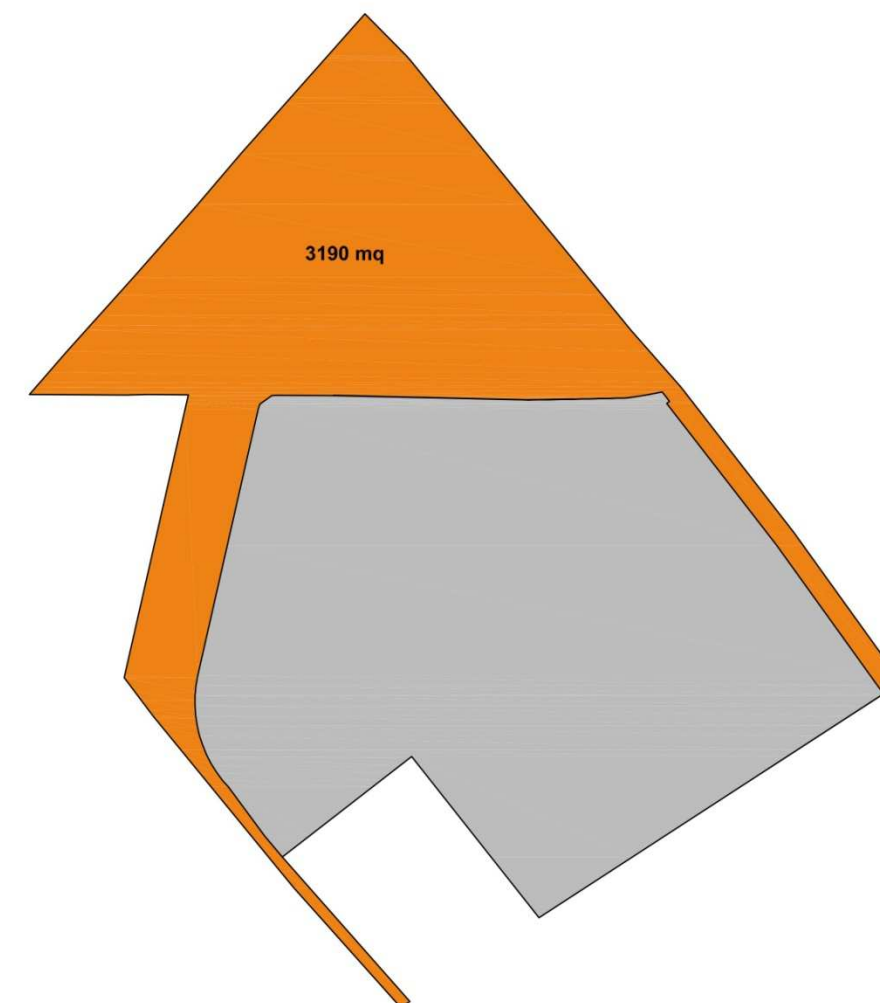
4_ VERIFICA DELLE AREE A CESSIONE GRATUITA

