

Progettista

**Sede operativa:**

Via Massimo d'Azeglio, 23
25128 Brescia
T. +39 030 381610
F. +39 030382210
Info@archi2.it
archisquare@pec.it

**Centri Commerciali & Servizi**

Viale Bianca Maria, 26
20129 Milano
T. +39 02 59901421
F. +39 02 87385621
archtrade@archtrade.com

Committente

Triumplina 43 S.P.A.

Via Meuccio Ruini n°10
42124 Reggio Emilia

Proprietà

Triumplina 43 S.P.A.

Via Meuccio Ruini n°10
42124 Reggio Emilia

Progetto

**Complesso polifunzionale
Via Triumplina, 43 - Brescia**

Titolo

Relazione tecnica illustrativa

Documento

serie P.C.

Tavola

PT.A 001

Data

Maggio 2015

Revisione
Nome file

04
150_PT.A_R001 R4
Rel ill

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice:

**1. Progetto Complesso polifunzionale - area ex IDRA – Violino - Unità d'intervento
D.1- Lotto D.1.a.**

Premessa

Rapporto con la città e il territorio

Il progetto

2. Opere di Urbanizzazione:

2.1 Progetto dell'ampliamento del cimitero di San Bartolome

Premessa - rapporto con l'area ex IDRA - Unità d'intervento D.1- Lotto D.1.a.

Il progetto

Soluzioni tecniche adottate

**2.2 Studio di fattibilità opere stradali via Triumplina, Viale Europa e incrocio via Tirandi e via
Campane**

All.1 Dati di Progetto

All.2 Quadro Economico

All.3 Costi stradali – Opere di Urbanizzazione

1. Progetto Complesso polifunzionale - area ex IDRA – Violino - Unità d'intervento D.1- Lotto D.1.a.

“Tutte le città, in varia misura, stanno affrontando il tema delle grandi trasformazioni che coinvolgono il tessuto urbano. Funzioni vengono dismesse, servizi ed attività produttive emigrano verso la periferia o l'hinterland, vecchi poli industriali vengono smantellati lasciando “vuoti” che attendono di essere interpretati e che spesso offrono inediti spazi espansivi alle città al proprio interno. Brescia non fa eccezione, ed è anzi alle prese con un fenomeno vistoso e profondo”.¹

Premessa

Il comparto oggetto dell'intervento é l'area industriale dismessa della ex «Idra presse», società dedita alla produzione di macchine e impianti di pressofusione per alluminio e magnesio, comparto ora di proprietà privata.

Terreno industriale prospiciente la grande arteria urbana, Via triumplina, di collegamento fra la città e la valle Trompia, ricorda gli altri grandi quadranti urbani di Brescia assoggettati negli ultimi anni a trasformazioni urbane. L'insieme variegato dei fabbricati esistenti oltre a non esprimere alcun valore architettonico non rappresentano alcuna memoria storica anche recente e saranno completamente demoliti, lasciando l'area sgombra. L'area, situata nel quadrante nord della città, risulta compresa fra via Triumplina a Est, via Campane a Nord, via Marco Polo e via Giovanni da Verrazzano a Ovest, ed un ingresso si collega a via Ferrini a Sud. L'obiettivo del progetto è la realizzazione di un nuovo insediamento che guardi alle nuove forme insediative e per questa ragione si è data molta importanza al progetto dell'impianto urbanistico.

In definitiva, il **Piano Attuativo** affronta il tema del recupero di un'area dismessa presente nella zona Nord della città che richiede un complesso progetto di trasformazione teso al riuso funzionale e all'attribuzione di nuovo valore e significato all'area .

Negli ultimi anni, infatti, le grandi trasformazioni urbane in Lombardia e nella città di Brescia stanno avvenendo attraverso atti di programmazione negoziata che contrappongono alle rigidità degli strumenti urbanistici tradizionali un approccio maggiormente flessibile basato sul rapporto negoziale fra Amministrazione Pubblica e soggetti privati con l'obiettivo di incrementare la qualità urbana.

