



3A POTENZIALITA EDIFICATORIA PRE-FRAZIONAMENTO

Superficie fondiaria (SF) totale	mq	17'338
Calcolo analitico riportato in TAV 01		
N.T.A. del Piano delle regole art. 81 "Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale"		
Rapporto di copertura (RC/SF)	≤ 0,50 mq/mq	
Indice fondiario (SLP/SF)	≤ 0,75 mq/mq	
Superficie permeabile (SPer/SF)	≥ 0,15 mq/mq	
Copertura massima ammissibile	17'338 mq × 0,50 mq/mq	= 8'669,00 mq
SLP massima ammissibile	17'338 mq × 0,75 mq/mq	= 13'003,50 mq
Superficie permeabile	17'338 mq × 0,15 mq/mq	= 2'600,70 mq
di cui a verde 80%	2'600,70 mq × 80%	= 2'080,56 mq

3B VALORI STEREOMETRICI STATO DEI LUOGHI

Superficie coperta (Sc)	mq	4'863,50
< mq 8'669,00		
C1 = (36,350 × 7,600) m	=	276,260 mq
C2 = (44,619 × 102,809) m	=	4'587,235 mq
		4'863,495 mq
Superficie Lorda Pavimento (SLP)	mq	5'139,76
< mq 13'003,50		
S1 = (36,350 × 7,600) m × 2 piani	=	552,520 mq
S2 = (44,619 × 102,809) m	=	4'587,235 mq
		5'139,755 mq
Superficie Permeabile (SPer)	mq	7'568,82
> mq 2'600,70		
V1 = (28,289 × 2,932) m	=	82,943 mq
V2 = (136,296 × 37,044) m	=	5'048,949 mq
V3 = (23,234 × 7,247) m	=	168,377 mq
V4 = (64,553 × 7,849) m	=	506,676 mq
V5 = (64,553 × 15,334) m	=	989,856 mq
V6 = (122,767 × 4,888) m	=	600,085 mq
V7 = (17,255 × 3,679) m	=	63,481 mq
V8 = (21,256 × 3,000) m	=	63,768 mq
V9 = (14,844 × 3,010) m	=	44,680 mq
		7'568,815 mq

3C CALCOLO INVERSO FRAZIONAMENTO AREE

L'accordo di vendita della quota parte di Superficie Fondiaria si è attuato considerando lo stato attuale dei luoghi nella situazione più restrittiva risultante dal calcolo inverso imposto dalla SCop e dalla SLP. Dei due valori risultanti si è mantenuto il valore limite che potesse mantenere proporzionale la capacità edificatoria. Di seguito viene evidenziato il calcolo che ha portato all'accordo di frazionamento già evidenziato in TAV 01.

Superficie fondiaria (SF) Venditrice	mq	9'730
AS _{Scop} = (S _{Scop} esistente 4'863,50 mq / 0,50 mq/mq)	=	9'727,00 mq
AS _{SLP} = (SLP esistente 5'139,76 mq / 0,75 mq/mq)	=	6'853,01 mq
AS _{Scop} > AS _{SLP} si attesta come superficie fondiaria mantenuta dalla parte Venditrice il valore di 9'727,00 mq approssimato a 9'730 mq		
Superficie fondiaria (SF) Acquirente	mq	7'608
AS _{SF} = (17'338 mq - 9'730 mq)	=	7'608 mq

3D VALORI DA FRAZIONAMENTO VENDITRICE

Superficie fondiaria (SF) Venditrice	mq	9'730
Schema di controverifica del frazionamento		
Copertura massima ammissibile	9'730 mq × 0,50 mq/mq	= 4'865,00 mq
SLP massima	9'730 mq × 0,75 mq/mq	= 7'297,50 mq
Superficie a verde minima	9'730 mq × 0,15 mq/mq	= 1'459,50 mq
Superficie coperta (Sc)	mq	4'863,50
< mq 4'865,00		
Superficie Lorda Pavimento (SLP)	mq	5'139,76
< mq 7'297,50		
Superficie Permeabile (SPer)	mq	1'761,87
> mq 1'459,50		
V5 = (64,553 × 15,334) m	=	989,856 mq
V6 = (122,767 × 4,888) m	=	600,085 mq
V7 = (17,255 × 3,679) m	=	63,481 mq
V8 = (21,256 × 3,000) m	=	63,768 mq
V9 = (14,844 × 3,010) m	=	44,680 mq
		2'761,870 mq

