

All.7.1	P.I.I.	22/04/2026	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
EX CASA SUSANNA
IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

	SILENE S.N.C	data: 22/04/2026	
	RELAZIONE TECNICA		
	Relazione Tecnica	allegato n° 7	tav. n° 1
	progettisti: Arch. Alberto Gavazzi Arch. Simone Songini	scala:	

RELAZIONE TECNICA

SOMMARIO

6.1. PREMESSA	2
6.2. DESCRIZIONE E FINALITA' DEL P.I.I.	2
6.3. DESTINAZIONI D'USO INTERNE AL P.I.I.	4
6.4. DESTINAZIONI URBANISTICHE	5
6.5. STANDARD URBANISTICI	5
6.6. ONERI DI URBANIZZAZIONE	5
6.7. EFFETTO DELL'INTERVENTO SUI SERVIZI URBANI ED EXTRA-URBANI	6
6.8. LA VALENZA PAESISTICA DELL'INTERVENTO	6
6.9. CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI	6
6.10. CONTEGGIO SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO E SUPERFICI A STANDARD	14
6.11. ELENCO ELABORATI	16

6.1. PREMESSA

La società SILENE SPORT S.N.C. 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 del comparto immobiliare definito dal P.G.T. Vigente come Ambito F1 – Aree per Attrezzature Pubbliche di Interesse Pubblico e Generale e la restante in Zona B1. Con la previsione oggetto di P.I.I. si intende attuare una valorizzazione sia delle parti private esistenti che degli spazi pubblici.

6.2. 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) ricade nell'ambito urbanistico F1, scheda n° 63 (art. 52 P.d.S.), di superficie 9.450,00 mq.

La Superficie Territoriale del P.I.I. rilevata è di 2.716,44mq. La proposta progettuale consiste nella cessione di aree standard, il cambio da Zona F1 a VpV – Verde privato vincolato, per l'area occupata dalla nuova autorimessa privata, e relativa monetizzazione dei posti auto ad uso pubblico. La volontà dell'Operatore è quella di migliorare le condizioni attuali delle aree adiacenti al fabbricato di proprietà, eliminando il parcheggio esistente per creare un'area a verde in continuità con il paesaggio di valle. Per quanto riguarda la distanza dai confini dell'edificio fuori terra, contestualmente alla consegna del P.d.C., dovrà essere allegato specifico atto di assenso da parte dei proprietari confinanti ai fini della distanza dove questo si rendesse necessario. 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 sterrata adibita oggi a parcheggio privato e un fabbricato, il quale si articola su un quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio esistente ha una superficie lorda complessiva di 642,18 mq.

Il Piano Sottotetto ha una superficie lorda di 121,77 mq divisa in:

- una superficie residenziale di 74,13 mq.;
- una superficie distributiva di 11,39 mq.;
- una superficie accessoria (sottotetto non accessibile) di 36,25 mq.

Il Piano Secondo ha una superficie lorda di 121,77 mq. divisa in:

- una superficie residenziale di 106,44 mq.;
- una superficie distributiva di 15,33 mq.

Il Piano Primo ha una superficie lorda di 121,77 mq. divisa in:

- una superficie residenziale di 106,44 mq.;
- una superficie distributiva di 15,33 mq.

Il Piano Terra ha una superficie lorda di 126,23 mq. divisa in:

- una superficie commerciale di 110,10 mq.;
- una superficie distributiva di 16,13 mq.

Il Piano Interrato ha una superficie lorda di 150,64 mq. divisa in:

- una superficie commerciale di 37,94 mq.
- una superficie accessoria di 96,58 mq.;
- una superficie distributiva di 16,12 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 sistemazione dell'area esterna, 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 verde pubblico) sia pubbliche che private affrontate nel loro insieme. Nella fattispecie il P.I.I. prevede **l'asservimento** ad uso pubblico e la **sistemazione** di un tratto di **marciapiede** di proprietà lungo via Isola 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 di un'opera pubblica indicata dall'Amministrazione Comunale in quanto all'interno dell'ambito non sono individuabili interventi per la collettività.
- 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).