Il progetto si caratterizza per una pluralità di elementi tipologici-insediativi e funzionali che si caratterizzano in una pluralità di destinazioni e funzioni nonché una compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate con un potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che comprendono, come successivamente descritto:

- la realizzazione di un complesso polifunzionale dove trovano inserimento tipologie, funzioni e destinazioni d'uso diversificate fra loro - con la compresenza specifica di una serie di tipologie integrate quali: residenziale, direzionale, commerciale e ristorazione.

Rapporto con la città e il territorio

L'intervento si colloca nella periferia nord di Brescia prospiciente la grande arteria stradale di collegamento tra la città e la valle Trompia in una zona insediata dal dopo guerra in maniera eterogenea e casuale e che negli ultimi dieci – quindici anni ha subito profonde trasformazioni urbanistiche che ora la connotano più come arteria urbana che extraurbana e lungo la quale sorgono tipologie e funzioni diversificate quali: commerciali, residenziali, direzionali e di ristorazione.

Il progetto si pone come elemento di raccordo tra la scala territoriale delle grandi

¹ Brescia. Il Piano e i progetti, editore Grafo, 2003

infrastrutture e quella della città, dotando il luogo di un carattere fortemente urbano e per questa ragione si è data notevole rilevanza al progetto dell'impianto insediativo-urbanistico e degli spazi aperti.

L'obiettivo primario del progetto di trasformazione è costituito dalla volontà di riqualificare e recuperare un'ampia area urbana dismessa e degradata localizzata in posizione di assoluta centralità ed elevata accessibilità'.

Il PGT approvato colloca l'area oggetto del presente Piano Attuativo all'interno delle Zone D AREE DISMESSE progetto di trasformazione "Ex Idra-Violino" unità d'intervento D.1 il progetto di trasformazione qui illustrato rispetta le indicazioni di Piano e gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza ovvero: "rafforzare l'identità morfologica del tessuto urbano consolidato e del suo margine: completare e ricucire la morfologia urbana; trasformare ricostruire riconvertire industrie dismesse ed aree degradate o marginali: riconversione e sostituzione (edilizia e funzionale) di aree artigianali dismesse o semidismesse."

La localizzazione dell'ambito di intervento è un aspetto fondamentale che contribuisce a definire la strategicità dello stesso; nello specifico, si possono riconoscere i seguenti aspetti sui quali si è basato l'approccio progettuale;

- l'asse di via triumplina negli anni ha subito forti trasformazioni urbane con sostituzione di interi comparti industriali-artigianali in aree commerciali-terziarie, conferendo al quartiere un carattere fortemente urbano.

L'area in oggetto costituisce una delle ultime grandi opportunità per definire l'assetto del quartiere; l'accessibilità territoriale di livello sovrallocale è garantita dalla vicinanza alle principali infrastrutture viarie: tra di esse si sottolinea la presenza dell'asse di via Triumplina sulla quale affaccia per un lungo tratto l'area oggetto di trasformazione e la localizzazione dell'ambito in corrispondenza del tracciato della linea del Metrobus ed il collegamento alle linee urbane ed extraurbane di trasporto pubblico, che consentono di ampliare il livello di accessibilità all'area attraverso forme di mobilità alternative all'auto sottolineando il ruolo strategico legato ad una potenziale trasformazione.

Il Progetto

La proposta contenuta nel Piano Attuativo consiste nella riorganizzazione del comparto con ridistribuzione dei sedimi edificabili.

In sintesi l'impianto urbanistico prevede:

- l'insediamento di un mix eterogeneo di funzioni quali: residenziale, commerciale, ristorazione, direzionale, spazi pubblici scoperti verdi e pavimentati, piazza, parcheggi ecc.;
- la realizzazione di uno spazio pubblico (piazze ed aree a verde attezzato) attorno al quale verranno organizzate le funzioni commerciali, residenziali, di ristorazione e direzionali oltre al sistema della sosta (i parcheggi ad uso pubblico previsti risultano ampiamente funzionali alle future attività insediative);
- l'incremento della permeabilità urbana all'interno dell'ambito d'intervento mediante la realizzazioni di nuove strade di penetrazione concepite quale estensione in parte di quelle esistenti (via Ferrini e via Verrazzano);
- La messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale di aree necessarie alla riqualificazione del cimitero di S. Bartolomeo. La proposta di piano attuativo infatti prevede tre fondamentali elementi in favore di questo elemento a scala urbana: 1) cessione di area che contiene la strada di accesso al cimitero. Tale area ora utilizzata "sine titolo" permetterebbe la definitiva sistemazione di una condizione ora assolutamente non conforme ai diritti di proprietà; 2) realizzazione su area privata di barriera costituita dalla realizzazione di colline verdi così da mitigare e proteggere il cimitero dal nuovo intervento favorendo l'aumento del decoro del cimitero stesso, migliorando una situazione attualmente poco consona al luogo cimiteriale confinate con un'area industriale

3) la realizzazione di un parcheggio a raso di mq. 3.240,93 ad uso esclusivo del cimitero;

- la riorganizzazione del sistema della mobilità e della sosta con previsione di parcheggi di uso pubblico a raso ed interrati;

Tutto il progetto verte e si affaccia su uno spazio centrale che è elemento di distribuzione, spazio pubblico, luogo rappresentativo di tutto il nuovo intervento.

Una grande piazza porticata collega i tre edifici dedicati al commercio al tempo libero e direzionale ponendosi come tramite urbano tra le infrastrutture viarie e di parcheggio (anche interrato) e l'interno degli edifici stessi; mentre l'edificio ospitante la residenza si pone al limite ovest dell'area oggetto dell'intervento in continuità con l'edificio esistente.

Un portico sarà la sponda della piazza centrale verso il lato dei fabbricati. Il portico è l'elemento di ingresso a tutti gli edifici e costituisce il prospetto unificante tutti e tre i lati che fronteggiano il grande spazio pubblico. Pertanto particolare attenzione viene posta al progetto del porticato che è l'elemento aggregante l'intero intervento data la condizione dell'intervento circondato da fabbricati di diverse altezze.

La chiarezza del sistema delle connessioni consentirà ai nuovi flussi di fornire occasioni di percorribilità e di aggregazione; la rimodellazione del suolo e del sistema degli spazi pubblici consentirà una fruizione degli elementi costruiti considerati essi stessi fondanti una nuova rinnovata identità del paesaggio urbano.

Il volume centrale dell'edificio inquadrato dal grande porticato costituisce il centro prospettico della piazza. Tale effetto è sottolineato anche dalla minore altezza dei corpi laterali e dal loro diverso trattamento architettonico. Nelle viste frontali dalla piazza il nuovo edificio rimisura con la sua presenza lo spazio pubblico definito lateralmente dalle

quinte prospettiche degli edifici adiacenti.

L'architettura si affiderà ad elementi semplici che restituiranno un'immagine di leggerezza e chiarezza. L'esilità architettonica e la semplicità delle strutture del porticato costuiranno il carattere pubblico dello spazio coperto senza imporsi come una presenza monumentale.

I parcheggi verranno collocati oltre che a raso in fregio alle strade di penetrazione e in prossimità ed al piede dei nuovi edifici così come delineato nella planimetria generale soprattutto nel sottosuolo sviluppandosi in parte su due livelli interrati.

L'ambito d'intervento, e' ubicato in Via Triumplina, 43 e risulta compreso tra le aree edificate. Tale ambito e' identificato nel PGT approvato come parte del Progetto di trasformazione Ex Idra – Violino Unità d'intervento D.1 Lotto D.1.a (riferimenti N.T.A. all. 01 "Ambiti di Trasformazione e schede progetto del Documento di Piano" e dal Piano delle Regole Azioni di Piano Tavola PR01 quadro 09 e 10) e lotto D.1.b (quest'ultimo non edificabile ma quale area di cessione all'amministrazione comunale come standard urbanistico in virtù per altro del fatto che Triumplina 43 si è impegnata a comprare il Diritto Litigioso in essere tra la P. A. ed i signori Barbi relativo all'area Violino di Sotto).

