



PROVINCIA di BRESCIA

COMUNE di BRESCIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
PR01 TORRICELLA SOTTO

fase

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

oggetto RELAZIONE SOSTITUTIVA FATTIBILITA' OPERE PUBBLICHE

11-2020

committenti

Bianca Tomasini
Via Zoccolo 47
25127 Brescia

Simone Firmo
Via A.Toscanini 4
25131 Brescia

Livia Ingarsia
Via A.Toscanini 4
25131 Brescia

progettista

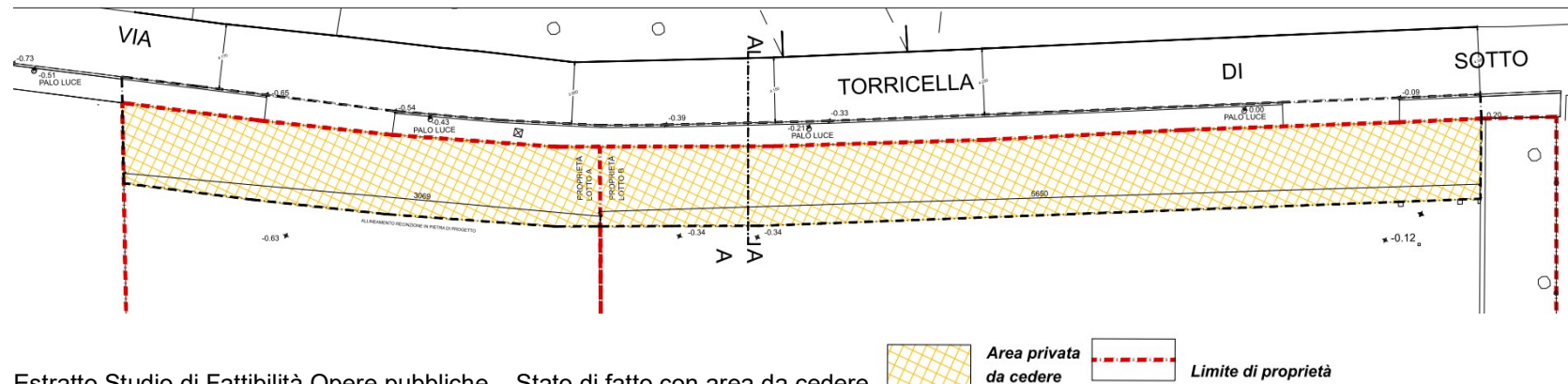
arch. Giuseppe Marrelli
Viale Venezia 65 - 25123 Brescia
t: +39 030 5057270
info@abnorma.it - www.abnorma.it

PIANO ATTUATIVO: CALCOLO FABBISOGNO STANDARD E STUDIO DI FATTIBILITA' OPERE DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO

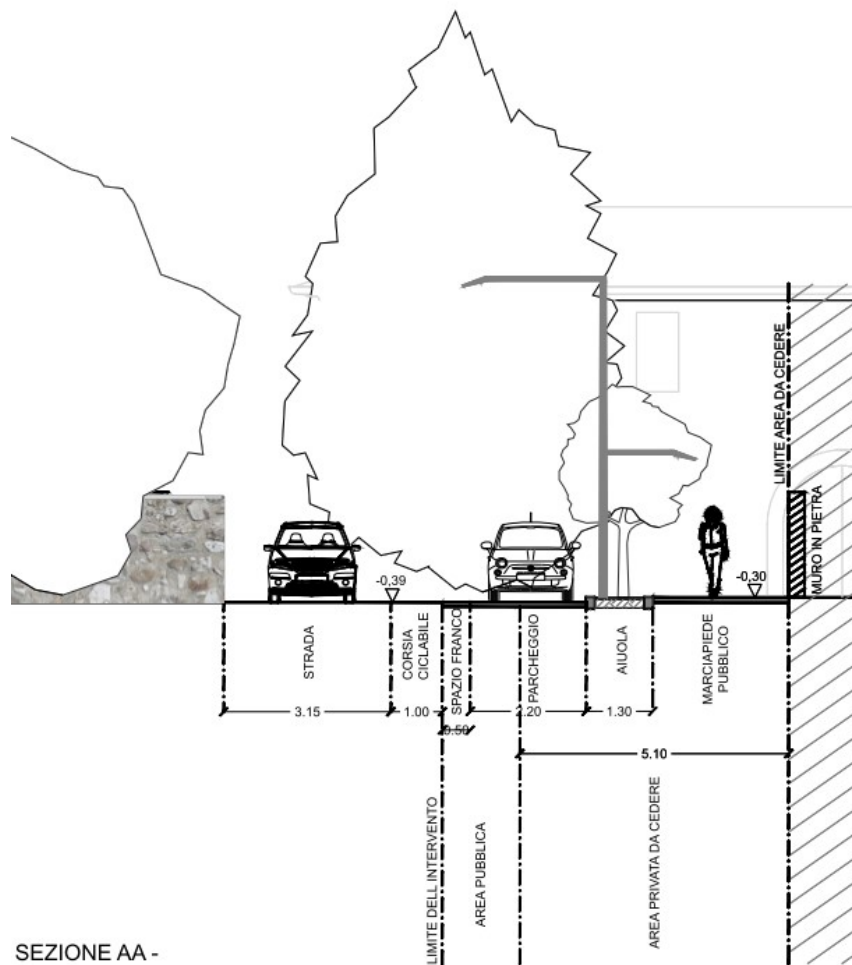
Ai sensi della disciplina urbanistica di PGT (art.61 NTA), l'attuazione del Piano Attuativo determina un fabbisogno di standard pari a:

