All.3.1	P.I.I.	10/04/2026	R.M.	A.G.	A.G.	00
Nome del file :	Fase di lavoro :	Data :	Redatto:	Verificato:	Approvato:	Revisione:

COMUNE DI LIVIGNO

PROVINCIA DI SONDRIO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
BAR CENTRO SCI FONDO

IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

EDER S.A.S.	data: 10/04/2026	
RELAZIONE TECNICA		
Relazione Tecnica	allegato n° **8**	tav. n° **1**
progettisti: Arch. Alberto Gavazzi Arch. Simone Songini	scala:	

Studio: Via Bottà, 6-23017 Morbegno tel. 0342.612808 e-mail alberto@studioarkgeo.it C.F. GVZ **LRT** 60D30 F712V

RELAZIONE TECNICA

SOMMARIO

8.1. PREMESSA 2

8.2. DESCRIZIONE E FINALITA' DEL P.I.I. 2

8.3. DESTINAZIONI D'USO INTERNE AL P.I.I. 4

8.4. DESTINAZIONI URBANISTICHE 5

8.5. STANDARD URBANISTICI 5

8.6. ONERI DI URBANIZZAZIONE 5

8.7. EFFETTO DELL'INTERVENTO SUI SERVIZI URBANI ED EXTRA-URBANI 6

8.8. LO STANDARD QUALITATIVO 6

8.9. LA VALENZA PAESISTICA DELL'INTERVENTO 7

8.9.1. OSSERVAZIONI DEL CONTESTO 7

8.9.2. IL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO PAESAGGISTICO 8

8.10. CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI 8

8.11. CONTEGGIO SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO E A STANDARD 14

8.12. ELENCO ELABORATI 15

8.1. PREMESSA

La società EDER S.A.S. presenta all'Amministrazione Comunale di Livigno la proposta di Piano Integrato di Intervento (P.I.I.) in variante al P.G.T. vigente, redatto sulla base della normativa di cui al titolo VI capo 1 della L.R. n. 12/2005 e alla Deliberazione della Giunta Regionale del 9 luglio 1999, n°6/44161.
Nella presente relazione viene descritta la fase progettuale del P.I.I. che comprende una porzione significativa del comparto immobiliare definito dal P.G.T. Vigente come Area per Servizi F1 – Aree per Attrezzature Pubbliche, di Interesse Pubblico e Generale. Con la previsione oggetto di P.I.I. si intende attuare una valorizzazione, sia dal punto di vista delle parti private esistenti, sia per quanto riguarda il sistema dei servizi pubblici e ad uso pubblico ad esso strettamente connessi. Tutte le previsioni da P.G.T. Vigente e interessanti l'ambito di intervento intendono essere mantenute, quali: allargamento stradale, fascia di inedificabilità, percorso pedonale-passeggiata, pista da sci di fondo, nuova pista ciclabile. Con il presente P.I.I. vengono affrontate più nello specifico tutte le previsioni di servizi e attrezzature pubbliche appena elencate, ponendo le condizioni per la loro complessiva realizzazione, sia quando facenti parte dell'ambito di P.I.I. e in parte anche esternamente ad esso.

8.2. DESCRIZIONE E FINALITA' DEL P.I.I.

Complessivamente l'ambito a Servizi di cui è parte il P.I.I., attualmente disciplinato dal vigente P.G.T. (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 24/07/2025 e divenuto efficace in data 17/09/2025 per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L. in Serie Avvisi e Concorsi n. 38) è di 10.389 mq. di cui:

- Superficie ricadente in zona F1 scheda n° 63 (art. 52 P.d.S.) = 9.450,00 mq.
- Superficie ricadente in zona F1 scheda n° 64 (art. 52 P.d.S.) = 939,00 mq.

Una porzione di superficie interna al P.I.I. ricade nell'art. 27 P.d.S. ed è una previsione di piano per l'allargamento stradale finalizzato alla realizzazione di un marciapiede, contenuta all'interno degli ambiti delle schede n° 63 e n° 64 nella misura di 107,00 mq.

La Superficie Territoriale del P.I.I. rilevata è di 4.064,52 mq. La proposta progettuale recepisce sostanzialmente la destinazione d'uso propria dell'ambito F1 di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale ma intende affrontare una valorizzazione complessiva dell'impianto, sia architettonica sia per i servizi che contiene.

Il comparto immobiliare oggetto di Programma Integrato di Intervento:

- è soggetto a vincolo paesistico-ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 in forza del Decreto Ministeriale 7 luglio 1980 (art. 136);
- è parte del Tessuto Urbano Consolidato – Piano delle Regole - tav. 7.2.

Lo stato di fatto del comparto del P.I.I. è formato per lo più da una superficie a prato o sterrata, oltre che da un fabbricato, il quale si articola su un Piano Terra e un Piano Interrato ed ha una superficie lorda complessiva di 534,28 mq.

Il Piano Terra ha una superfice lorda di 142,60 mq. divisa in:

- una superficie commerciale di 114,43 mq.;
- una superficie accessoria di 23,00 mq.;
- una superficie distributiva (scala) di 5,17mq.