L'area e' caratterizzata da aree dismesse di una ex area produttiva. Il PGT contenente le previsioni di cui sopra e' stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 163 PG 71826 del 29.09.2011, ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 PG 19378 del 19.03.2012. Pubblicato sul BURL n°43 del 24 ottobre 2012 e in vigore dal 24 ottobre 2012.

L'area interessata dall'intervento e' urbanisticamente conforme ed e' destinata dallo strumento urbanistico vigente con ammissibilità di funzioni commerciali, ivi compresa la Grande Struttura di Vendita.

Il progetto insiste su un'area di 48.339,10 mq. con un indice fondiario 0,45 mq/mq pari ad una SLP totale di 21.800,00 mq.

Il dimensionamento complessivo previsto e' di 21.800,00 mq di slp, di cui saranno destinati

per l'insediamento commerciale mq 19.280,00 di slp e 4.500,00 di residenziale.

Il progetto prevede la realizzazione di spazi commerciali integrati per una superficie lorda di pavimento di 15.300 mq circa, rappresentati da una struttura organizzata in forma unitaria di diverse tipologie quali due grandi strutture di vendita (pari a 12.800,00 mq di slp), una media struttura (2.500,00 mq di slp) ed esercizi di vicinato (ex art. 4 D.Lgs. 114/98).

Agli spazi commerciali si affiancheranno strutture da destinare a ristorazione di 1.000 mq di slp, a direzionale di 1.000 mq di slp e a residenza di 4.500 mq di slp.

La residenza è dislocata in un edificio posto, lungo il proseguio Via G. Da Verrazzano per un totale di circa 4.500,00 mq di slp.

Gli ulteriori 4.500,00 mq di slp destinati a residenza così come previsti nell'ambito D: Aree dismesse, progetto di Trasformazione «Ex Idra-Violino» unità di intervento D.1 e non realizzati all'interno del comparto resteranno in essere e verranno realizzati in altro ambito. Gli standard previsti, in rapporto alla SLP complessiva dell'insediamento, commerciale, sono conformi e superiori alle prescrizioni dell'art. 50 delle NTA del PGT approvato, tutte le aree a standard non oggetto di cessione saranno assoggettate a regolamento d'uso come da L.R. 12/2005.

2. Opere di Urbanizzazione

2.1. Progetto dell'ampliamento del cimitero di San Bartolomeo

Premessa - rapporto con l'area ex IDRA - Unità d'intervento D.1- Lotto D.1.a.

Il progetto qui presentato riguarda l'ampliamento del cimitero di San Bartolomeo. Il cimitero è compreso tra via Campane a nord, via Marco Polo a ovest, mentre ad est e a sud confina con l'area dell'ex-Idra. L'ampliamento oggetto di questo progetto si colloca al margine meridionale del cimitero esistente, a confine con la cinta perimetrale esistente e

l'area dell'ex-Idra; esso si pone come obiettivo la saturazione dell'area ancora disponibile, al fine di poter utilizzare al meglio lo spazio esistente dal punto di vista qualitativo e quantitativo, nel rispetto delle distanze tra gli edifici.

Il Progetto

L'ampliamento cimiteriale è stato concordato con gli uffici competenti dell'amministrazione comunale al fine di prevedere le funzionalità richieste dagli uffici.

Predisponiamo gli spazi per la collocazione di n. 480 loculi e la realizzazione di n. 970 ossari disposti in undici nuove campate ed in due nuovi ossari. Al fine di raccordare l'irregolare forma perimetrale del confine dell'edificio esistente le campate sono disposte simmetricamente in continuità con la scansione spaziale dei vuoti e pieni delle campate del cimitero esistente: ne sono state disposte cinque a confine con il muro perimetrale esistente a nord dell'area di progetto, e sei al confine meridionale, in continuità con i volumi esistenti. Le nuove campate sono state disposte intorno ad un vuoto centrale, in corrispondenza con il vuoto del progetto esistente. Nel vuoto centrale a ridosso dell'edificio esistente è stato collocato uno degli ossari, concepito come un elemento architettonico a sé stante aperto sull'edificio preesistente. A differenza del progetto esistente, nel vuoto centrale è stata collocata una vasca d'acqua alimentata da una fontana che ha origine dall'ossario ovest, avendo l'acqua un indubbio potere evocativo e suggestivo. I percorsi si sviluppano lungo i lati lunghi della vasca e permettono di accedere alle campate di loculi, si collegano quindi ai percorsi del cimitero esistente a sud-ovest.