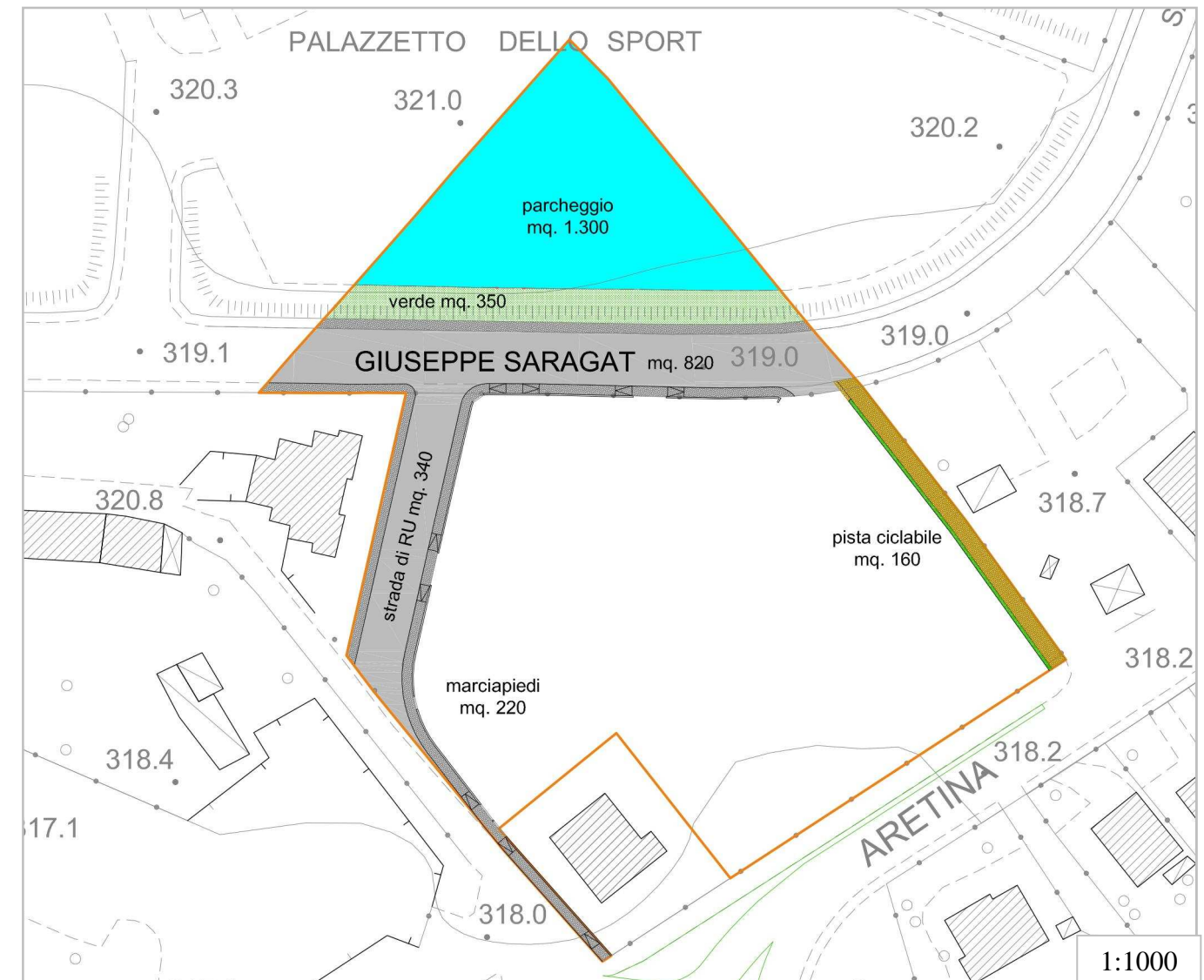
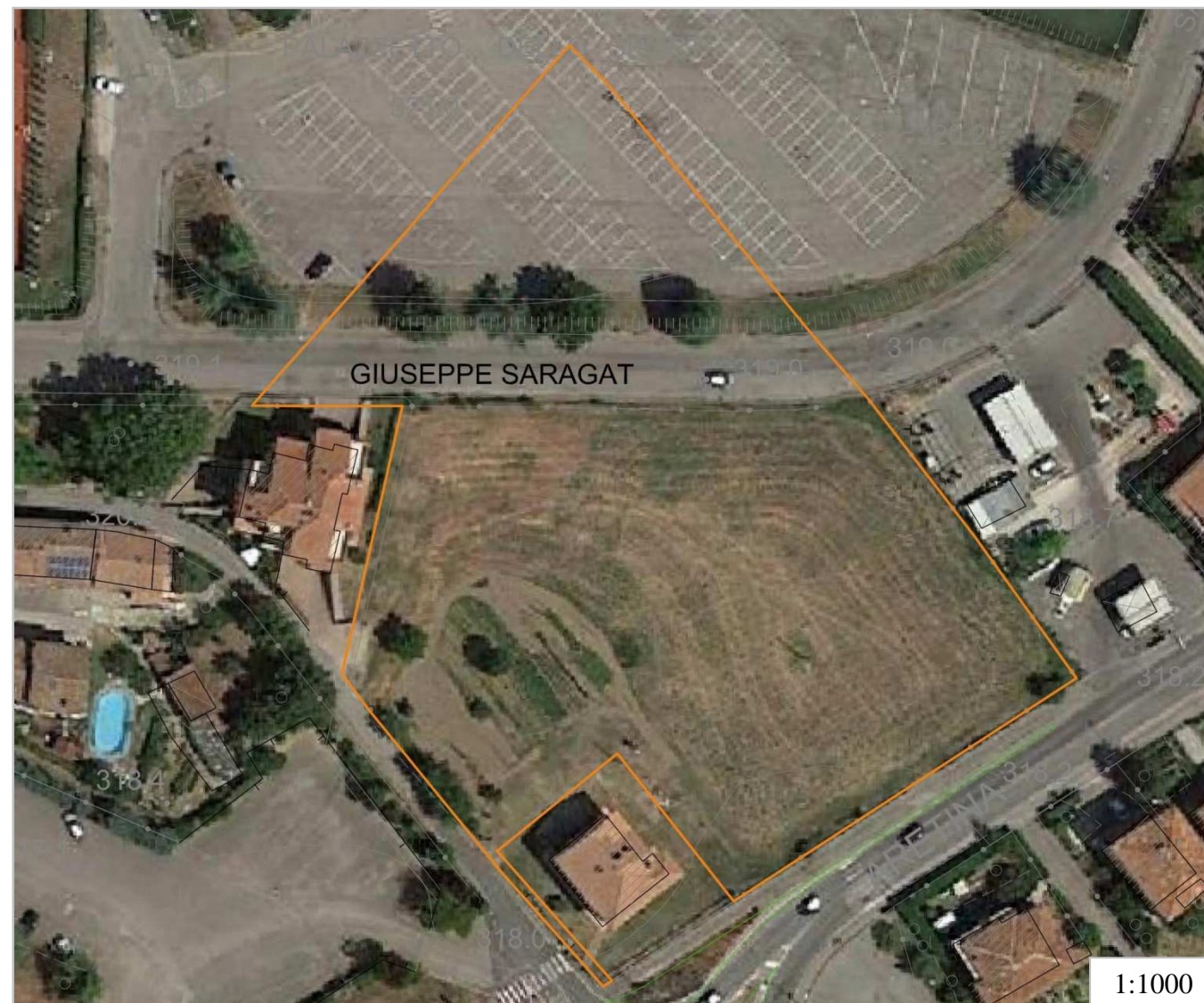
Ai fini della individuazione delle aree a cessione gratuita pari al 40% della superficie territoriale prescritta dalla "Scheda normativa e di indirizzo progettuale" vanno considerate le aree utilizzate dal comune per la realizzazione dei parcheggi del Palazzetto dello Sport e quella necessaria alla realizzazione di un tratto di Via Giuseppe Saragat senza procedere al loro esproprio da oltre trenta anni. A queste vanno aggiunte le aree necessarie alla realizzazione della strada di collegamento tra la viabilità proveniente dalla rotonda esistente delle Forche e Via G. Saragat ed alla realizzazione di una pista ciclabile che colleghi il quartiere delle Forche con l'area del palazzetto e degli impianti sportivi adiacenti.