3E VALORI DA FRAZIONAMENTO ACQUIRENTE

Superficie fondiaria (SF) Acquirente	mq	7'608
Copertura massima ammissibile	7'608 mq × 0,50 mq/mq	= 3'804,00 mq
SLP massima ammissibile	7'608 mq × 0,75 mq/mq	= 5'706,00 mq
Superficie permeabile	7'608 mq × 0,15 mq/mq	= 1'141,20 mq
di cui a verde 80%	1'141,20 mq × 80%	= 912,96 mq
— limite di edificabilità dai confini	5,00 m	
— limite di edificabilità dagli edifici	10,00 m	

3F VERIFICA SUL LOTTO PRE-FRAZIONAMENTO

Superficie fondiaria (SF) totale	mq	17'338
Per la verifica si rimanda alla finestra 2A		
Copertura massima ammissibile		
● 9'730 mq × 0,50 mq/mq	=	4'865,00 mq
● 7'608 mq × 0,50 mq/mq	=	3'804,00 mq
8'669,00 mq ≤ 8'669,00 mq ✓		
SLP massima ammissibile		
● 9'730 mq × 0,75 mq/mq	=	7'297,50 mq
● 7'608 mq × 0,75 mq/mq	=	5'706,00 mq
13'003,50 mq ≤ 13'003,50 mq ✓		
Superficie a verde minima		
● 9'730 mq × 0,15 mq/mq	=	1'459,50 mq
● 7'608 mq × 0,15 mq/mq	=	1'141,20 mq
2'600,70 mq ≥ 2'600,70 mq ✓		

3G STANDARD URBANISTICI CEDUTI CON CONCESSIONE EDILIZIA

Superficie ceduta a standard	mq	
Superficie ceduta come Parcheggi Produttivi (P _p)	mq	184,64
P _p 1 =		$\frac{184,638 \text{ mq}}{184,638 \text{ mq}}$
Superficie ceduta come Verdi Produttivi (V _p)	mq	353,20
V _p 1 =		16,137 mq
V _p 2 =		91,291 mq
V _p 3 =		45,707 mq
V _p 4 =		86,899 mq
V _p 5 =		110,166 mq
		353,200 mq
Superficie standard sul mappale già ceduta	mq	236,01
V _p P _p Standard = Parcheggi 184,64 mq + Verde 353,20 mq		= 537,84 mq

3H CALCOLO STANDARD URBANISTICI GIA' CEDUTI

I Verdi e i Parcheggi produttivi presenti sul Mappale 267 del Foglio 224 sono da intendersi come cessione gratuita a fronte della Concessione edilizia insistente sul Mappale 262 Foglio 224. Vedasi TAV 01 mappale pre-frazionamento.

La parte Venditrice e la Parte acquirente frazionano il suddetto Mappale 262 generando il nuovo Mappale 453 del Foglio 224 come meglio evidenziato in TAV 01.

Il nuovo Mappale mutua la quota proporzionata di standard urbanistici già assolti.

Superficie fondiaria (SF) totale	mq	17'338
Superficie fondiaria (SF) Venditrice	mq	9'730
Superficie fondiaria (SF) Acquirente	mq	7'608
Superficie standard Acquirente già ceduta	mq	236,01
V _p P _p Standard = (Standard totali ceduti 537,84 mq / 17'338 mq × 236,01 mq)		

ARCHITETTURA URBANISTICA tecnico incaricato ARCH. URB. ALESSANDRO PELI collaboratore GEOM. NICOLA ACERBIS	COMUNE di BRESCIA via DEL SERPENTE 81
	PIANO ATTUATIVO "P.A. ABARIBI" REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO PREFABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA / ARTIGIANALE
COMMITTENTE ABARIBI S.R.L.	ELABORATI PER FRAZIONAMENTO SCHEMA DI FRAZIONAMENTO VALORI STEREOMETRICI
DATA LUGLIO 2019	DISEGNO 3