calcolo fabbisogno standard		fabbisogno da NTA art 61 NTA
	SLP prevista mq.	40% del 50% mq.
lotto A	500	400
lotto B	1.300	1.040
Tot P.A.	1.800	1.440

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di opere pubbliche in parte all'interno dell'ambito del P.A., destinate ad essere cedute, ed in parte su area già pubblica.



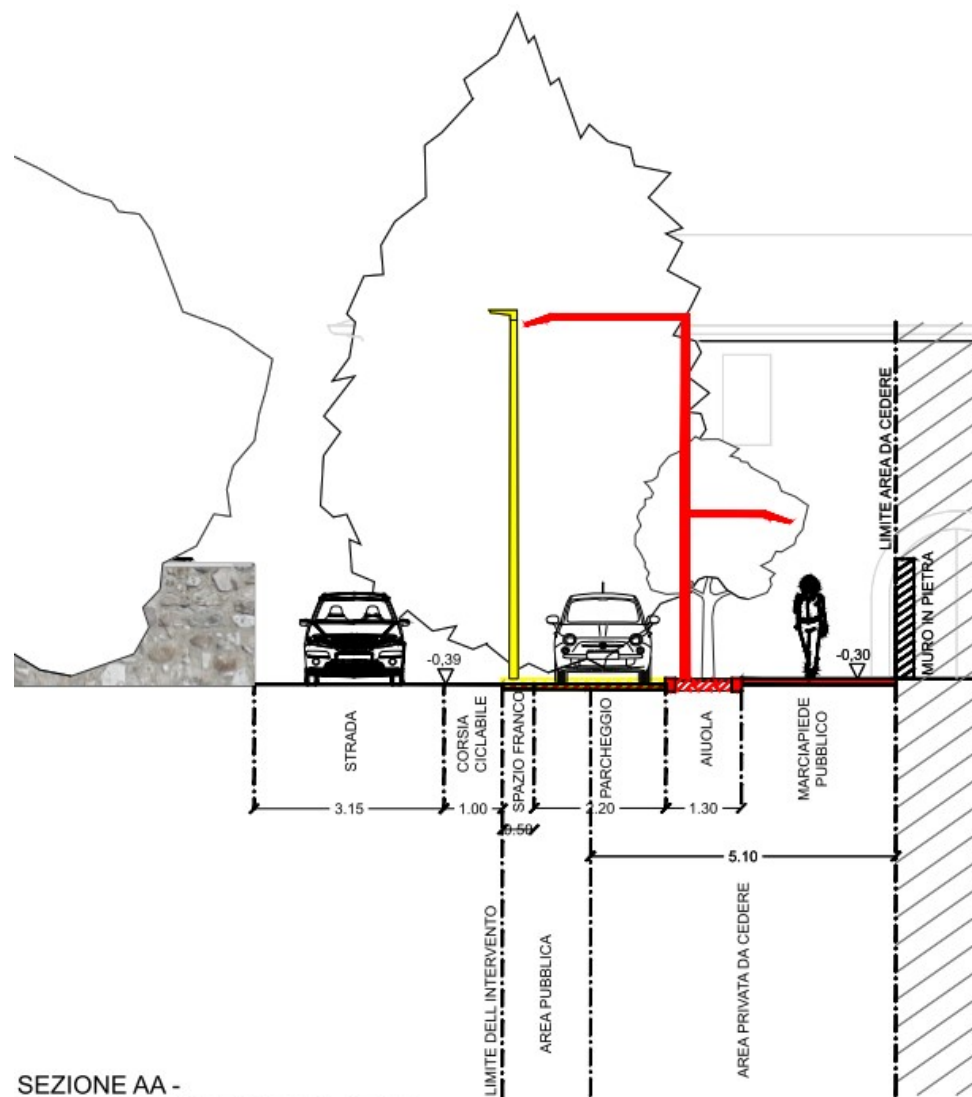
Estratto Studio di Fattibilità Opere pubbliche – Stato di fatto con area da cedere