6.3. 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, diminuendo la superficie commerciale e ampliando quella residenziale. Va inoltre specificato che la differenza di superficie commerciale tra esistente e progetto, subisce un cambiamento di destinazione d'uso diventando residenziale. Si è proceduto con due 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).

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**:

- Superficie Lorda (SL) = 435,05 mq.
- Superfici accessorie (SA) = 207,13 mq.

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

- Superficie Lorda (SL) = 577,92 mq.
- Superfici accessorie (SA) = 1.536,05 mq.

La SL complessiva di progetto computabile, calcolata in base all'art. 4.13 del D.d.P. risulta incrementata di 142,87 mq.

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

- Superficie Totale = 642,18 mq.
- Di cui computabili (SL) = 435,05 mq

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

- Superficie Totale = 2.113,97 mq.
- Di cui computabili (SL) = 577,92 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	RISULTANZE
 ACCESSORIO	132,83 mq.	442,65 mq.	309,82 mq.
 AUTORIMESSA	- mq.	986,50 mq.	986,50 mq.
 CONNETTIVO	74,30 mq.	106,90 mq.	32,60 mq.
 COMMERCIALE	148,04 mq.	59,08 mq.	-88,96 mq.
 RESIDENZIALE	287,01 mq.	518,84 mq.	231,83 mq.
TOTALI	642,18 mq.	2.113,97 mq.	1.471,79 mq.

6.4. 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) – 2.154,74 mq.
- **Piano delle Regole**
 - F1 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (art.52) – 2.154,74 mq.
 - B1 - Zone residenziali e commerciali (art.41) – 561,70 mq.

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

- **Piano dei Servizi**
 - F1 - Aree di verde pubblico attrezzato (art.52.11) – 815,24 mq.
- **Piano delle Regole**
 - B1 - Zone residenziali e commerciali (art.41) – 814,15 mq.
 - VpV – Verde privato vincolato (art.68) – 1.087,05 mq.

6.5. 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 142,87 mq. (435,05-577,92);
- le superfici che non fanno SL, ovvero le **SA**, sono **incrementate** di 1.328,92 mq. (1.536,05-207,13).

A seguito dei conteggi eseguiti risulta un aumento complessivo della SL pari a mq. 142,87 mq. e pertanto ai sensi del piano dei servizi si necessita la reperibilità di ulteriori standard urbanistici.

6.6. 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**.

RISTRUTTURAZIONE

- RESIDENZIALE 941,31 mc.
- COMMERCIALE 59,08 mq.

AMPLIAMENTO

- RESIDENZIALE 758,66 mc.

Nel conteggio degli oneri per il Volume Residenziale di Ristrutturazione si è aggiunto al volume dello Stato di Fatto Residenziale il volume derivato dal cambio di destinazione d'uso da commerciale a Residenziale $785,70 + (110,10 - 59,08) \cdot 3,05 = 941,31$ mc.

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

La volontà dell'Operatore nell'attuazione del presente P.I.I. è quella di rimuovere i parcheggi esistenti davanti all'edificio oggetto di intervento al fine di creare un'area a verde privato in continuità con la zona a prato che si estende fino al fiume Spöl. Per realizzare questa iniziativa l'Operatore intende monetizzare i parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. 33 punto 6 delle Normative di Piano.

L'area a standard minima richiesta calcolata in base all'art.3 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 e art. 25 D.N. sulla superficie residenziale in ampliamento, è di 94,14 mq. Nella fattispecie, facendo riferimento alla dicitura "o a parcheggio" nell'art.3 del D.M. n. 1444, si divide la superficie ottenuta per l'area di un singolo posto auto di dimensione $5 \times 2,5 \text{ mt} = 12,5 \text{ mq.}$ allora: $94,14 / 12,5 = 7,53 \text{ p.a.}$ approssimato in eccesso a **8 p.a.**

Per la determinazione del numero di posti auto privati si è proceduto prima al calcolo della dotazione minima per la situazione esistente (16 p.a.) e poi per quella di progetto (18 p.a.). In conclusione, si necessitano di 18 posti auto privati: 2 in più rispetto allo stato di fatto, tutti e 18 sono collocati all'interno dell'autorimessa interrata. La dotazione minima di posti auto privati è calcolata nella tabella a pag. 14.