Il Piano Interrato ha una superficie lorda di 391,68 mq. divisa in:

- una superficie ad autorimessa di 237,85 mq.
- una superficie accessoria di 140,79 mq.;
- una superficie distributiva di 13,04 mq.;

Le condizioni attuali del sito, per la sua posizione urbana particolarmente centrale in quanto adiacente all'incrocio fra Via Isola e Via Bondi, richiedono un intervento di riqualificazione, sia per quanto riguarda la realizzazione di tutti i servizi pubblici previsti per quell'area dallo strumento urbanistico vigente, sia per la ridefinizione architettonica del fabbricato ora esistente.
La L.R. 12/2005 art. 87 al comma 2 fissa i requisiti essenziali che devono essere contenuti nei P.I.I. che sono:

a. previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;
b. compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
c. rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Così come esplicitate in maniera estensiva nella Deliberazione della Giunta Regionale del 9 luglio 1999, n° 6/44161, il presente P.I.I. prevede:

- pluralità di funzioni e destinazioni (commercio, residenza, parcheggio ad uso pubblico e verde pubblico) sia pubbliche che private affrontate nel loro insieme. Nella fattispecie il P.I.I. prevede la realizzazione di un tratto di **marciapiede** lungo via Isola, la realizzazione di un **parcheggio** privato ad uso pubblico e la cessione di **un'area a verde** che verrà adibita dal Comune ad area a verde pubblico attrezzato. Per rafforzare l'utilizzo dello strumento del P.I.I. è previsto, come **standard qualitativo**, il contributo economico per la realizzazione dell'intero tratto della **pista ciclo-pedonale** oggetto di previsione di piano, che permetterà di collegare via Isola con la rotatoria stradale nei pressi della stazione di risalita Mottolino, attraversando sia l'ambito del P.I.I. che aree esterne allo stesso.
- il progetto di P.I.I., calibrando demolizioni e nuova edificazione, ridefinisce una condizione rinnovata, più efficiente e architettonicamente meglio integrata della situazione esistente nel contesto urbano complessivo di Livigno.

Il comparto immobiliare interessato dal P.I.I. è totalmente ricompreso nella classe tre di fattibilità geologica (Tav.11B Fattibilità_2000 – Quadro C).

8.3. DESTINAZIONI D'USO INTERNE AL P.I.I.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso fra stato di fatto e di progetto è da rimarcare che il P.I.I. conserva le funzioni già presenti, aggiungendovi la destinazione residenziale. Si è proceduto con tre tipi di comparazione ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici:

- art. 6 del D.d.P. del P.G.T. (destinazione d'uso degli ambienti);
- artt. 4.13 e 4.15 del D.d.P. del P.G.T. (SL e SA);
- tipologia di intervento suddivisa in nuova edificazione e ristrutturazione.

L'art. 4.13 definisce le modalità di calcolo della Superficie Lorda (SL) in funzione dell'uso degli spazi e delle caratteristiche fisiche delle volumetrie interessate mentre l'art. 4.15 definisce le Superfici Accessorie (SA).

Superficie complessiva **Esistente** in base **all'art. 4.13**:

- Superfice Lorda (SL) = 114,43 mq.
- Superfici accessorie (SA) = 419,85 mq.

Superficie complessiva di **Progetto** in base **all'art. 4.13**:

- Superfice Lorda (SL) = 576,22 mq.
- Superfici accessorie (SA) = 2.013,43 mq.

La SL complessiva di progetto computabile, calcolata in base all'art. 4.13 del D.d.P. risulta incrementata di 461,79 mq.

Superficie complessiva **Esistente** calcolata in base alle **Destinazioni d'Uso:**

- Superfice Totale = 534,28 mq.
- Di cui computabili (SL) = 114,43 mq

SLP complessiva di **Progetto** calcolata in base alle **Destinazioni d'Uso**

- Superficie Totale = 2.589,65 mq.
- Di cui computabili (SL) = 576,22 mq.

Si riporta una tabella riepilogativa di confronto tra le superfici lorde esistenti e di progetto calcolate in base alle destinazioni d'uso, così ripartite:

DESTINAZIONI D'USO	ESISTENTE	PROGETTO
ACCESSORIO	163,79 mq.	691,10 mq.
AUTORIMESSA	237,85 mq.	1.125,74 mq.
CONNETTIVO	18,21 mq.	196,59 mq.
COMMERCIALE	114,43 mq.	325,91 mq.
RESIDENZIALE	- mq.	250,31 mq.
TOTALE	**534,28 mq.**	**2.589,65 mq.**

8.4. DESTINAZIONI URBANISTICHE

La destinazione urbanistica del comparto immobiliare in base al **P.G.T. vigente** è:

- **Piano dei Servizi**
  - F1 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (art.52) – 3.957,52 mq.
  - Allargamento stradale/marciapiede e percorsi pedonali (art.27) – 107,00 mq.
- **Piano delle Regole**
  - F1 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (art.52) – 4.064,52 mq.