Le suddette aree sono individuate per destinazione urbanistica e di uso attuale nella foto aerea e nella planimetria CTR riportata nella pagina successiva, le cui superfici sono così riassumibili:

Foglio	Particella	Destinazione d'uso attuale e futura	Superficie territ.le
57	1090 parte	Parcheggio palazzetto dello sport	1.300,00
57	1090 parte	Striscia di verde tra parcheggio e Via G. Saragat	350,00
57	1089	Via Giuseppe Saragat	820,00
57	1589 parte	Strada e marciapiede di collegamento rotonda con Via G. Saragat	510,00
57	1589 parte	Pista ciclabile di collegamento rotonda con Via Saragat	160,00
57	240 parte	Marciapiede di collegamento rotonda con Via Saragat	50,00
totale aree da cedere al comune			Mq. 3.190,00 > di mq. 3.185,00

Le suddette aree a cessione gratuita sono unitamente rappresentate in un unico corpo nella planimetria che segue. La parte rappresentata in grigio è l'area interessata all'edificazione, al verde privato, ai percorsi pedonali, ai parcheggi privati ecc....





5_PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PROGETTO UNITARIO

Nella tabella che segue sono riportati i parametri edilizi dell'intervento di trasformazione

EDIFICIO	S.U.L.	Di cui E.R.S.	TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	VOLUME	Abitanti
A	364,29	-----	Edificio in linea	Commercio di vicinato a P. T.	1.275,02	10
A	835,71	358,34	Edificio in linea	Residenza a P.1° e 2°	2.256,42	24
B	377,30	-----	Quadrifamiliare	Residenza	1.018,71	11
C	434,30	-----	Quadrifamiliare	Residenza	1.172,61	12
D	377,30	-----	Quadrifamiliare	Residenza	1.018,71	11
TOTALI	2.388,90	358,34 <i>Pari al 15% del totale SUL</i>	-----	-----	6.741,47	--
RESID.	2.024,61		-----	-----	5.466,45	68

6_STANDARD URBANISTICI DEL PROGETTO UNITARIO

Nella tabella che segue sono riportati gli standard urbanistici dell'intervento di trasformazione

TIPO DI STANDARD	SUPERFICI DI PROGETTO	SUPERFICI DI CUI ALLE N.T.A. del R.U.	DIFFERENZE + / -
Parcheggi pubblici	1.300,00	340,00	+960,00
Verde	350,00	816,00	-466,00
Attrezzature: pista ciclopedonale, marciapiedi	380,00	170,00	+210,00
Istruzione	-----	306,00	-306,00
TOTALI STANDARD	2.030,00	1.632,00	+398,00

7_VERIFICA DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PRIVATI art.li 6 e 7 N.T.A. del R.U.¹

Di seguito sono riportate in sintesi le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del regolamento Urbanistico all'art. 6 per la sosta stanziata ed all'art. 7 per la sosta di relazione

	SOSTA STANZIALE	SOSTA DI RELAZIONE	POSTI BICI
RESIDENZA	1mq./3mq. di SUL	-----	-----
COMMERCIO DI VICINATO	1mq./3mq. di SUL	1 p.a./25 mq.P	1/1 posto auto

La tabella che segue mette in evidenza le dotazioni minime di parcheggi e posti auto di cui alle suddette norme per ogni singolo edificio dell'area di trasformazione

DOTAZIONI MINIME DI REGOLAMENTO URBANISTICO

EDIFICIO	S.U.L.	SOSTA STANZIALE	SOSTA DI RELAZIONE	POSTI BICICLETTA
A commercio	364,29	121,43	5 pp. auto	5 pp. bici
A residenza	835,71	278,57	-----	-----
B residenza	377,30	125,76	-----	-----
C residenza	434,30	144,77	-----	-----
D residenza	377,30	125,76	-----	-----
TOTALI	2.388,90	796,29	5 pp. auto	5 pp. bici

La tabella che segue mette in evidenza le dotazioni di parcheggi privati, posti auto e posti biciclette previsti nel progetto di cui alle successive Tavole 2, 3 e 4.

DOTAZIONI DI PROGETTO

EDIFICIO	S.U.L.	SOSTA STANZIALE	SOSTA DI RELAZIONE	POSTI BICICLETTA
A commercio	364,29	451,03	15 pp. auto	19 pp. bici
A riforn. e gest.	-----	335,81	-----	-----
A residenza	835,71	622,83	-----	-----
B residenza	377,30	285,83	-----	-----
C residenza	434,30	268,40	-----	-----
D residenza	377,30	310,37	-----	-----
TOTALI	2.388,90	2.274,27	15 pp. auto	19 pp. bici

VERIFICA DOTAZIONI PARCHEGGI PRIVATI

EDIFICIO	SOSTA STANZIALE DI REGOL. URB.	SOSTA STANZIALE DI PROGETTO	SOSTA DI RELAZ. DI REGOL. URB.	SOSTA DIRELAZ. DI PROGETTO
A commercio	121,43	451,03 > di R.U	5 pp. auto	15 pp. > di R.U
A riforn. e gest.	-----	335,81 > di R.U.	-----	-----
A residenza	278,57	622,83 > di R.U	-----	-----
B residenza	125,76	285,83 > di R.U	-----	-----
C residenza	144,77	268,40 > di R.U	-----	-----
D residenza	125,76	310,37 > di R.U	-----	-----
TOTALI	796,29	2.274,27 > di R.U	5 pp. auto	15 pp. > di R.U

8_VERIFICA DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI ai sensi dell'art. 28 del Regolamento di Attuazione della L.R. 28 del 07/02/2005 "Codice del commercio"

Le dotazioni minime di cui al Regolamento Urbanistico, per il commerciale di vicinato previsto nel presente Piano attuativo, vanno confrontate con le dotazioni minime di cui all'art. 28 del Regolamento di Attuazione della L.R. 28 del 07/02/2005, dove al comma 1 prescrive che:

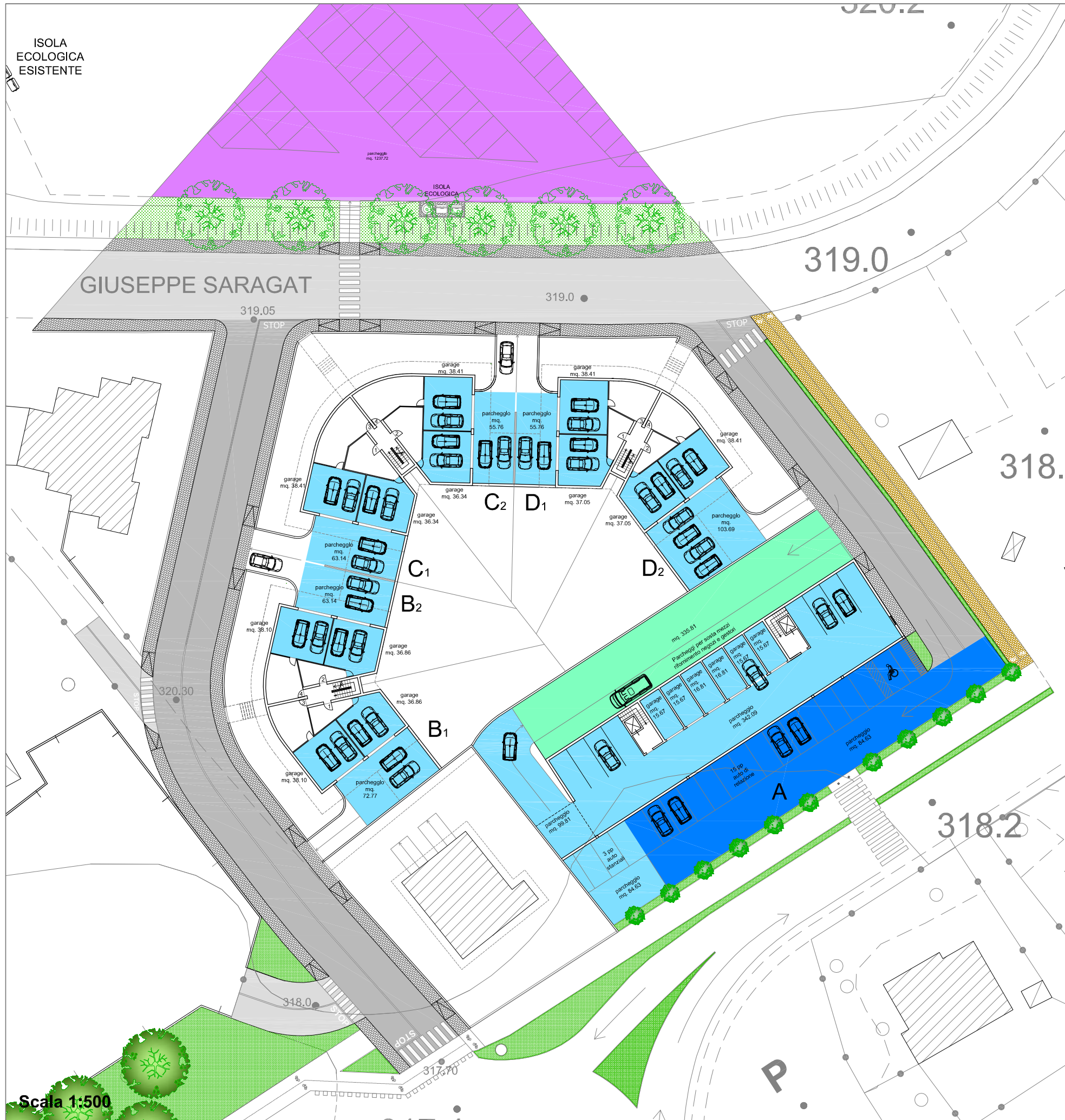
"1.Per gli esercizi di vicinato, i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita".

Quindi per la Superficie di vendita commerciale prevista nell'edificio "A" di mq. 323,64 devono essere garantiti parcheggi per mq. 323,64 < della quota di progetto pari a mq. 451,03 + mq. 335,81 parcheggi privati per gestori e fornitori.