6.8. 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. Il volume è infatti molto visibile da via Isola e da una rilevante porzione del paesaggio extra-urbano dell'intorno.

La caratterizzazione volumetrica riprende i volumi dell'intorno, a due falde con pianta a base rettangolare. L'altezza della quota di imposta del tetto è leggermente ribassata rispetto al fabbricato esistente. Il materiale che per lo più caratterizza la finitura dei fronti è il legno, come lo sono molti dei fabbricati nelle strette vicinanze, e i cui dettagli d'uso e di finitura dovranno essere precisati negli elaborati di PdC.

6.9. 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.6.2 mentre il progetto alla Tav.6.3.

STATO DI FATTO - CONTEGGI SUPERFICI E VOLUMI LORDI IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO*Piano Interrato*

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Trapezio	AC01	2,72 m.	2,60 m.	1,75 m.	4,66 mq.	2,60 m.	12,12 mc.
Rettangolo	AC02	5,49 m.	2,03 m.	- m.	11,14 mq.	2,60 m.	28,96 mc.
Rettangolo	AC03	3,99 m.	2,95 m.	- m.	11,77 mq.	2,60 m.	30,60 mc.
Rettangolo	AC04	9,38 m.	5,10 m.	- m.	47,84 mq.	2,60 m.	124,38 mc.
Rettangolo	AU01	5,05 m.	4,75 m.	4,32 m.	21,17 mq.	2,60 m.	55,04 mc.

Totale superficie Accessoria	96,58 mq.
-------------------------------------	------------------

Totale volume Accessorio	251,10 mc.
---------------------------------	-------------------

Rettangolo	D01	2,70 m.	5,97 m.	- m.	16,12 mq.	2,60 m.	41,91 mc.
------------	------------	---------	---------	------	-----------	---------	-----------

Totale superficie Connettiva	16,12 mq.
-------------------------------------	------------------

Totale volume Connettivo	41,91 mc.
---------------------------------	------------------

Rettangolo	C01	4,98 m.	5,39 m.	- m.	26,84 mq.	2,60 m.	69,78 mc.
Rettangolo	C02	4,11 m.	2,70 m.	- m.	11,10 mq.	2,60 m.	28,86 mc.

Totale superficie Commerciale	37,94 mq.
--------------------------------------	------------------

Totale volume Commerciale	98,64 mc.
----------------------------------	------------------

TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO INTERRATO	150,64 mq.
--	-------------------

TOTALE VOLUME LORDO PIANO INTERRATO	391,65 mc.
--	-------------------

Piano Terra

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Rettangolo	D02	2,73 m.	5,91 m.	- m.	16,13 mq.	3,05 m.	49,20 mc.

Totale superficie Connettiva	16,13 mq.
-------------------------------------	------------------

Totale volume Connettivo	49,20 mc.
---------------------------------	------------------

Rettangolo	C03	9,55 m.	10,28 m.	- m.	98,17 mq.	3,05 m.	299,42 mc.
Rettangolo	C04	2,73 m.	4,37 m.	- m.	11,93 mq.	3,05 m.	36,39 mc.

Totale superficie Commerciale	110,10 mq.
--------------------------------------	-------------------

Totale volume Commerciale	335,81 mc.
----------------------------------	-------------------

TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA	126,23 mq.
--	-------------------

TOTALE VOLUME LORDO PIANOTERRA	385,01 mc.
---------------------------------------	-------------------

Piano Primo

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Rettangolo	D03	2,63 m.	5,83 m.	- m.	15,33 mq.	2,70 m.	41,39 mc.
Totale superficie Connettiva					15,33 mq.		
Totale volume Connettivo					41,39 mc.		
Rettangolo	R01	9,45 m.	10,08 m.	- m.	95,26 mq.	2,70 m.	257,20 mc.
Rettangolo	R02	2,63 m.	4,25 m.	- m.	11,18 mq.	2,70 m.	30,19 mc.
Totale superficie Residenziale					106,44 mq.		
Totale volume Residenziale					287,39 mc.		
TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA					121,77 mq.		
TOTALE VOLUME LORDO PIANO TERRA					328,78 mc.		