La destinazione urbanistica del comparto immobiliare a seguito della **proposta di variante del P.I.I.** è:

- **Piano dei Servizi**
  - F1 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (art.52) – 1.240,04 mq.
  - Allargamento stradale/marciapiede e percorsi pedonali (art.27) – 112,44 mq
  - Nuove previsioni di piste ciclabili (art.62) – 302,17 mq.
  - F1 - Aree di verde pubblico attrezzato (art.52) – 1.057,41mq.
- **Piano delle Regole**
  - F1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (art.52) – 1.240,04 mq.
  - F1 – Aree di verde pubblico attrezzato (art.52.11) – 1.057,41 mq.
  - F1 – Aree a verde privato (art.52) – 57,51 mq.
  - B1 – Zone residenziali e commerciali (art.41) – 1.294,95 mq.

8.5. STANDARD URBANISTICI

Dai conteggi realizzati in base agli artt. 4.13 e 4.15 del D.d.P. del P.G.T. vigente:

- le superfici che fanno **SL** sono **incrementate** di 461,79 mq. (114,43 – 576,22);
- le superfici che non fanno SL, ovvero le **SA**, sono **incrementate** di 1.593,58 mq. (2.013,43 – 419,85).

A seguito dei conteggi eseguiti risulta un aumento complessivo della SL pari a mq. 461,79 mq. e pertanto ai sensi del piano dei servizi si necessita la reperibilità di ulteriori standard urbanistici.

8.6. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le SL conteggiabili per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono calcolate secondo le destinazioni d'uso e la tipologia di intervento in base alla Delibera della Giunta Comunale n. 241 del 29/12/2023, in vigore dal 01/01/2024 ed all'articolo 44 comma 8 della LR 12/2005. Le SLP sono suddivise in **Ristrutturazione e Ampliamento** e il relativo contributo verrà calcolato in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente alla realizzazione dell'edificio privato.

RISTRUTTURAZIONE

- COMMERCIALE 117,05 mq.

AMPLIAMENTO

- COMMERCIALE 208,86 mq.
- RESIDENZIALE 738,42 mc.

8.7. EFFETTO DELL'INTERVENTO SUI SERVIZI URBANI ED EXTRA-URBANI

L'ambito di cui è parte il P.I.I. costituisce uno snodo importante fra il tessuto urbano e il sistema dei servizi che interessano la parte extra-urbana. L'intervento di valorizzazione proposto dal P.I.I. interviene in modo significativamente migliorativo in merito al sistema dei percorsi di viabilità 'leggera', in relazione al sistema dei percorsi ciclabili.
Se il parcheggio ad uso pubblico è stato disposto interamente in contiguità con la strada (via Isola), l'area a verde da cedere al Comune contorna la parte di pista ciclopedonale interna all'ambito del P.I.I. che ha una posizione più protetta e paesaggisticamente a contatto con i prati.

In totale i posti auto **privati ad uso pubblico** sono **n. 50** (45+3+2) così distribuiti:
- posti auto **privati ad uso pubblico n. 45** di cui n. **26 esterni** ed accessibili da Via Isola e n. **19 al piano interrato**;
- posti auto **privati ad uso pubblico** a servizio dell'amministrazione comunale n. **3**;
- posti auto **privati ad uso pubblico** per veicoli elettrici n. **2**.

La dotazione minima di posti auto privati è calcolata nella tabella a pag. 14 e nello specifico è così ripartita:
- destinazione commerciale: superficie minima pari a 114,54 mq. con un minimo di 13 posti auto;
- destinazione residenziale: superficie minima pari a 101,21 mq. con un minimo di 12 posti auto.

In totale i posti auto **privati** a servizio della destinazione d'uso commerciale e residenziale sono **n. 25** (13+12) così distribuiti:
- posti auto **privati** a servizio del fabbricato COMMERCIALE n. **13** e superficie complessiva 162,50 mq. di cui:
  - n. 10 di 125,00 mq. in fregio a Via Isola in zona B1 di proprietà privata;
  - n. 3 p.a. di 37,50 mq. al piano interrato dell'autorimessa privata ad uso pubblico;
- posti auto **privati** a servizio del fabbricato RESIDENZIALE n. **12** al piano interrato e superficie complessiva 150,00 mq. di cui:
  - n. 7 p.a. di 87,50 mq. nell'autorimessa privata ad uso pubblico;
  - n. 5 p.a. di 62,50 mq. nell'autorimessa privata a piano interrato.

8.8. LO STANDARD QUALITATIVO

Lo Standard Qualitativo consiste nelle valorizzazioni aggiuntive contenute nel presente P.I.I. e determinate dal maggior valore messo in atto dal P.I.I. stesso ai sensi degli artt. 46 e 93 della L.R. 11.3.2005, n. 12, definite dalla somma di Standard Qualitativo Aggiuntivo e Plusvalore.

Lo **Standard Qualitativo aggiuntivo** consiste nella:
- consegna del **progetto esecutivo** il cui importo è calcolato sulla base del C.M.E. (Allegato 6), dell'intero tratto di pista ciclopedonale;
- cessione dell'area pari a **302,17 mq**. occupata dalla pista all'interno del P.I.I., da parte della proprietà nei confronti del Comune;
- cessione di **115,00 mq**. esterni al P.I.I. di proprietà della società EDER, dove è previsto il passaggio della pista ciclopedonale, suddivisi in:

- foglio 28, mappale 778, 14.00 mq.;
- foglio 28, mappale 574, 72.00 mq.;
- foglio 28, mappale 780, 29.00 mq.

