

Comune di Brebbia

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

(L.R. n° 12/2005 per il Governo del Territorio)

Comparto " Via Cavour - Via Pertini"

B

DATI PLANIVOLUMETRICI
E CALCOLO AREE A STANDARD

progettisti

Arch. Gian Franco Ferrario

21100 Varese - Via Piave, 2

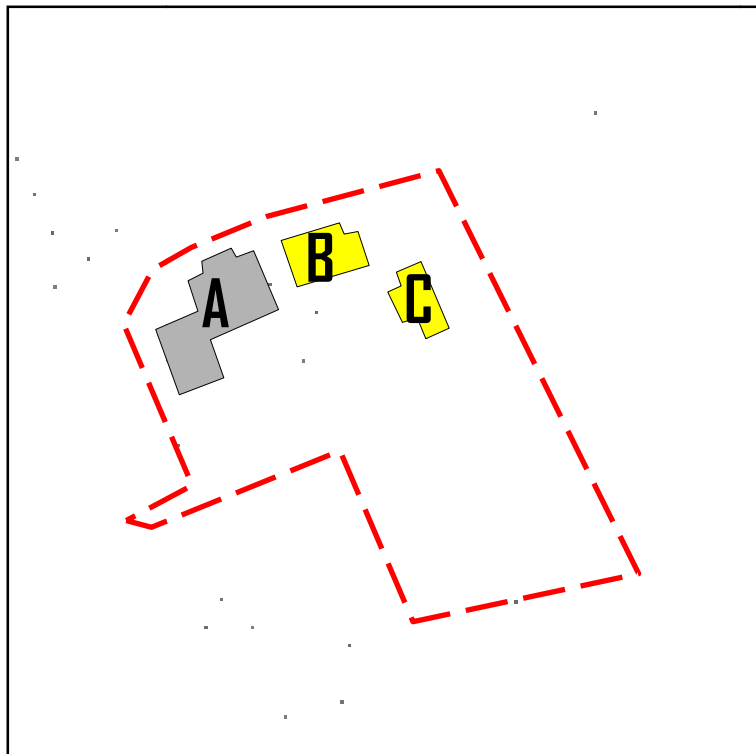
0332241639

Boschetti Vedovato Architetti Associati

21034 Cocquio Trevisago (VA)- Via Conti Coco, 8

0332702203

DATI PLANIVOLUMETRICI **ESISTENTI**



Superficie comparto - mq. 6.115,50 (catastale mq. 6.140,00)

STATO DI FATTO

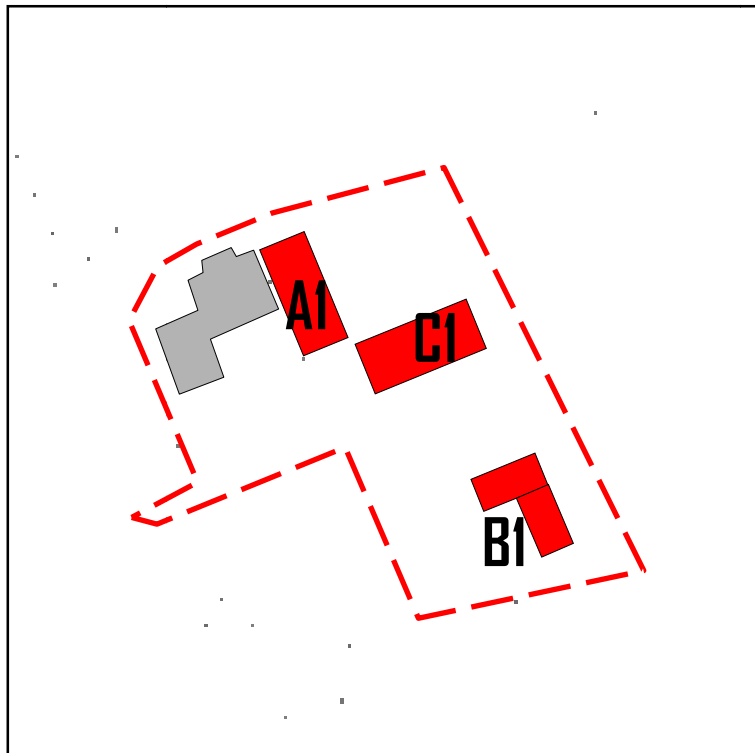
Edificio A : S.l.p. = mq. 1.068,85
 Volume = mc. 2.924,00