Piano Secondo

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Rettangolo	D04	2,63 m.	5,83 m.	- m.	15,33 mq.	2,70 m.	41,39 mc.
Totale superficie Connettiva					15,33 mq.		
Totale volume Connettivo					41,39 mc.		
Rettangolo	R03	9,45 m.	10,08 m.	- m.	95,26 mq.	2,70 m.	257,20 mc.
Rettangolo	R04	2,63 m.	4,25 m.	- m.	11,18 mq.	2,70 m.	30,19 mc.
Totale superficie Residenziale					106,44 mq.		
Totale volume Residenziale					287,39 mc.		
TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO SECONDO					121,77 mq.		
TOTALE VOLUME LORDO PIANO SECONDO					328,78 mc.		

Piano Sottotetto

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Rettangolo	AC06	1,60 m.	12,08 m.	- m.	19,33 mq.	1,58 m.	30,54 mc.
Rettangolo	AC07	1,79 m.	9,45 m.	- m.	16,92 mq.	1,63 m.	27,58 mc.

Totale superficie Accessoria	36,25 mq.
-------------------------------------	------------------

Totale volume Accessorio	58,12 mc.
---------------------------------	------------------

Rettangolo	D05	1,09 m.	4,14 m.	- m.	4,51 mq.	2,10 m.	9,47 mc.
Rettangolo	D06	1,55 m.	4,44 m.	- m.	6,88 mq.	2,15 m.	14,79 mc.

Totale superficie Connettiva	11,39 mq.
-------------------------------------	------------------

Totale volume Connettivo	24,26 mc.
---------------------------------	------------------

Rettangolo	R05	6,18 m.	3,44 m.	- m.	21,26 mq.	2,60 m.	55,28 mc.
Rettangolo	R06	3,40 m.	3,44 m.	- m.	11,70 mq.	3,25 m.	38,03 mc.
Rettangolo	R07	2,50 m.	3,44 m.	- m.	8,60 mq.	2,60 m.	22,36 mc.
Rettangolo	R08	2,30 m.	3,24 m.	- m.	7,50 mq.	2,65 m.	19,88 mc.
Rettangolo	R09	1,80 m.	3,24 m.	- m.	5,83 mq.	3,25 m.	18,95 mc.
Rettangolo	R10	1,35 m.	3,24 m.	- m.	4,37 mq.	2,65 m.	11,58 mc.
Rettangolo	R11	2,30 m.	3,24 m.	- m.	7,45 mq.	3,25 m.	24,21 mc.
Rettangolo	R12	1,70 m.	3,24 m.	- m.	5,51 mq.	2,65 m.	14,60 mc.
Rettangolo	R13	0,90 m.	1,09 m.	- m.	0,98 mq.	3,18 m.	3,12 mc.
Rettangolo	R14	0,60 m.	1,55 m.	- m.	0,93 mq.	3,13 m.	2,91 mc.

Totale superficie Residenziale	74,13 mq.
---------------------------------------	------------------

Totale volume Residenziale	210,92 mc.
-----------------------------------	-------------------

TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO SOTTOTETTO	121,77 mq.
---	-------------------

TOTALE VOLUME LORDO PIANO SOTTOTETTO	293,30 mc.
---	-------------------

TOTALE SUPERFICIE LORDA ESISTENTE	642,18 mq.
--	-------------------

TOTALE VOLUME LORDO ESISTENTE	1.727,52 mc.
--------------------------------------	---------------------

PROGETTO - CONTEGGI SUPERFICI E VOLUMI LORDI IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO*Piano Interrato*