La pista ciclopedonale è oggetto di previsione del P.G.T. vigente ma attraversa il P.I.I. solo per l'area oggetto di cessione mentre l'eccedente occupa aree esterne al P.I.I. La pista ciclopedonale prevede inoltre il collegamento tra due nodi urbanistici strategici: via Isola nell'angolo sud-est del P.I.I. e via Bondi in prossimità della rotatoria stradale sul fiume Spöl.

Il Plusvalore è calcolato sul totale delle Superfici Commerciale e Residenziale sia in Ristrutturazione che in Ampliamento. Le superfici utilizzate per il calcolo sono di seguito riportate:
Sup. Commerciale 325,91 mq;
Sup. Residenziale 250,31 mq.

8.9. LA VALENZA PAESISTICA DELL'INTERVENTO

L'ambito interessato dal P.I.I. costituisce oggi un evidente brano che necessita di una valorizzazione, sia in termini di miglioramento della risposta funzionale alle esigenze del presente, sia per l'evidente esigenza di riconfigurazione architettonica del volume esistente, sia perché è esposto ad una visibilità, tanto da via Isola che da una rilevante porzione del paesaggio extra-urbano dell'intorno.

A seguito del "preavviso di diniego" inviato dalla Soprintendenza con protocollo del Comune di Livigno in data 24/03/2025, tenendo conto delle rilevazioni che sono state formulate all'impianto planivolumetrico di progetto, con la proposta formulata si è inteso condurre una serie di approfondimenti con il contesto costruito. Ci si è ricondotti al piccolo **tessuto confinante**, ovvero secondo quanto sinteticamente condensato in un passaggio del parere espresso dalla Soprintendenza con il quale si chiede che "[...] *si ridefinisca il volume tenendo maggiormente in considerazione il rapporto con l'intorno limitrofo costruito e paesaggistico* [...]".

8.9.1. OSSERVAZIONI DEL CONTESTO

Il contesto costruito nelle vicinanze, riferibile ai pochi fabbricati esistenti lungo via Isola e via Bondi, è riconducibile ad un tessuto edilizio composto da pochi fabbricati, ma la cui risoluzione dell'angolo che ci riguarda nello specifico è tutto sommato volumetricamente risolta in unità volumetrica: su via Isola due fabbricati vicini, in linea, su due piani fuori terra conclusi con tetto a due falde simmetriche e colmo ad andamento parallelo alla strada; l'angolo fra le due vie lascia libero un 'vuoto' dal quale, in direzione di via Bondi prende origine un breve tratto di cortina edilizia. Su via Bondi prendono corpo due edifici aderenti uno all'altro, con fronte strada che mantiene il medesimo allineamento, anche in questo caso con tetto a due falde simmetriche e colmo ad andamento parallelo alla strada. In quest'ultimo caso succede che il fronte in angolo su via Isola si presenta con un piano in più fuori terra rispetto ai due edifici che poi continuano sulla stessa via Isola, e la cui altezza non subisce alcuna mediazione per via delle due sole falde, tipiche dell'edificato livignasco. Volendoci addentrare nell'osservazione dei pochi fabbricati presenti in questo piccolo comparto edificato, ma in seconda fila o anche più all'interno del comparto agricolo, le coperture si presentano sempre a due falde regolari con colmo in direzione est-ovest. Vale la pena ricondurre poi un'osservazione sulla specificità di questo piccolo brano di tessuto edilizio per rilevarne una peculiarità storico-paesaggistica di rilievo. Dei due fabbricati in linea su via

Isola, quello in legno più a nord si presenta ancora con delle caratteristiche storico-architettoniche di pregio. Essendo quest'ultimo edificio in contiguità con il comparto oggetto di P.I.I., una attenta osservazione ad esso sia materica sia volumetrica, è determinante nella configurazione di quanto si dovrà sviluppare con il presente P.I.I.

8.9.2. IL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO PAESAGGISTICO

Dalla descrizione del contesto urbano-paesaggistico appena svolta, l'impianto plani-volumetrico viene così definito:

- un corpo di fabbrica parallelo a via Isola, che rispetto ai due edifici in linea presenti più a nord ne riprende gli stessi due piani fuori terra e le due falde regolari con andamento della gronda parallelo alla strada (intero prospetto volumetrico lungo la via Isola dall'incrocio con via Bondi);
- il volume su strada riprende perpendicolarmente nell'angolo nord-est definendo un impianto ad "L" di due piani fuori terra, contenendo così al massimo l'altezza della porzione residenziale al solo piano 1°; la parte commerciale che pretende una misura più generosa della superficie del piano terra è contenuta entro ad un corpo più interno alla "L" e si conclude con una copertura a 'terrazzo';
- vista la presenza della finitura in legno del comparto confinante a nord, l'utilizzo del legno di finitura in forma 'moderna' lo si ritiene confacente allo sviluppo architettonico del P.I.I.; tale proposta dovrà essere ben argomentata in fase di Permesso di Costruire, prendendo in esame sia l'edifico storico del lotto confinante sia alcuni riferimenti contemporanei realizzati nel contesto urbano di Livigno;
- il piccolo volume presente centrale al parcheggio pubblico è previsto con delle caratteristiche simili ad altri realizzati recentemente o in via di realizzazione nel territorio circostante, con copertura a due falde;
- per l'area a parcheggio è prevista una finitura al suolo in asfalto come i parcheggi realizzati in contesti simili;
- la pista ciclabile è prevista con finitura in asfalto in prosecuzione dei tratti già realizzati in Livigno.;
- che il parcheggio pubblico venga in parte schermato attraverso una risoluzione a verde con scelte botaniche coerenti con quelle esistenti nelle vicinanze;
- che l'area a Verde Permeabile interna al P.I.I. (art. 4.9) trovi una sua continuità a partire dall'affaccio su via Isola.