SEZIONE AA -
PROGETTO

Il progetto revisionato come da indicazioni del settore competente del 13.11.2020 prevede:

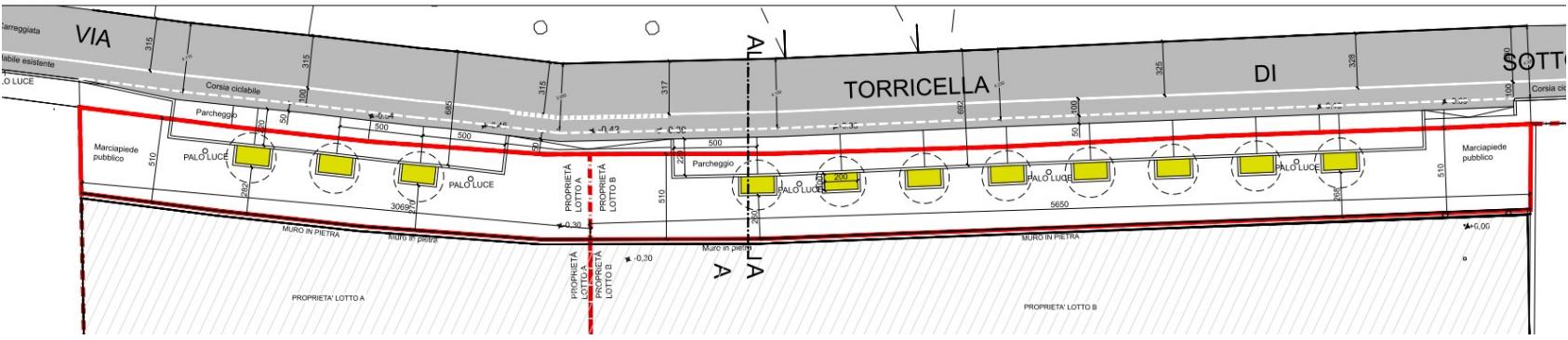
- parcheggi in linea con accesso da via Torricella di Sotto (13 stalli)
- per evitare il transito di automezzi a ridosso degli accessi pedonali agli edifici residenziali previsti dal piano attuativo;
- una "corsia ciclabile" collocata analogamente all'attuale pista ciclabile, delimitata con linea bianca continua sul lato nord (verso via Torricella di Sotto) e con linea bianca tratteggiata verso i parcheggi;
- tra la corsia ciclabile e i posti auto è garantito uno spazio franco di sicurezza di 50 cm. per permettere l'apertura delle portiere dei veicoli in sosta senza invadere la corsia ciclabile.
- lo spazio posto lungo il fabbricato e quindi in fregio agli ingressi delle abitazioni posti al piano terra di progetto sarà adibito a marciapiede pubblico.
- è prevista la piantumazione di un filare di alberi verso i parcheggi la cui collocazione