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Rettangolo	AC01	3,80 m.	3,20 m.	- m.	12,16 mq.	3,10 m.	37,70 mc.
Trapezio	AC02	2,33 m.	2,25 m.	4,95 m.	11,34 mq.	3,10 m.	35,15 mc.
Triangolo	AC03	5,00 m.	4,54 m.	5,62 m.	10,79 mq.	3,10 m.	33,45 mc.
Trapezio	AC04	5,40 m.	2,25 m.	4,65 m.	17,79 mq.	3,10 m.	55,15 mc.
Triangolo	AC05	4,16 m.	4,54 m.	1,60 m.	3,32 mq.	3,10 m.	10,29 mc.
Trapezio	AC06	3,00 m.	2,52 m.	8,33 m.	22,99 mq.	3,10 m.	71,27 mc.
Rettangolo	AC07	2,40 m.	8,09 m.	- m.	19,42 mq.	3,60 m.	69,91 mc.
Rettangolo	AC08	2,90 m.	1,80 m.	- m.	5,22 mq.	3,60 m.	18,79 mc.
Rettangolo	AC09	4,50 m.	8,29 m.	- m.	37,31 mq.	3,60 m.	134,32 mc.
Rettangolo	AC10	7,20 m.	8,50 m.	- m.	61,20 mq.	3,60 m.	220,32 mc.
Rettangolo	AC11	3,42 m.	2,90 m.	- m.	9,92 mq.	3,60 m.	35,71 mc.
Rettangolo	AC12	2,80 m.	2,47 m.	- m.	6,92 mq.	3,60 m.	24,91 mc.

Totale superficie Accessoria	218,38 mq.
-------------------------------------	-------------------

Totale volume Accessorio	746,97 mc.
---------------------------------	-------------------

Rettangolo	AU01	4,20 m.	0,30 m.	- m.	1,26 mq.	3,10 m.	3,91 mc.
Rettangolo	AU02	21,91 m.	4,44 m.	- m.	97,28 mq.	3,10 m.	301,57 mc.
Triangolo	AU03	9,84 m.	26,17 m.	27,85 m.	128,75 mq.	3,10 m.	399,13 mc.
Triangolo	AU04	27,85 m.	6,82 m.	26,06 m.	87,98 mq.	3,10 m.	272,74 mc.
Triangolo	AU05	26,06 m.	24,59 m.	32,78 m.	316,11 mq.	3,10 m.	979,94 mc.
Triangolo	AU06	25,82 m.	32,78 m.	24,42 m.	311,72 mq.	3,10 m.	966,33 mc.
Triangolo	AU07	24,42 m.	3,62 m.	24,00 m.	43,40 mq.	3,10 m.	134,54 mc.

Totale superficie Autorimesa	986,50 mq.
-------------------------------------	-------------------

Totale volume Autorimessa	3.058,16 mc.
----------------------------------	---------------------

Rettangolo	D01	2,80 m.	2,90 m.	- m.	8,12 mq.	3,60 m.	29,23 mc.
Rettangolo	D02	1,60 m.	4,60 m.	- m.	7,36 mq.	3,60 m.	26,50 mc.

Totale superficie Connettiva	15,48 mq.
-------------------------------------	------------------

Totale volume Connettivo	55,73 mc.
---------------------------------	------------------

Trapezio	R01	3,90 m.	3,83 m.	7,59 m.	29,34 mq.	3,10 m.	90,95 mc.
Rettangolo	R02	0,51 m.	12,90 m.	- m.	6,58 mq.	3,60 m.	23,69 mc.
Rettangolo	R03	5,06 m.	2,90 m.	- m.	14,67 mq.	3,60 m.	52,81 mc.
Rettangolo	R04	6,01 m.	2,80 m.	- m.	16,83 mq.	3,60 m.	60,59 mc.