8.10. CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI

Nelle pagine successive sono riportati i calcoli di Superficie Lorda e Superficie Accessoria dei differenti piani, sia dell'edificio esistente che di quello di progetto. Le aree sono state suddivise in base alla destinazione d'uso degli ambienti interni: accessoria, autorimessa, connettiva, commerciale e residenziale. I codici e i lati fanno riferimento per lo stato di fatto alla Tav. 8.2 mentre il progetto alla Tav. 8.3.

CONTEGGI STATO DI FATTO

SUPERFICI E VOLUMI LORDI

Piano Interrato

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Trapezio	**AC01**	4,13 m.	4,09 m.	2,85 m.	11,71 mq.	3,05 m.	35,72 mc.
Rettangolo	**AC02**	10,05 m.	1,40 m.	- m.	14,07 mq.	3,05 m.	42,91 mc.
Rettangolo	**AC03**	7,40 m.	12,75 m.	- m.	94,35 mq.	3,05 m.	287,77 mc.
Rettangolo	**AC04**	6,41 m.	2,00 m.	- m.	12,82 mq.	3,05 m.	39,10 mc.
Rettangolo	**AC05**	1,65 m.	4,75 m.	- m.	7,84 mq.	3,05 m.	23,91 mc.

Totale superficie Accessoria	**140,79 mq.**
Totale volume Accessorio	**429,41 mc.**

Rettangolo	**AU01**	5,50 m.	5,70 m.	- m.	31,35 mq.	3,05 m.	95,62 mc.
Rettangolo	**AU02**	3,80 m.	5,10 m.	- m.	19,38 mq.	3,05 m.	59,11 mc.
Rettangolo	**AU03**	5,50 m.	8,60 m.	- m.	47,30 mq.	3,05 m.	144,27 mc.
Rettangolo	**AU04**	8,60 m.	14,40 m.	- m.	123,84 mq.	3,05 m.	377,71 mc.
Rettangolo	**AU05**	2,00 m.	7,99 m.	- m.	15,98 mq.	3,05 m.	48,74 mc.

Totale sperficie Autorimessa	**237,85 mq.**
Totale volume Autorimessa	**725,45 mc.**

Rettangolo	**D01**	1,65 m.	2,65 m.	- m.	4,37 mq.	3,05 m.	13,33 mc.
Rettangolo	**D02**	1,70 m.	5,10 m.	- m.	8,67 mq.	3,05 m.	26,44 mc.

Totale superficie Connettiva	**13,04 mq.**
Totale volume Connettivo	**39,77 mc.**

TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO INTERRATO	**391,68 mq.**
TOTALE VOLUME LORDO PIANO INTERRATO	**1.194,63 mc.**

Piano Terra

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Rettangolo	**AC05**	2,00 m.	11,50 m.	- m.	23,00 mq.	3,07 m.	70,61 mc.
Totale superficie Accessoria					**23,00 mq.**		
Totale volume Accessorio							**70,61 mc.**
Rettangolo	**D03**	1,95 m.	2,65 m.	- m.	5,17 mq.	2,97 m.	15,35 mc.
Totale superficie Connettiva					**5,17 mq.**		
Totale volume Connettivo							**15,35 mc.**
Rettangolo	**C01**	4,97 m.	11,50 m.	- m.	57,16 mq.	3,32 m.	189,77 mc.
Rettangolo	**C02**	1,25 m.	2,65 m.	- m.	3,31 mq.	2,97 m.	9,83 mc.
Rettangolo	**C03**	2,73 m.	11,50 m.	- m.	31,40 mq.	3,75 m.	117,75 mc.
Rettangolo	**C04**	2,32 m.	3,20 m.	- m.	7,42 mq.	3,75 m.	27,83 mc.
Rettangolo	**C05**	3,20 m.	4,73 m.	- m.	15,14 mq.	3,07 m.	46,48 mc.
Totale superficie Commerciale					**114,43 mq.**		
Totale volume Commerciale							**391,66 mc.**
TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA					**142,60 mq.**		
TOTALE VOLUME LORDO PIANOTERRA							**477,62 mc.**
TOTALE SUPERFICIE LORDA ESISTENTE					**534,28 mq.**		
TOTALE VOLUME LORDO ESISTENTE							**1.672,25 mc.**