Arch. Giuliano Del Teglia

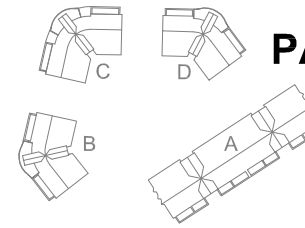
.....

¹Vedi Tavola C.1 allegata alla Tavola 1 "Progetto Planivolumetrico"



Scala 1:500

VERIFICA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI



PARCHEGGI PUBBLICI	mq. 1.237,72
PARCHEGGI PRIVATI STANZIALI	mq. 1.487,43
PARCHEGGI PRIVATI DI RELAZIONE	mq. 451,03
PARCHEGGI PRIVATI PER RIFORNIMENTO E GESTIONE NEGOZI	mq. 335,81
TOTALE SUPERFICIE	mq. 3.511,99

7_ VERIFICA DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PRIVATI art.li 6 e 7 N.T.A. del R. U.

Di seguito sono riportate in sintesi le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del regolamento Urbanistico all'art. 6 per la sosta stanziale ed all'art. 7 per la sosta di relazione

	SOSTA STANZIALE	SOSTA DI RELAZIONE	POSTI AUTO	POSTI BICI
RESIDENZA	1mq./3mq. di SUL	-----	2 ad abitazione	-----
COMMERCIO DI VICINATO	1mq./3mq. di SUL	1 p.a./25 mq. P	-----	1/1 posto auto

La tabella che segue mette in evidenza le dotazioni minime di parcheggi e posti auto di cui alle suddette norme per ogni singolo edificio dell'area di trasformazione

DOTAZIONI MINIME DI REGOLAMENTO URBANISTICO

EDIFICIO	S.U.L.	SOSTA STANZIALE	SOSTA DI RELAZIONE	POSTI AUTO	POSTI BICI
A commercio	364,29	121,43	5 pp. auto	-----	5 pp. bici
A residenza	835,71	278,57	-----	16	-----
B residenza	377,30	125,76	-----	8	-----
C residenza	434,30	144,77	-----	8	-----
D residenza	377,30	125,76	-----	8	-----
TOTALI	2.388,90	796,29	5 pp. auto	40 pp. auto	5 pp. bici

La tabella che segue mette in evidenza le dotazioni di parcheggi privati, posti auto e posti biciclette previsti nel progetto di cui alle successive Tavole 2, 3 e 4.

DOTAZIONI DI PROGETTO

EDIFICIO	S.U.L.	SOSTA STANZIALE	SOSTA DI RELAZIONE	POSTI AUTO	POSTI BICI
A commercio	364,29	451,03	15 pp. auto	15	19 pp. bici
A riforn. e gest.	-----	335,81	-----	-----	-----
A residenza	835,71	622,83	-----	12	-----
B residenza	377,30	285,83	-----	12	-----
C residenza	434,30	268,40	-----	12	-----
D residenza	377,30	310,37	-----	14	-----
TOTALI	2.388,90	2.274,27	15 pp. auto	65 pp. auto	19 pp. bici