Totale superficie Residenziale	67,42 mq.
---------------------------------------	------------------

Totale volume Residenziale	228,04 mc.
-----------------------------------	-------------------

TOTALE SUPERFICIE PIANO INTERRATO	1.287,78 mq.
--	---------------------

TOTALE VOLUME PIANO INTERRATO	4.088,90 mc.
--------------------------------------	---------------------

Piano Terra

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Rettangolo	AC13	4,05 m.	1,94 m.	- m.	7,86 mq.	3,10 m.	24,37 mc.

Totale superficie Accessoria	7,86 mq.
-------------------------------------	-----------------

Totale volume Accessorio	24,37 mc.
---------------------------------	------------------

Rettangolo	D03	4,80 m.	1,98 m.	- m.	9,50 mq.	3,20 m.	30,40 mc.
Rettangolo	D04	3,02 m.	6,10 m.	- m.	18,46 mq.	3,20 m.	59,07 mc.
Rettangolo	D05	2,22 m.	1,60 m.	- m.	3,55 mq.	3,20 m.	11,36 mc.

Totale superficie Connettiva	31,51 mq.
-------------------------------------	------------------

Totale volume Connettivo	100,83 mc.
---------------------------------	-------------------

Rettangolo	C01	2,57 m.	6,85 m.	- m.	17,60 mq.	3,20 m.	56,32 mc.
Rettangolo	C02	6,55 m.	1,98 m.	- m.	12,97 mq.	3,20 m.	41,50 mc.
Rettangolo	C03	3,83 m.	5,25 m.	- m.	20,11 mq.	3,20 m.	64,35 mc.
Rettangolo	C04	4,33 m.	1,94 m.	- m.	8,40 mq.	3,20 m.	26,88 mc.

Totale superficie Commerciale	59,08 mq.
--------------------------------------	------------------

Totale volume Commerciale	189,05 mc.
----------------------------------	-------------------

Rettangolo	R05	8,98 m.	4,50 m.	- m.	40,41 mq.	3,20 m.	129,31 mc.
Rettangolo	R06	6,77 m.	1,60 m.	- m.	10,83 mq.	3,20 m.	34,66 mc.
Rettangolo	R07	8,18 m.	7,19 m.	- m.	58,81 mq.	3,20 m.	188,19 mc.

Totale superficie Residenziale	110,05 mq.
---------------------------------------	-------------------

Totale volume Residenziale	352,16 mc.
-----------------------------------	-------------------

TOTALE SUPERFICIE PIANO TERRA	208,50 mq.
--------------------------------------	-------------------

TOTALE VOLUME PIANO TERRA	666,41 mc.
----------------------------------	-------------------

Piano Primo

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Rettangolo	AC14	4,05 m.	1,94 m.	- m.	7,86 mq.	2,90 m.	22,79 mc.
Totale superficie Accessoria					7,86 mq.		
Totale volume Accessorio							22,79 mc.
Rettangolo	D06	4,85 m.	1,93 m.	- m.	9,36 mq.	2,90 m.	27,14 mc.
Rettangolo	D07	6,10 m.	3,07 m.	- m.	18,73 mq.	2,90 m.	54,32 mc.
Rettangolo	D08	2,12 m.	1,60 m.	- m.	3,39 mq.	2,90 m.	9,83 mc.
Totale superficie Connettiva					31,48 mq.		
Totale volume Connettivo							91,29 mc.
Rettangolo	R08	6,85 m.	2,57 m.	- m.	17,60 mq.	2,90 m.	51,04 mc.
Rettangolo	R09	6,50 m.	1,93 m.	- m.	12,55 mq.	2,90 m.	36,40 mc.
Rettangolo	R10	5,25 m.	5,19 m.	- m.	27,25 mq.	2,90 m.	79,03 mc.
Rettangolo	R11	12,50 m.	1,94 m.	- m.	24,25 mq.	2,90 m.	70,33 mc.
Rettangolo	R12	11,35 m.	6,87 m.	- m.	77,97 mq.	2,90 m.	226,11 mc.
Rettangolo	R13	4,50 m.	2,12 m.	- m.	9,54 mq.	2,90 m.	27,67 mc.
Totale superficie Residenziale					169,16 mq.		
Totale volume Residenziale							490,58 mc.
TOTALE SUPERFICIE PIANO PRIMO					208,50 mq.		
TOTALE VOLUME PIANO PRIMO							604,66 mc.