Edificio B : S.l.p. = mq. 382,80
 Volume = mc. 1.052,00

Edificio C : S.l.p. = mq. 140,00
 Volume = mc. 407,00

Totale esistente: S.l.p. = mq. 1.591,65
 Volume = mc. 4.383,00

DATI PLANIVOLUMETRICI **IN PROGETTO**



Superficie comparto - mq. 6.115,50 (Superficie catastale mq. 6.140,00)

STATO DI PROGETTO

Edificio A I: S.l.p. = mq. 585,70
Volume = mc. 1.757,10

Edificio B I: S.l.p. = mq. 266,67
Volume = mc. 800,00

Edificio C I: S.l.p. = mq. 860,48
Volume = mc. 2.581,44

Totale in progetto: S.l.p. = mq. 1.712,85
Volume = mc. 5.138,54

CALCOLO S.L.P. E VOLUMI SINGOLI EDIFICI IN PROGETTO

Edificio **A 1** (farmacia/uffici/studi medici)

Piano Terra (farmacia):	S.l.p. = mq.	322,07 x H 3 = mc.	966,21
Piano Primo (uffici/studi medici):	S.l.p. = mq.	263,63 x H 3 = mc.	790,89
	Totale:	mq. 585,70	mc. 1.757,10

Edificio **B 1** (residenza)

Piano Terra:	S.l.p. = mq.	266,67 x H 3 = mc.	800,00
	Totale:	mq. 266,67	mc. 800,00

Edificio **C 1** (residenza/commercio)

Piano Terra (commercio):	S.l.p. = mq.	260,84 x H 3 = mc.	782,52
Piano Primo (residenza):	S.l.p. = mq.	274,47 x H 3 = mc.	823,41
Piano Secondo (residenza):	S.l.p. = mq.	267,57 x H 3 = mc.	802,71
Piano Terzo (residenza):	S.l.p. = mq.	57,60 x H 3 = mc.	172,80
	Totale:	mq. 860,48	mc. 2.581,44

Totale A1 + B1 + C1:	S.l.p. =	<u>mq. 1.712,85</u>
	Volume =	<u>mc. 5.138,54</u>

VERIFICA PARCHEGGI (Art. 23 NTA Comune di Brebbia)

Dotazione posti auto edificio A e AI – Farmacia esistente, residenza, ampliamento farmacia esistente ed ambulatori

Edificio A - Farmacia esistente e residenza

Posti auto coperti (box)	= mq.	64,96
Corsello ed aree di manovra	= mq.	462,37
Totale edificio A	= mq.	<u>527,33</u>

Edificio AI - Ampliamento farmacia esistente ed ambulatori

Posti auto coperti da Via Pertini (box)	= mq.	162,70
Posti auto coperti da Via Matteotti/Cavour (interrato ampliamento)	= mq.	246,91
Nuovi parcheggi aperti al pubblico da Via Cavour	= mq.	691,42
Totale edificio AI	= mq.	<u>1.101,03</u>

Totale dotazione posti auto edificio A e AI

527,33 + 1.101,03 = mq. 1.628,36

Occorrenza posti auto edificio A e AI – Farmacia esistente, residenza, ampliamento farmacia esistente ed ambulatori

Residenza

Volume = Mc 2.605,73

Verifica edificio residenza:

l.p.a. ogni 200 mc di Volume residenziale da edificare; ogni intervento deve avere l.p.a. al coperto

l.p.a. = Mq 25

Mc 2.605,73/200 = 13 p.a. 13 p.a. X mq 25 = mq 325 necessari

Più di un posto coperto previsto

Totale parcheggi necessari per residenza edificio A = mq 325 ovvero 13 p.a.

Farmacia esistente, ampliamento farmacia esistente

Commerciale al minuto ed all'ingrosso con superficie lorda commerciale inferiore o uguale a mq 600

Slp = Mq 106,09 (A) + Mq 322,07 (AI) = Mq 428,16

Verifica edificio commerciale relativo alla farmacia:

l.p.a. ogni 80 mq di Slp per gli addetti + 4 p.a. ogni 100 mq per i visitatori

l.p.a. = Mq 25

Mq 428,16/80 = 5 p.a. addetti 5 p.a. X mq 25 = mq 125 necessari

Mq 428,16/100 = 4 p.a. visitatori 4 p.a. X mq 25 = mq 100 necessari

Totale parcheggi necessari per ampliamento farmacia esistente edificio AI = mq 225,00 ovvero 9 p.a.