VERIFICA DOTAZIONI PARCHEGGI PRIVATI

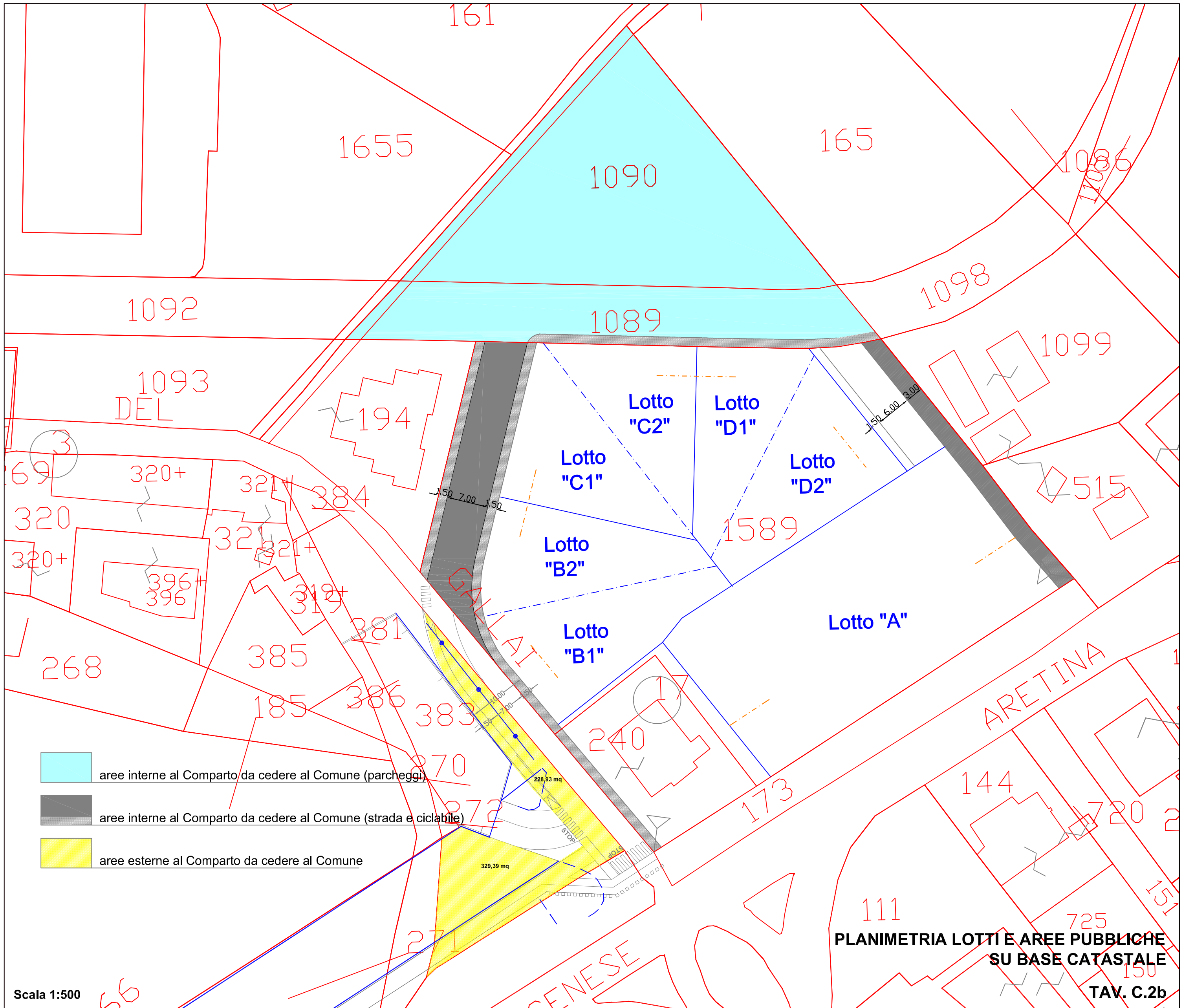
EDIFICIO	SOSTA STANZIALE DI REGOL. URB.	SOSTA STANZIALE DI PROGETTO	SOSTA DI RELAZ. DI REGOL. URB.	SOSTA DI RELAZ. DI PROGETTO
A commercio	121,43	451,03 > di R.U.	5 pp. auto	15 pp. > di R.U.
A riforn. e gest.	-----	335,81 > di R.U.	-----	-----
A residenza	278,57	622,83 > di R.U.	-----	-----
B residenza	125,76	285,83 > di R.U.	-----	-----
C residenza	144,77	268,40 > di R.U.	-----	-----
D residenza	125,76	310,37 > di R.U.	-----	-----
TOTALI	796,29	2.274,27 > di R.U.	5 pp. auto	15 pp. > di R.U.

8_ VERIFICA DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI ai sensi dell'art. 28 del Regolamento di Attuazione della L.R. 28 del 07/02/2005 "Codice del commercio"

Le dotazioni minime di cui al Regolamento Urbanistico, per il commerciale di vicinato previsto nel presente Piano attuativo, vanno confrontate con le dotazioni minime di cui all'art. 28 del Regolamento di Attuazione della L.R. 28 del 07/02/2005, dove al comma 1 prescrive che:

"1. Per gli esercizi di vicinato, i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita".

Quindi per la Superficie di vendita commerciale prevista nell'edificio "A" di mq. 323,64 devono essere garantiti parcheggi per mq. 323,64 < della quota di progetto.



- aree interne al Comparto da cedere al Comune (parcheggi)
- aree interne al Comparto da cedere al Comune (strada e ciclabile)
- aree esterne al Comparto da cedere al Comune

**PLANIMETRIA LOTTI E AREE PUBBLICHE
SU BASE CATASTALE**

TAV. C.2b

Scala 1:500