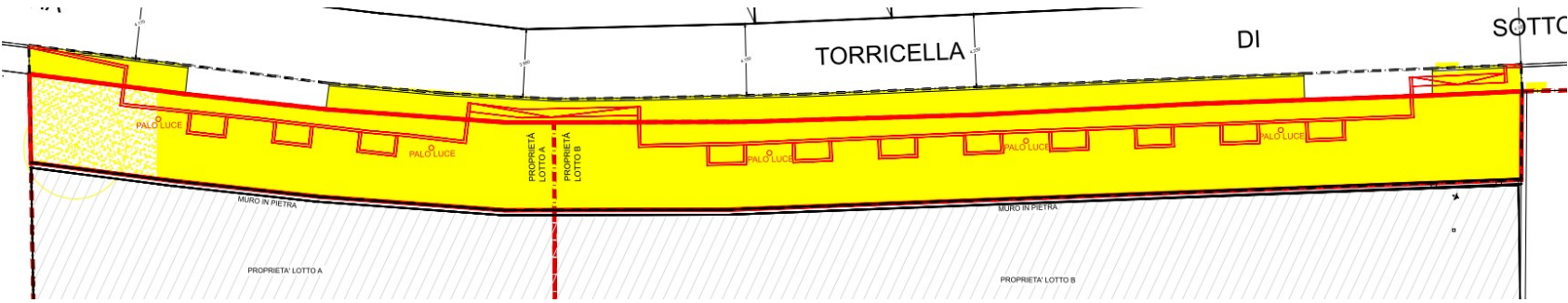
SEZIONE AA -
SOVRAPPOSIZIONE SCALA 1:100

finale sarà poi definita in fase di progettazione definitiva-esecutiva anche in funzione della esatta individuazione di tracciato e profondità della condotta intubata del canale irriguo presente in lato sud a via Torricella di Sotto.

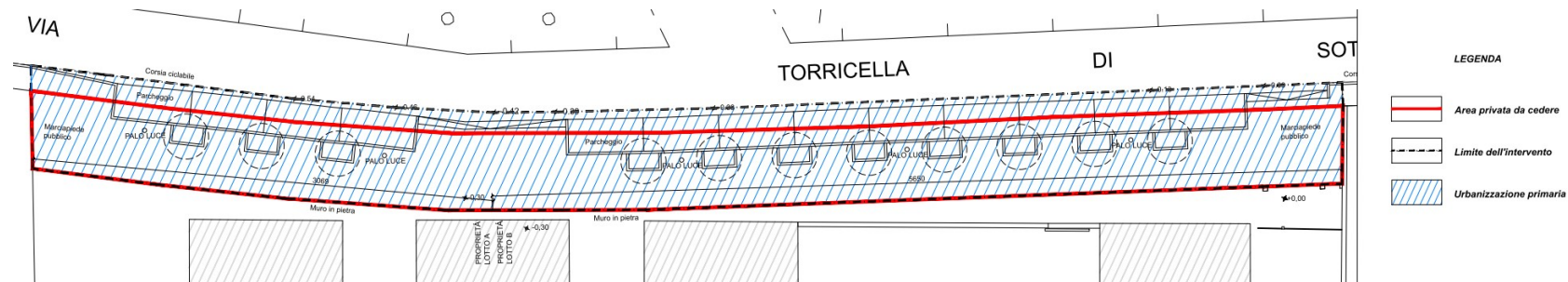
L'intervento non comporterà nessuna riduzione della carreggiata stradale, come da quote di rilievo.



Estratto Studio di Fattibilità Opere pubbliche – Progetto



Estratto Studio di Fattibilità Opere pubbliche – Confronto Esistente - Progetto



Estratto Studio di Fattibilità opere pubbliche_ Regime delle opere

Il P.A. individua le opere di urbanizzazione, sia interne che esterne al comparto, che saranno oggetto di realizzazione ed in parte di cessione all'amministrazione comunale.

Le aree da cedere per un totale di 443,66 mq. si distribuiranno tra i due lotti nel modo seguente:

lotto	Sup. da cedere mq.
A	156,78
B	286,88
TOTALE	443,66

Confrontando il progetto con il fabbisogno di standard indotto si ha che:

	fabbisogno da NTA mq.	Sup. in cessione mq.	Superficie residua mq.
lotto A	400	156,78	-243,22
lotto B	1.040	286,88	-753,12
Tot P.A.	1.440	443,66	-996,34

Si allega di seguito il *Nuovo Quadro economico delle opere da realizzare sulle aree da cedere e sulle aree di proprietà pubblica, aggiornato alla nuove richieste del settore di competenza, al fine dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.*

Quadro economico parametrico per le opere da realizzare sulle aree da cedere (Vedi Tav. Q dello studio di fattibilità) da portare a scampo degli oneri di urbanizzazione