Dalla vasca d'acqua di dimensioni contenute emergono dei setti rivestiti in acciaio corten che vanno a formare le coperture delle campate, andando a costituire dei portali in corrispondenza degli ingressi alle campate e sottolineando l'alternanza di pieni e vuoti già di per sé insita nel progetto.

Ogni campata è occupata lungo i due lati lunghi dai loculi per un totale di 60 loculi per campata. Le 4 campate alle estremità contengono ognuna 30 loculi e 130 ossari. Si realizza un nuovo ingresso al cimitero nell'angolo sud-est, caratterizzato da un cancello in

acciaio corten. Al volume dell'ossario 1 a ovest si contrappone un ossario analogo posto nel lato sud-est. Accanto ad esso trova posto un magazzino ed un volume contenente i servizi igienici.

La scansione di pieni e vuoti, luci ed ombre, nonché la scelta dei materiali, arricchisce la prospettiva, formando uno spazio architettonico solenne seppur a misura d'uomo. Dai percorsi laterali si gode di una prospettiva sempre diversa. Il rumore dell'acqua che scrocia diventerà parte integrante dell'ambiente costruito, facendo percepire al visitatore di trovarsi in un luogo spirituale non quotidiano.

Gli ossari si pongono come due cappelle conclusive del cimitero e sono realizzati con degli elementi architettonici, quali i setti di copertura in cemento armato che parlano un linguaggio comune ai due ampliamenti.

La ricucitura tra nuovo ampliamento e cimitero esistente prevede la realizzazione di una campata di 60 loculi identica e simmetrica alle campate esistenti.

L'esterno del cimitero esistente lungo il fronte meridionale è caratterizzato da "quinte" di mattoni; il nuovo ampliamento si caratterizzerà per l'utilizzo del corten che esplicherà all'esterno il gioco interno di pieni e vuoti, in continuità con l'alternanza già presente dei mattoni.

Il progetto prevede la sistemazione dell'area esterna antistante il nuovo ingresso, nell'angolo sud-est del lotto. Un percorso pavimentato in marmo di Botticino condurrà all'ingresso; un percorso pedonale, collegherà il percorso principale con l'area di sosta e raccolta delle persone in occasione dei funerali e con una lunga seduta nel verde. Lungo tutto il perimetro dell'intervento sono previste delle alberature che faranno da filtro e arricchiranno l'area verde.

Soluzioni tecniche adottate

Le campate destinate ad ospitare i loculi, l'ossario e le strutture in genere (muri di recinzione, ingresso etc.) saranno realizzate in cemento armato faccia a vista, ad

eccezione dei portali già menzionati che saranno in cemento armato rivestito di acciaio corten prearrugginito.

I pavimenti saranno in cemento adatto all'uso per esterni.

La fontana avrà un getto d'acqua con flusso laminare.

La vasca d'acqua sarà dotata di scarico lungo le pareti laterali, troppo pieno, regolatore di livello e griglia di aspirazione. Verranno predisposte delle prese di ampie dimensioni con una griglia di acciaio inox, che serviranno come aspirazione della pompa per il ricircolo dell'acqua. Nella parete della vasca verrà murato un "passante a muro" che alimenterà il getto della fontana. Verrà inoltre previsto un impianto di filtrazione a sabbia con un suo circuito indipendente dal circuito che alimenterà il getto della fontana, con una bocchetta di aspirazione e una bocchetta di immissione dedicati al circuito di filtrazione. L'installazione di un filtro a sabbia semplificherà la manutenzione della fontana mantenendola più pulita. La dimensione del gruppo pompa-filtro sarà calcolata considerando di filtrare l'intero volume dell'acqua della fontana in 4 ore. Il locale macchine a servizio della fontana e della vasca sarà collocato nel retro dell'ossario.