Piano Secondo

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Rettangolo	AC15	1,94 m.	4,05 m.	- m.	7,86 mq.	2,90 m.	22,79 mc.
Totale superficie Accessoria					7,86 mq.		
Totale volume Accessorio							22,79 mc.
Rettangolo	D09	4,85 m.	1,78 m.	- m.	8,63 mq.	2,90 m.	25,03 mc.
Rettangolo	D10	6,15 m.	3,22 m.	- m.	19,80 mq.	2,90 m.	57,42 mc.
Totale superficie Connettiva					28,43 mq.		
Totale volume Connettivo							82,45 mc.
Rettangolo	R14	1,78 m.	1,30 m.	- m.	2,31 mq.	2,75 m.	6,35 mc.
Rettangolo	R15	6,85 m.	2,57 m.	- m.	17,60 mq.	2,75 m.	48,40 mc.
Rettangolo	R16	5,21 m.	5,00 m.	- m.	26,05 mq.	2,75 m.	71,64 mc.
Rettangolo	R17	12,50 m.	1,94 m.	- m.	24,25 mq.	2,75 m.	66,69 mc.
Rettangolo	R18	11,35 m.	8,98 m.	- m.	102,00 mq.	2,75 m.	280,50 mc.
Totale superficie Residenziale					172,21 mq.		
Totale volume Residenziale							473,58 mc.
TOTALE SUPERFICIE PIANO SECONDO					208,50 mq.		
TOTALE VOLUME PIANO SECONDO							578,82 mc.

Piano Sottotetto

	rif.	Lato 1	Lato 2	Lato 3	Superficie	H.	Volume
Rettangolo	AC16	13,98 m.	4,50 m.	- m.	62,91 mq.	1,24 m.	78,01 mc.
Rettangolo	AC17	16,55 m.	2,15 m.	- m.	35,58 mq.	2,50 m.	88,95 mc.
Rettangolo	AC18	16,55 m.	4,71 m.	- m.	77,95 mq.	2,01 m.	156,68 mc.
Rettangolo	AC19	12,50 m.	1,94 m.	- m.	24,25 mq.	0,75 m.	18,19 mc.

Totale superficie Accessoria	200,69 mq.
-------------------------------------	-------------------

Totale volume Accessorio	341,83 mc.
---------------------------------	-------------------

TOTALE SUPERFICIE PIANO SECONDO	200,69 mq.
--	-------------------

TOTALE VOLUME PIANO SECONDO	341,83 mc.
------------------------------------	-------------------

TOTALE SUPERFICIE PROGETTO	2.113,97 mq.
-----------------------------------	---------------------

TOTALE VOLUME PROGETTO	6.280,62 mc.
-------------------------------	---------------------

6.10. CONTEGGIO SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO E SUPERFICI A STANDARD

DESTINAZIONE D'USO	STATO DI FATTO		PROGETTO	
	superficie	volume	superficie	volume
COMMERCIALE	148,04 mq.	434,45 mc.	59,08 mq.	189,05 mc.
RESIDENZIALE	287,01 mq.	785,70 mc.	518,84 mq.	1.544,36 mc.

VERIFICA DOTAZIONE MINIMA STATO DI FATTO AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

COMMERCIALE

Parcheggi

- Prima Verifica	434,45 mc.	art.33.4 comma f)	1mq./10mc.	43,45 mq.
- Seconda Verifica	148,04 mq.	art.33.4 comma f)	1p.a./25mq.	5,92 p.a.
		5,92 p.a. *12,50 mq.		74,00 mq.

La Seconda Verifica è la condizione più restrittiva. Siano 6 p.a. e sia un parcheggio di dimensioni 5x2,5 m. di area 12,50mq. allora **6 p.a.*12,5mq.**

75,00 mq.

Standard

- art.3 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 e art. 25 D.N.

148,04 mq.

