Premessa

L'area complessiva del PUO, avente una superficie complessiva di mq. ***89.632,00,*** ricade per mq **59.323,00** nel Distretto di Trasformazione B3/AP settore 1 normato dall'art. 64 delle NCC del vigente PUC, per mq. **1.746,00** nel Distretto B3/AP settore 3 normato dall'art. 64 delle NCC, e per mq. **28.563,00** in Ambito B1/EA", normato dall'Art. 45-53 delle NCC.

In sede progettuale viene proposta l'approvazione di una variante al PUC attuativo ai sensi dell'art 44 della L.R. 36/97 finalizzata a **modificare la perimetrazione** del distretto B3/AP settore 1 al fine di dotare l'area ed il contesto insediato al contorno di idonee infrastrutture e spazi di uso pubblico.

La nuova perimetrazione proposta ai sensi della richiamata normativa non consentirà un diverso utilizzo dei parametri edificatori dei settori interessati, non generando così aumento del carico insediativo globale.

Dati di Progetto

Superficie Totale P.U.O.	89.632,00 mq
Superficie Territoriale Distretto B3/AP settore 1	59.323,00 mq
Superficie standard Distretto B3/AP settore 1	4.722,00 mq
Superficie Fondiaria Distretto B3/AP settore 1	54.601,00 mq
Superficie Fondiaria Distretto B3/AP settore 3	1.746,00 mq
Superficie Fondiaria Ambito B1/EA	28.563,00 mq
Superficie Agibile in progetto: (commerciale, servizi, terziario, artigianale, residenza)	18.059,00 mq
Superficie Coperta di Progetto:	17.458,00 mq
Superficie Coperta di Progetto (*):	19.691,00 mq
Volume di Progetto:	97.586,00 mc

(*) = compresi sporgenze porticati, ballatoi ecc.

Standard Minimi Previsti dal PUC in base alla Sup. Agibile di Progetto

Corpo N°	**SUPERFICIE NETTA COMM.LE mq**	**SUPERFICIE PARCHEGGI. PERTINENZIALI: 0.75*SNC>100 0.35*SNC<100** (ART. 6 NCC)	**N. PARCHEGGI PERTINENZIALI 0,03*SNC** (ART. 6 NCC) (Esercizi Comm > 100 mq)	**SUPERFICIE. PARCHEGGI PUBBLICI. 0,25*SNC*0,7** (ART. 64 NCC)	**SUPERFICIE SOSTA MERCI** (ART. 6 NCC) (Esercizi Comm > 100 mq)	**SUP. COPERTA (*)**	**VERDE PUBBLICO** (Scheda 18 PUC)	**VOLUME DI PROGETTO** (ART. 9 NCC)
1_2	1.649,20	1.053,94	36	288,61	700	2.105	144,67	13.066,6
3	758	265,3	0	132,65	0	1.292	66,49	6.888,20
4	1.162	801,5	30	203,35	600	1.605,55	101,93	8.050

5	551	333,25	11	96,43	200	786	48,33	3.769,25
6	856,20	574,15	21	149,84	400	1229	75,11	5.652,45
7	713,40	417,69	13	124,85	300	1429	62,58	4.594,28
8	1.936,10	1.209,61	40	343,54	800	1922	172,20	9.306,20
9	560	340	11	98,00	200	786	49,12	4.083,75
10	600	210	0	105,00	0	721	52,63	4.200
11	938	503,5	14	164,15	300	1.013,71	82,28	5.090,46
12	1.207,74	745,81	25	211,35	100	982,57	105,94	7.139
13	2.199,86	1.086,47	24	384,98	500	1.648,76	192,97	12.546,23
14	805,50	417,63	11	140,96	200	1.192,22	70,66	5.243,86
15	2.038	1.428,1	54	356,65	400	1.313,70	178,77	9.087,80
16	360	270	11	63,00	200	371,35	31,58	2.085,50
17	662,34	303,82	6	115,91	100	566,37	58,10	3.823
18	47,30	16,56	0	8,28	0	150,26	4,15	430,88
19	556	417	17	97,30	100	323,82	48,77	2.581,20
20	54,60	19,11	0	9,56	0	64	4,79	384
A	376,83	//	//	//	0	188,40	//	1.323
TOT.	**18.059,07**	**10.413,43**	**324**	**3.094,39**	**5.100,00**	**19.690,7**	**1.551,07**	**97.585,65**
TOT.	**18.059**	**10.413**	**324**	**3.095**	**5.100**	**19.691**	**1.551**	**97.586**

Standard Minimi Previsti dal D.M. 1444/68 in base alla Sup. Agibile di Progetto

SUPERFICIE NETTA COMM.LE (SNC) mq	*SUP. TOTALE STANDARS (SNC*0,8)*	*PARCHEGGIO PUBBLICO* **≥ 50%*(SNC*0,8)**	*VERDE PUBBLICO* **≤ 50%*(SNC*0,8)**
18.059	14.447,20	**7.223,60**	**7.223,60**

Superfici di urbanizzazione di progetto (Tav. 14)