Edifici per cura ed assistenza: centri diagnostici, day hospital, laboratori analisi

Slp = Mq 263,63

N° addetti 4

Verifica edificio AI Ambulatori:

l.p.a. ogni 10 mq di Slp + l.p.a. ogni 2 addetti

l.p.a. = Mq 25

Mq 263,63/10 = 26 p.a. 26 p.a. X mq 25 = mq 650

Addetti: 2 X mq 25 = mq 50, ovvero 2 p.a.

Totale parcheggi necessari per ampliamento farmacia esistente e ambulatori edificio AI = mq 700 ovvero 28 p.a.

Totale edificio A + AI = 325+ 225+ 700 = 1.250 mq ovvero 50 p.a.

1.628,36 > 1.250,00

Dotazione posti auto edificio B 1 - Abitazione

Posti auto coperti (box)	= mq. 31,60
Area di manovra prevista	= mq. 190,00
Totale edificio B1	= mq. 221,60

Occorrenza posti auto edificio B 1 - Abitazione

Verifica edificio B1:

1 p.a. ogni 200 mc di Volume residenziale da edificare; ogni intervento deve avere 1 p.a. al coperto

1 p.a. = Mq 25

Mc 800 /200 = 4 p.a. 4 p.a. X mq 25 = mq 100 necessari

Più di un posto coperto previsto (due)

Totale parcheggi necessari per residenza edificio B1 = mq 100 ovvero 4 p.a.

221,60 > 100

Dotazione posti auto edificio C 1 – Nuovo fabbricato Residenza/Commercio/Terziario

Posti auto coperti (box)	= mq. 509,05
Corsello	= mq. 56,78
Area di manovra prevista con 12 posti da Via Pertini	= mq. 325,36

Totale edificio C1 = mq. 891,19

Occorrenza posti auto edificio C 1 – Nuovo fabbricato Residenza/Commercio/Terziario

Uffici e banca

Slp = Mq 260,84

Verifica edificio C1 uffici e banca:

1 p.a. ogni 30 mq di Slp per gli addetti + 1 p.a. ogni 40 mq per i visitatori

1 p.a. = Mq 25

Mq 260,85/30 = 9 p.a. addetti 9 p.a. X mq 25 = mq 225 necessari

Mq 260,85/40 = 6 p.a. visitatori 6 p.a. X mq 25 = mq 150 necessari

Totale parcheggi necessari per uffici e banca edificio C1= mq 375,00 ovvero 15 p.a.

Residenza

Volume = Mc 1.798,92

Verifica edificio C1 residenza:

1 p.a. ogni 200 mc di Volume residenziale da edificare; ogni intervento deve avere 1 p.a. al coperto

1 p.a. = Mq 25

Mc 1798,92/200 = 9 p.a. 9 p.a. X mq 25 = mq 225 necessari

Più di un posto coperto previsto

Totale parcheggi necessari per residenza edificio C1= mq 225,00 ovvero 9 p.a.

Totale edificio C1 = 375 + 225 = 600 mq ovvero 24 p.a.

891,19 > 600,00

Totale p.a. occorrenti 78

Totale p.a. in progetto 81

81 > 78

CALCOLO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA PER LA QUANTIFICAZIONE DELLO STANDARD DI QUALITA' (Vedi Tavv 03 e 07)

Come da richiesta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brebbia, tale verifica viene eseguita in mq.

Edificio B : S.l.p. = **mq. 382,80**

Edificio residenziale esistente di proprietà Miglierina/Aries

Edificio C : S.l.p. = **mq. 140,00**

Fabbricato accessorio esistente di proprietà Miglierina/Aries

AC 47 : S.l.p. = **mq. 160,00**

Come da PRG di proprietà Miglierina/Aries

Una Tantum 20%: S.l.p. = **mq. 277,81**

Per la totalità del comparto calcolato sulla Superficie Utile Esistente vedi Tav. 03

TOTALE ESISTENTE S.l.p. = mq. 960,61

TOTALE IN PROGETTO S.l.p. = mq. 1.712,85

TOTALE RICHIESTO S.l.p. = 1.712,85 - 960,61 = mq. 752,24

CALCOLO AREE A STANDARD

Edificio A I: Volume edificabile = mc. 1.757,10
 Commerciale - S.l.p. = mq. 585,70
 aree a standard (100% della S.l.p.) = Totale edificio A I mq. 585,70