CONTEGGI PROGETTO

SUPERFICI E VOLUMI LORDI

Piano Interrato

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Rettangolo	**AC01**	5,85 m.	5,30 m.	- m.	31,01 mq.	2,95 m.	91,48 mc.
Rettangolo	**AC02**	5,30 m.	2,55 m.	- m.	13,52 mq.	2,95 m.	39,88 mc.
Rettangolo	**AC03**	0,85 m.	3,90 m.	- m.	3,32 mq.	3,63 m.	12,05 mc.
Rettangolo	**AC04**	3,60 m.	2,55 m.	- m.	9,18 mq.	3,63 m.	33,32 mc.
Rettangolo	**AC05**	4,65 m.	2,50 m.	- m.	11,63 mq.	3,63 m.	42,22 mc.
Rettangolo	**AC06**	3,30 m.	5,95 m.	- m.	19,64 mq.	3,63 m.	71,29 mc.
Rettangolo	**AC07**	2,00 m.	7,85 m.	- m.	15,70 mq.	3,63 m.	56,99 mc.
Rettangolo	**AC08**	8,35 m.	8,45 m.	- m.	70,56 mq.	3,63 m.	256,13 mc.
Rettangolo	**AC09**	2,25 m.	11,25 m.	- m.	25,31 mq.	3,03 m.	76,69 mc.
Rettangolo	**AC10**	11,25 m.	6,20 m.	- m.	69,75 mq.	3,03 m.	211,34 mc.
Rettangolo	**AC11**	3,92 m.	6,60 m.	- m.	25,87 mq.	3,03 m.	78,39 mc.
Rettangolo	**AC12**	5,65 m.	7,60 m.	- m.	42,94 mq.	3,03 m.	130,11 mc.
Rettangolo	**AC13**	7,85 m.	1,65 m.	- m.	12,95 mq.	3,03 m.	39,24 mc.

Totale superficie Accessoria	**351,38 mq.**

Totale volume Accessorio	**1.139,13 mc.**

Trapezio	**AU01**	12,90 m.	11,30 m.	28,70 m.	347,27 mq.	2,95 m.	1.024,45 mc.
Rettangolo	**AU02**	20,05 m.	4,20 m.	- m.	84,21 mq.	2,95 m.	248,42 mc.
Rettangolo	**AU03**	9,00 m.	5,40 m.	- m.	48,60 mq.	2,95 m.	143,37 mc.
Rettangolo	**AU04**	28,70 m.	6,98 m.	- m.	200,33 mq.	2,95 m.	590,97 mc.
Rettangolo	**AU05**	14,00 m.	5,40 m.	- m.	75,60 mq.	2,95 m.	223,02 mc.
Rettangolo	**AU06**	18,10 m.	4,20 m.	- m.	76,02 mq.	2,95 m.	224,26 mc.
Rettangolo	**AU07**	13,60 m.	5,00 m.	- m.	68,00 mq.	3,80 m.	258,40 mc.
Rettangolo	**AU08**	13,60 m.	1,70 m.	- m.	23,12 mq.	3,80 m.	87,86 mc.
Rettangolo	**AU09**	1,65 m.	5,70 m.	- m.	9,41 mq.	3,80 m.	35,76 mc.
Rettangolo	**AU10**	5,70 m.	9,85 m.	- m.	56,15 mq.	3,80 m.	213,37 mc.
Rettangolo	**AU11**	11,65 m.	6,20 m.	- m.	72,23 mq.	3,80 m.	274,47 mc.
Rettangolo	**AU12**	3,45 m.	2,50 m.	- m.	8,63 mq.	3,80 m.	32,79 mc.
Rettangolo	**AU13**	3,45 m.	9,85 m.	- m.	33,98 mq.	4,20 m.	142,72 mc.
Rettangolo	**AU14**	2,50 m.	6,40 m.	- m.	16,00 mq.	4,20 m.	67,20 mc.
Rettangolo	**AU15**	3,75 m.	1,65 m.	- m.	6,19 mq.	4,20 m.	26,00 mc.

Totale superficie Autorimesa	**1.125,74 mq.**

Totale volume Autorimessa	**3.593,06 mc.**

Rettangolo	**D01**	5,70 m.	5,40 m.	- m.	30,78 mq.	3,35 m.	103,11 mc.
Rettangolo	**D02**	3,70 m.	1,70 m.	- m.	6,29 mq.	3,63 m.	22,83 mc.
Rettangolo	**D03**	3,90 m.	5,90 m.	- m.	23,01 mq.	3,63 m.	83,53 mc.
Rettangolo	**D04**	8,00 m.	0,45 m.	- m.	3,60 mq.	3,63 m.	13,07 mc.
Rettangolo	**D05**	4,08 m.	4,60 m.	- m.	18,77 mq.	3,63 m.	68,14 mc.
Rettangolo	**D06**	2,18 m.	2,00 m.	- m.	4,36 mq.	3,63 m.	15,83 mc.
Rettangolo	**D07**	5,95 m.	1,75 m.	- m.	10,41 mq.	3,63 m.	37,79 mc.