RESIDENZIALE

Parcheggi

- Prima Verifica	785,70 mc.	art.33.4 comma a)	1mq./10mc.	78,57 mq.
- Seconda Verifica	5 U.I.	art.33.4 comma a)	2p.a./U.I.	10 p.a.

La Seconda Verifica è la condizione più restrittiva. Siano 10 p.a. e sia un parcheggio di dimensioni 5x2,5 m. di area 12,50mq. allora **10 p.a.*12,5mq.**

125,00 mq.

Standard

- art.3 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 e art. 25 D.N. (785,70/100)*18

141,43 mq.

**VERFICIA DOTAZIONE MINIMA DI PROGETTO AREE A PARCHEGGIO PRIVATO
E STANDARD URBANISTICI**

COMMERCIALEParcheggi

- Prima Verifica	189,05 mc.	art.33.4 comma f)	1mq./10mc.	18,91 mq.
- Seconda Verifica	59,08 mq.	art.33.4 comma f)	1p.a./25mq.	2,36 p.a.
		2,36 p.a. *12,50 mq.		29,50 mq.

La Seconda Verifica è la condizione più restrittiva. Siano 3 p.a. e sia un parcheggio di dimensioni 5x2,5 m. di area 12,50mq. allora **3 p.a.*12,5mq.**

37,50 mq.Aree a standard

- art.3 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 e art. 25 D.N. **59,08 mq.**

RESIDENZIALEParcheggi

- Prima Verifica	1.544,36 mc.	art.33.4 comma a)	1mq./10mc.	154,44 mq.
- Seconda Verifica	7 U.I.	art.33.4 comma a)	2p.a./U.I. + 1p.a.	15 p.a.

La Seconda Verifica è la condizione più restrittiva. Siano 15 p.a. e sia un parcheggio di dimensioni 5x2,5 m. di area 12,50mq. allora **15 p.a.*12,5mq.**

187,50 mq.Aree a standard

- art.3 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 e art. 25 D.N. (1.544,36/100)*18 **277,98 mq.**

RIEPILOGO

Parcheggi

DESTINAZIONE D'USO	STATO DI FATTO		PROGETTO	
COMMERCIALE	6 p.a.	75,00 mq.	3 p.a.	37,50 mq.
RESIDENZIALE	10 p.a.	125,00 mq.	15 p.a.	187,50 mq.
Totale	16 p.a.	200,00 mq.	18 p.a.	225,00 mq.

Rispetto allo Stato di Fatto, in Progetto si necessitano di 2p.a. privati in più

Aree a standard

DESTINAZIONE D'USO	STATO DI FATTO	PROGETTO
COMMERCIALE	148,04 mq.	59,08 mq.
RESIDENZIALE	141,43 mq.	277,98 mq.
Totale	289,47 mq.	337,06 mq.

6.11. 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 – Rapporto preliminare ambientale
- All. 3.3: Relazione tecnica idrogeologica
- All.AC-01: Valutazione clima 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: Prospetto Nord, Prospetto Sud, prospetto Est, Prospetto Ovest, Sezione A-A, Sezione B-B
- Tav.4.5: Stato di fatto – profilo Via Bondi e Progetto – profilo Via Bondi

Allegato 5: COMPUTI METRICI ESTIMATIVI

- All.5.1: C.M.E. marciapiede

Allegato 6: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- All.6.1: Documentazione fotografica, Inserimenti fotografici

Allegato 7: RELAZIONE TECNICA

- All.7.1: Relazione Tecnica, Conteggi SLP esistente e progetto, Conteggi destinazioni d'uso
- Tav.7.2 STATO DI FATTO: Schemi di conteggio superfici lorde in base alle destinazioni d'uso urbanistiche. Schema di conteggio superficie coperta
- Tav.7.3 PROGETTO: Schemi di conteggio superfici lorde in base alle destinazioni d'uso urbanistiche

Allegato 8: RELAZIONE ECONOMICA

- All.8.1: Relazione economica

Allegato 9: SCHEMA DI CONVENZIONE

- All.9.1: Schema di convenzione