Opere in proprietà privata da cedere	a	b	h	mq.	prezzo parametrico	importo parametrico
Ap3	4,00	6,96		13,92		
Ap4	4,74	5,1		12,09		
Ap5	3,95	4,2		8,30		
Ap6	4,27	4,02		8,58		
Ap7	2,00	2,97		5,94		
Ap8	3,00	4,03		12,09		
Ap9	2,00	2,97		5,94		
Ap10	4,00	3,07		12,28		
Ap11	2,00	2,85		5,70		
Ap12	1,00	4,13		2,07		
Ap13	0,90	4,17		1,88		
Ap14	2,82	4,17		11,76		
Ap17	2,28	3,09		3,52		
Ap18	2,30	2,83		3,25		
Ap19	2,82	2,83		3,99		
Ap20	2,90	2,49		3,61		
Ap21	3,60	9,35		16,83		
Ap22	5,10	7,86		20,04		
Ap25	4,20	3,64		15,29		
Ap26	2,00	2,75		5,50		
Ap27	3,72	3,08		11,46		
Ap28	2,75	2,00		5,50		
Ap29	2,75	3,00		8,25		
Ap30	2,00	2,75		5,50		
Ap31	3,75	2,98		11,18		
Ap32	2,00	2,82		5,64		
Ap33	3,82	3,00		11,46		
Ap34	2,82	2,00		5,64		
Ap35	3,83	3,00		11,49		
Ap36	2,83	2,00		5,66		
Ap37	3,00	3,83		11,49		
Ap38	2,83	2,00		5,66		
Ap39	3,83	3,00		11,49		
Ap40	2,83	2,00		5,66		
Ap41	3,84	4,18		16,05		
Ap42	5,37	5,10		27,39		
Ap43	0,77	5,10		1,96		
Ap44	1,00	5,10		2,55		
Ap45	1,00	1,57		1,57		
Nuovo Marciapiede pubblico				338,17	€ 120,00	40.580,26
Pp1	1,15	11,18		6,43		
Pp2	1,10	11,18		6,15		
Pp3	1,10	9,15		5,03		
Pp4	1,38	9,15		6,31		
Pp5	1,46	11,14		8,13		
Pp6	1,35	11,14		7,52		
Pp7	1,35	7,99		5,39		
Pp8	1,28	7,99		5,11		
Pp9	1,28	6,96		8,91		
Pp10	1,28	15,03		19,24		
Pp11	1,27	4,18		2,65		
Pp12	1,25	4,18		2,61		
Nuovi Parcheggi				83,50	€ 120,00	10.019,53
V aiuola (v1-v11)	1,00	2,00	11	22,00		
Aiuole alberate				22,00		
Aree da cedere				443,66		
n.alberi	11	specie platani			€ 400,00	4.400,00
n. pali IP	5				€ 1.200,00	6.000,00

opere eseguite fuori da area di proprietà	a	b	h	mq		
me1	1,57	6,37		10,00		
me2	1,54	1,41	39,93	58,90		
me3	1,41	1,50	6,68	9,72		
me4	1,50	1,53	11,42	17,30		
me5	1,68	9,18		15,42		
Marcia piede da demolire				111,34	€ 60,00	€ 6.680,45
Pp13	1,10	4,18		2,30		
Pp14	1,08	4,18		2,26		
Pp15	1,08	10,53		5,69		
Pp16	1,07	10,53		5,63		
Pp17	1,07	6,96		7,45		
Pp18	1,07	7,99		4,27		
Pp19	1,00	7,99		4,00		
Pp20	1,00	11,14		5,57		
Pp21	0,89	11,14		4,96		
Pp22	1,08	10,53		5,69		
Pp23	1,07	10,53		5,63		
Pp24	1,07	6,96		7,45		
Pp25	1,07	7,99		4,27		
Pp26	1,00	7,99		4,00		
Pp27	1,00	11,14		5,57		
Parcheggi da realizzare fuori area di proprietà				74,73	€ 120,00	€ 8.967,20
Ap1	1,68	5,48		4,60		
Ap2	1,2	5,48		3,29		
Ap15	0,97	3,09		1,50		
Ap 16	0,78	3,09		1,21		
Ap23	1,14	6,84		3,90		
Ap24	0,7	6,84		2,39		
Ap46	1,1	5,37		2,95		
Nuovo marciapiede pubblico fuori area di proprietà				19,84	€ 120,00	€ 2.380,95
varie			20%	15.805,68		€ 79.028,38
Totale						€ 94.834,06