Parcheggi Pubblici (P1+P2+P3+P4+P5)	17.095,00 mq	>	7.223,60
Verde pubblico (VP1+VP2+VP3+VP4+VP5)	7.848,70 mq	>	7.223,60
Sedi Viarie Pubbliche (VARIE)	6.355,00 mq		
Totale	**31.298,70 mq**		

VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI		P.U.C. (**)/ DM	Progetto	ESITO
Superficie Agibile (comm.le+produtt.)	mq	18.502	18.059	VERIFICATO
Superficie Coperta **(*)**	mq	22.800	19.691	VERIFICATO
Rapp. Copertura **(*)**	K	0,4	0,333	VERIFICATO
H. max	ml	10	10	VERIFICATO
Parcheggi pertinenziali	mq	10.413	10.981	VERIFICATO
Parcheggi merci	mq	5.100	5.881	VERIFICATO
n° posti auto pertin.	n°	324	475	VERIFICATO
Parcheggi Pubblici	mq	7.223,60	17.095	VERIFICATO
Verde Pubblico	Mq	7.223,60	7.848,70	VERIFICATO

Il rispetto degli standard risulta abbondantemente verificato.

(*) = compresi sporgenze porticati, ballatoi ecc

(**) La superficie agibile risulta verificata applicando i margini di flessibilità consentiti dalla L.R. 36/97 art. 53 comma 1, lett c), pari al 5% della potenzialità edificatoria fondiaria di piano.
E' stata inoltre considerata la superficie dei fabbricati esistenti di cui alla tav. 2.1

Dati di PUC

legge regionale 4 settembre 1997, n. 36
Articolo 53
(Margini di flessibilità dei Progetti urbanistici operativi rispetto al Piano urbanistico comunale)
1. I PUO sono considerati conformi al PUC anche qualora, oltre i margini di flessibilità da esso stabiliti, prevedano, perché in modo motivato:
a) limitate rettifiche delle perimetrazioni;
b) variazioni non superiori al 5 per cento delle quantità complessive previste;
c) modifiche, non superiori al 10 per cento, delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni, nel rispetto del limite di cui alla lettera b);
d) incrementi delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico.
2. Il PUO che comporti modifiche di cui al comma 1 deve dimostrare la compatibilità delle modifiche stesse rispetto al PUC ed i miglioramenti conseguiti.

Uf: (59.323 - 4.722) x 0,3 mq/mq)=	16.380,30 mq
Uf: 1.746 x 0,4 mq/mq =	698,4 mq
Superficie Fabbricati esistenti abito B3 sett. 1	542.83 mq
	Tot. 17.621,53
Sup. realizzabile 17.621,53+ 5% (l.r. 36/97) =	18.502,60 mq

I Tecnici

Marco Tognetti architetto

Marco Traversone Ingegnere

VISURE CATASTALI

ELENCO MAPPALI con SUPERFICI

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	Zona B1 Entro perimetro PUO (mq)	Zona B3 settore 1 Entro perimetro PUO (mq)	Zona B3 settore 3 Entro perimetro PUO (mq)
6	272	1270	1020		
6	273	860	830		
6	559	710	710		
6	1109	2531	330		
6	275	700	700		
6	338	1690	988		
6	337	1670	1670		
6	567	570	570		
6	339	1146	1146		
6	347	684		684	
6	346	650	300	350	
6	902	3681	2351	1330	
6	905	150	150		
6	723	239	239		
6	685	845	845		
6	348	848		848	
6	646	12399		12399	
6	518	625		625	

6	349	660		660	
6	422	1070		1070	
6	357	1150	550	600	
6	936	622	622		
6	355-356	97	210		
6	937	138	138		
6	359	1260	1260		
6	360	730	730		
6	362	430	430		
6	525	3218	781	2437	
6	526	345	10	335	
6	702	2		2	
6	703	15		15	
6	705	210		210	
6	358	4330		4330	
6	426	1030		1030	
6	427	825		825	
6	619	825		825	
6	423	810		810	
6	424	810		810	
6	425	650		650	
6	1105	5080		5080	
6	594	1692		1692	
6	468	490		490	
6	429	6690		6690	
6	430	1690		1690	

6	428	410		410	
6	431	1000		1000	
6	473	2610		2610	
6	477	870		870	
6	530	1800		1800	
6	450	860		860	
6	449	480		390	
6	983	1029		750	
6	527	310		310	
6	528	1770		1770	
6	704	420		420	
6	614	1640	934	455	251
6	361	150	136	14	
6	507	820	766	54	
6	514	870	764	106	
6	433	1040	923	117	
6	370	4180	4149		31
6	435	25	25		
6	621	15	15		
6	436	190	190		
6	620	780	780		
6	437	810	810		
6	434	420	420		
6	616	340			340
6	439	950	297		653
6	652	580	580		

6	653	2220	1749		471
6	563	35	35		
6	565	255	255		
6	590	55		55	
		Totale	**28.563,00 mq**	**59.323,00 mq**	**1.746,00 mq**
		Totale superfici	**89.632,00 mq**		