Totale superficie Connettiva	**97,22 mq.**

Totale volume Connettivo	**344,30 mc.**

TOTALE SUPERFICIE PIANO INTERRATO	**1.574,34 mq.**

TOTALE VOLUME PIANO INTERRATO	**5.076,49 mc.**

Piano Terra

	rif.	**Lato 1**	**Lato 2**	**Lato 3**	**Superficie**	**H.**	**Volume**
Rettangolo	**D08**	6,00 m.	5,70 m.	- m.	34,20 mq.	4,49 m.	153,56 mc.
Rettangolo	**D09**	1,97 m.	2,68 m.	- m.	5,28 mq.	3,60 m.	19,01 mc.
Rettangolo	**D10**	3,92 m.	3,10 m.	- m.	12,15 mq.	3,60 m.	43,74 mc.
Rettangolo	**D11**	4,05 m.	2,25 m.	- m.	9,11 mq.	3,60 m.	32,80 mc.

Totale superficie Connettiva	**60,74 mq.**

Totale volume Connettivo	**249,11 mc.**

Rettangolo	**C01**	8,20 m.	2,68 m.	- m.	21,98 mq.	3,60 m.	79,13 mc.
Rettangolo	**C02**	6,12 m.	2,25 m.	- m.	13,77 mq.	3,60 m.	49,57 mc.
Rettangolo	**C03**	8,50 m.	13,37 m.	- m.	113,65 mq.	3,60 m.	409,14 mc.
Rettangolo	**C04**	3,45 m.	14,70 m.	- m.	50,72 mq.	3,05 m.	154,70 mc.
Rettangolo	**C05**	1,82 m.	13,03 m.	- m.	23,71 mq.	3,60 m.	85,36 mc.
Rettangolo	**C06**	3,10 m.	9,10 m.	- m.	28,21 mq.	3,60 m.	101,56 mc.
Rettangolo	**C07**	2,50 m.	8,50 m.	- m.	21,25 mq.	3,60 m.	76,50 mc.
Rettangolo	**C08**	3,57 m.	14,70 m.	- m.	52,62 mq.	3,60 m.	189,43 mc.

Totale superficie Commerciale	**325,91 mq.**

Totale volume Commerciale	**1.145,39 mc.**

TOTALE SUPERFICIE PIANO TERRA	**386,65 mq.**

TOTALE VOLUME PIANO TERRA	**1.394,50 mc.**

Piano Primo

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Rettangolo	**D12**	1,97 m.	2,68 m.	- m.	5,75 mq.	2,95 m.	16,96 mc.
Rettangolo	**D13**	3,92 m.	3,10 m.	- m.	12,15 mq.	2,95 m.	35,84 mc.
Rettangolo	**D14**	4,05 m.	2,25 m.	- m.	9,11 mq.	2,95 m.	26,87 mc.
Rettangolo	**D15**	3,22 m.	1,75 m.	- m.	5,64 mq.	2,95 m.	16,64 mc.
Rettangolo	**D16**	1,67 m.	3,58 m.	- m.	5,98 mq.	2,95 m.	17,64 mc.

Totale superficie Connettiva	**38,63 mq.**

Totale volume Connettivo	**113,95 mc.**

Rettangolo	**AC20**	14,70 m.	3,45 m.	- m.	50,72 mq.	1,06 m.	53,76 mc.

Totale superficie Accessoria	**50,72 mq.**

Totale volume Accessorio	**53,76 mc.**

Rettangolo	**R01**	8,20 m.	2,68 m.	- m.	21,50 mq.	2,95 m.	63,43 mc.
Rettangolo	**R02**	6,12 m.	2,25 m.	- m.	13,77 mq.	2,95 m.	40,62 mc.
Rettangolo	**R03**	6,75 m.	3,22 m.	- m.	21,74 mq.	2,95 m.	64,13 mc.
Rettangolo	**R04**	8,50 m.	10,15 m.	- m.	86,28 mq.	2,95 m.	254,53 mc.
Rettangolo	**R05**	3,92 m.	5,40 m.	- m.	21,17 mq.	2,95 m.	62,45 mc.
Rettangolo	**R06**	10,10 m.	8,50 m.	- m.	85,85 mq.	2,95 m.	253,26 mc.

Totale superficie Residenziale	**250,31 mq.**

Totale volume Residenziale	**738,42 mc.**

TOTALE SUPERFICIE PIANO PRIMO	**339,66 mq.**

TOTALE VOLUME PIANO PRIMO	**906,13 mc.**

Piano Sottotetto

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Rettangolo	**AC14**	8,50 m.	4,25 m.	- m.	36,13 mq.	1,09 m.	39,38 mc.
Triangolo R.	**AC15**	4,25 m.	4,25 m.	- m.	9,03 mq.	1,09 m.	9,84 mc.
Triangolo R.	**AC16**	4,25 m.	8,50 m.	- m.	18,06 mq.	1,09 m.	19,69 mc.
Rettangolo	**AC17**	15,70 m.	8,50 m.	- m.	133,45 mq.	1,09 m.	144,84 mc.
Triangolo R.	**AC18**	4,25 m.	4,25 m.	- m.	9,03 mq.	1,09 m.	9,84 mc.
Rettangolo	**AC19**	9,80 m.	8,50 m.	- m.	83,30 mq.	1,09 m.	90,80 mc.