Edificio B I: Volume edificabile = mc. 800,00
 abitanti teorici = mc. 800,00 : 150 = n° 5 abitanti
 aree a standard (n° 5 x 26,5 mq./ab.) = Totale edificio B I mq. 132,50

Edificio C I: Volume edificabile = mc. 2.581,44
 abitanti teorici 599,64 x 3 = mc. 1.798,92 : 150 = n° 12 abitanti
 aree a standard (n° 12 x 26,5 mq./ab.) = mq. 318,00

 Commerciale - S.l.p. = mq. 260,84
 aree a standard (100% della S.l.p.) = mq. 260,84

 = Totale edificio C I mq. 578,84

TOTALE AREE A STANDARD = (585,70 + 132,50 + 318,00 + 260,84) = mq. 1.297,04

Area per il conteggio dello standard:

- area pubblica a parcheggio su Via Cavour (2)	=	mq.	67,00
- area pubblica di sosta (bus) su Via Cavour (3)	=	mq.	68,00
- area pubblica a marciapiede su Via Cavour-Via Matteotti (5)	=	mq.	45,90
- area privata ad uso pubblico a marciapiede tra vie Cavour/Pertini (1)	=	mq.	93,60
totale area	=	mq.	274,50

Area da monetizzare = mq. (1.297,04 - 274,50) = **mq 1.022,54**

INDICI URBANISTICI DI PROGETTO

Comparto "Via Cavour - Via Pertini"

Indici urbanistici specifici di zona

- Sc massima 40% Sf
- Vt 40% Sf
- H massima 13 m
- Volumetria ammessa mc. 5.138,54:
 - edificio A1 = mc. 1.757,10
 - edificio B1 = mc. 800,00
 - edificio C1 = mc. 2.581,44

E' POSSIBILE RIDISTRIBUIRE LA VOLUMETRIA CONSENTITA TRA I FABBRICATI ALL'INTERNO DEL COMPARTO AD ESCLUSIONE DEL FABBRICATO B1

- S.l.p. ammessa mq. 1.713,30 :
 - edificio A1 = mq. 586,30
 - edificio B1 = mq. 266,67
 - edificio C1 = mq. 860,48

- Destinazioni indicate: residenza, attività compatibili alla residenza: negozi, studi medici, farmacia, uffici

- Attuazione del P.I.I. mediante presentazione del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività riferito agli edifici A1 - B1 - C1

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E DELLO STANDARD DI QUALITA' (PLUSVALENZA)

Urbanizzazione Primaria

Dati di progetto	- AI (direz./commerciale)	= mq.	585,70	x € 22,41/mq.	= €	13.125,54	
	- BI (residenza)	= mc.	800,00	x € 2,72/mc.	= €	2.176,00	
	- CI (commerciale)	= mq.	260,84	x € 22,41/mq.	= €	5.845,42	
	- CI (residenza)	= mc.	1.798,92	x € 2,72/mc.	= €	4.893,06	
							€ 26.040,02

Urbanizzazione Secondaria

Dati di progetto	- AI (direz./commerciale)	= mq.	585,70	x € 6,51/mq.	= €	3.812,91	
	- BI (residenza)	= mc.	800,00	x € 3,61/mc.	= €	2.888,00	
	- CI (commerciale)	= mq.	260,84	x € 6,51/mq.	= €	1.698,07	
	- CI (residenza)	= mc.	1.798,92	x € 3,61/mc.	= €	6.494,10	
							€ 14.893,08

Monetizzazione aree a Standard

mq. 1.022,54 x € 36,31/mq. = € 37.128,43

Calcolo degli Standard di qualità

Slp in progetto	- mq.	1.712,85
Slp ammissibile	- mq.	960,61
Differenza	- mq.	752,24

Costo al mc concordato: € 130 (20%)

mq. 752,24 Xh virtuale 3 m = mc. 2.256,72 X 130 €/mc = € 293.373,6 X 0,20 = € 58.674,72

€ 58.674,72

TOTALE (26.040,02 + 14.893,08 + 37.128,43 + 58.674,72) € 136.736,25

Rimane escluso da questo conteggio il costo di costruzione relativo agli edifici AI, BI e CI