La vasca della fontana verrà resa impermeabile all'acqua con l'utilizzo di materiali impermeabilizzanti specifici e il rivestimento interno sarà in teli di PVC. Sul fondo verranno posati dei ciottoli di fiume. Una scossalina in lamiera sarà posata a finitura della pavimentazione, a coprire il risvolto della guaina impermeabilizzante in PVC.

Verrà predisposto l'impianto elettrico ed i pluviali.

Si è previsto di utilizzare dei loculi aerati, prefabbricati, che saranno realizzati dal Comune al bisogno; resteranno a carico del Comune pertanto il costo dei loculi e della relativa messa in opera, i rivestimenti marmorei delle tombe e l'illuminazione delle singole campate.

2.2 Studio di fattibilità opere stradali - via Triumplina, Viale Europa e incrocio via Tirandi e via Campane

In accordo con l'amministrazione comunale verranno realizzate opere di urbanizzazione che riguarderanno principalmente i seguenti tratti stradali:

- via Triumplina - tratto tra via Boccacci fino all'Obitorio;
- via stadio
- viale Europa - tratto tra via dello stadio e P.zza Santo Padre Pio;
- incrocio tra via Tirandi e via Campane

Tali opere, meglio descritte nella relazione **R004**, saranno eseguite in lotti funzionali fino a raggiungimento del totale descritto, coerentemente ai progetti esecutivi validati dall'Amministrazione Comunale.

AII.1 - DATI DI PROGETTO

DATI DI PROGETTO

Superficie Fondiaria	mq	48.339,10
Indice fondiario	mq/mq	0,45
Superficie Lorda di Pavimento	mq	21.800,00
Superficie Coperta	mq	19.992,75
Rapporto di Copertura	mq/mq	0,41

DESTINAZIONE D'USO

GSV alimentare e non alimentare + Esercizi di vicinato	mq	8.300,00
1 Edificio 1 - Totale SLP	mq	8.300,00
GSV non alimentare	mq	4.500,00
Direzionale	mq	1.000,00
2 Edificio 2 - Totale SLP	mq	5.500,00
MSV non alimentare	mq	2.500,00
Ristorazione	mq	1.000,00
3 Edificio 3 - Totale SLP	mq	3.500,00
Residenziale - ISOLATO	mq	4.500,00
4 Edificio 4 - Totale SLP	mq	4.500,00

Totale Commerciale	mq	15.300,00
Totale Ristorazione	mq	1.000,00
Totale Direzionale	mq	1.000,00
Totale Residenziale	mq	4.500,00
TOTALE SLP DI PROGETTO	mq	21.800,00 ≤ mq 21.800,00

TRIUMPLINA 43
Verifica standard urbanistici
DATI

Superficie Fondiaria mq 48.339,10
 Indice fondiario mq/mq 0,45

Superficie Lorda di Pavimento mq 21.800,00

Superficie Coperta mq 19.992,75
 Rapporto di Copertura mq/mq 0,41

PERTINENZIALI RICHIESTI

	slp			pertinenziali	
Commerciale GSV alimentare e non alimentare + Esercizi di vicinato	mq	8.300,00	100% della slp	mq	8.300,00
Commerciale GSV non alimentare	mq	4.500,00	100% della slp	mq	4.500,00
Commerciale MSV non alimentare	mq	2.500,00	100% della slp	mq	2.500,00
Ristorazione	mq	1.000,00	100% della slp	mq	1.000,00
Direzionale	mq	1.000,00	50% della slp	mq	500,00
Residenziale - ISOLATO	mq	4.500,00	30% della slp	mq	1.350,00
PERTINENZIALI RICHIESTI				mq	18.150,00

PERTINENZIALI REPERITI [in ARANCIO]