Totale superficie Accessoria	**289,00 mq.**

Totale volume Accessorio	**314,39 mc.**

TOTALE SUPERFICIE PROGETTO	**2.589,65 mq.**

TOTALE VOLUME PROGETTO	**7.691,51 mc.**

8.11. CONTEGGIO SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO E A STANDARD

DESTINAZIONE D'USO	STATO DI FATTO		PROGETTO	
	superficie	volume	superficie	volume
COMMERCIALE	114,43 mq.	391,66 mc.	325,91 mq.	1.145,39 mc.
RESIDENZIALE	- mq.	- mc.	250,31 mq.	738,42 mc.

COMMERCIALE

Parcheggi			
- Prima Verifica	1.145,39 mc.	art.33.4 comma f)	114,54 mq.
- Seconda Verifica	325,91 mq.	art.33.4 comma f)	13,00 p.a.
		13,00 p.a. *12,50 mq.	162,50 mq.

La dotazione di p.a. di progetto per la destinazione commerciale è di 13 p.a.	**162,50 mq.**

Standard	
- 100% della superficie a standard di cui almeno il 50% a parcheggio	325,91 mq.

RESIDENZIALE

Parcheggi			
- Prima Verifica	738,42 mc.	art.33.4 comma a)	73,84 mq.
- Seconda Verifica	6 u.i. x n. 2 p.a.	art.33.4 comma a)	12 p.a.

La dotazione di p.a. di progetto per la destinazione residenziale è di 12 p.a.	150,00 mq.

La dotazione di p.a. di progetto per la destinazione residenziale è di 12 p.a. più area di manovra	**150,00 mq.**

Standard	
-	132,92 mq.

RIEPILOGO

COMMERCIALE	area a parcheggio privato minima	114,54 mq.
	area a parcheggio privato di progetto	**162,50 mq.**
	area a standard minima	325,91 mq.
	area a standard di progetto	**1.057,41 mq.**
RESIDENZIALE	area a parcheggio privato minima	73,84 mq.
	area a parcheggio privato di progetto	**150,00 mq.**
	area a standard minima	132,92 mq.
	area a standard di progetto	**1.057,41 mq.**

8.12. ELENCO ELABORATI

Allegato 1: INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Tav.1.1 STATO DI FATTO: Planimetria generale, Stralcio Mappa Catastale, Stralcio Aerofotogrammetrico, Stralcio ortofoto, Stralcio P.d.S. e P.d.R.
- Tav.1.2 VARIANTE: Planimetria generale

Allegato 2: STATO DI FATTO

- Tav.2.1: Planimetria generale, Schema di conteggio Superficie Territoriale (ST art.4.1)
- Tav.2.2: Schemi di conteggio superficie lorda in base alle destinazioni d'uso urbanistiche, Schemi di conteggio superficie coperta, Prospetto Nord, Prospetto Sud, prospetto Est, Prospetto Ovest, Sezione

Allegato 3: AZZONAMENTO P.d.R.

- All.3.1: Norme tecniche di attuazione – variante urbanistica
- All.3.2: Verifica di assoggettabilità a VAS - Verifica di esclusione VAS
- All.3.3: Relazione tecnica idrogeologica
- All. AC-01: Valutazione previsionale di Impatto Acustico

Allegato 4: PROGETTO

- Tav.4.1: Planimetria generale
- Tav.4.2: Schemi di conteggio Superficie Territoriale (ST-art.4.1), Superficie Fondiaria (SF-art.4.2), Superficie Coperta (SCOP-art.4.8), Superficie Permeabile (SP-art.4.9)
- Tav.4.3: Schemi di conteggio superfici lorde in base alle destinazioni d'uso urbanistiche
- Tav.4.4: Schemi di conteggio superfici lorde in base alle destinazioni d'uso urbanistiche e gradi d'intervento
- Tav.4.5: Individuazione parcheggi e aree di manovra
- Tav.4.6: Prospetto Nord, Prospetto Sud, prospetto Est, Prospetto Ovest
- Tav.4.7: Sezione AA', Sezione BB', Sezione CC', Sezione DD', Sezione EE'

Allegato 5: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Tav.5.1: Planimetria di progetto opere di urbanizzazione primaria relative alla pista ciclopedonale
- Tav.5.2: Particolare pista ciclopedonale da realizzare come standard qualitativo

Allegato 6: COMPUTI METRICI ESTIMATIVI

- All.6.1: Nuova pista ciclopedonale, nuovo marciapiede e realizzazione nuovo parcheggio privato ad uso pubblico.

Allegato 7: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- All.7.1: Documentazione fotografica, Inserimenti fotografici

Allegato 8: RELAZIONE TECNICA

- All.8.1: Relazione Tecnica
- Tav.8.2 STATO DI FATTO: Schemi di conteggio superfici lorde in base alle destinazioni d'uso urbanistiche
- Tav.8.3 PROGETTO: Schemi di conteggio superfici lorde in base alle destinazioni d'uso urbanistiche

Allegato 9: RELAZIONE ECONOMICA

- All.9.1: Relazione Economica

  Tav.9.2: Schemi di conteggio superfici lorde in base alle destinazioni d'uso urbanistiche e gradi d'intervento

Allegato 10: SCHEMA DI CONVENZIONE

- All.10.1 : Schema di convenzione