Primo piano interrato	mq	10.358,76		
Secondo piano interrato	mq	4.121,10		
Commerciale GSV alimentare + Commerciale di vicinato	mq	14.479,86	>	mq 8.300,00
Primo piano interrato	mq	4.505,42		
Commerciale GSV non alimentare	mq	4.505,42	>	mq 4.500,00
Primo piano interrato	mq	2.504,15		
Commerciale MSV non alimentare	mq	2.504,15	≥	mq 2.500,00
Primo piano interrato	mq	1.000,00		
Ristorazione	mq	1.000,00	≥	mq 1.000,00
Primo piano interrato	mq	501,37		
Direzionale	mq	501,37	>	mq 500,00
Piano terra	mq	1.352,40		
Residenziale ISOLATO	mq	1.352,40	>	mq 1.350,00
Totale PERTINENZIALI REPERITI	mq	24.343,20	>	mq 18.150,00

STANDARD RICHIESTI

		slp		standard
Commerciale GSV alimentare e non alimentare + Esercizi di vicinato	mq	8.300,00	200% della slp	mq 16.600,00
Commerciale GSV non alimentare	mq	4.500,00	200% della slp	mq 9.000,00
Commerciale MSV non alimentare	mq	2.500,00	200% della slp	mq 5.000,00
Ristorazione	mq	1.000,00	120% della slp	mq 1.200,00
Direzionale	mq	1.000,00	120% della slp	mq 1.200,00
Residenziale - ISOLATO	mq	4.500,00	60 mq/50 mq	mq 5.400,00
STANDARD RICHIESTI				mq 38.400,00

STANDARD REPERITI

di cui a parcheggio

Piano terra	mq	2.251,86
Primo piano interrato	mq	6.980,72
Secondo piano interrato	mq	7.078,56
Totale STANDARD A PARCHEGGIO	mq	16.311,14
Parcheeggi da cedere piano terra	mq	3.240,93
Totale superficie a parcheggio	mq	19.552,07

STANDARD REPERITI

PARCHEGGIO	[in AZZURRO]	mq	16.311,14
VERDE PROFONDO (di cui 56,35 mq da cedere)	[in VERDE]	mq	4.534,55
PIAZZE	[in NERO]	mq	5.679,30
STRADE E PARCHEGGI DA CEDERE	[in GRIGIO]	mq	3.908,13
STANDARD TRASFERITI DA ALTRO LOTTO	[ALL. VISURE]	mq	26.670,00
Totale STANDARD REPERITI		mq	57.103,12 > mq 38.400,00

Totale STANDARD IN ECCESSO	mq	18.703,12
-----------------------------------	-----------	------------------

AII.2 - QUADRO ECONOMICO

DETERMINAZIONE ONERI FINANZIARI

Oneri di Urbanizzazione per nuova costruzione

Descrizione	mq	€/mq	Totale
Superficie lorda da realizzare	21.800,00		
Zona Urbanistica			
Destinazione residenziale	4.500,00		
Urbanizzazione primaria		10,33 €	46.485,00 €
Urbanizzazione secondaria		50,10 €	225.450,00 €
Destinazione commerciale sup. 600 mq	15.300,00		
Urbanizzazione primaria		40,60 €	621.180,00 €
Urbanizzazione secondaria		155,00 €	2.371.500,00 €
Destinazione ristorazione e direzionale	2.000,00		
Urbanizzazione primaria		40,60 €	81.200,00 €
Urbanizzazione secondaria		80,00 €	160.000,00 €
Totale oneri di urbanizzazione primaria			748.865,00 €
Totale oneri di urbanizzazione secondaria			2.756.950,00 €
Totale generale			3.505.815,00 €

Contributo per qualità aggiuntiva

Descrizione	mq	€/mq	coeff.	Totale
Superficie lorda da realizzare	21.800,00			
Zona Urbanistica				
Destinazione residenziale	4.500,00			
Urbanizzazione secondaria		50,10 €	1,33	299.848,50 €
Destinazione commerciale sup. 600 mq	15.300,00			
Urbanizzazione secondaria		155,00 €	1,00	2.371.500,00 €
Destinazione ristorazione e direzionale	2.000,00			
Urbanizzazione secondaria		80,00 €	1,33	212.800,00 €
Totale generale qualità aggiuntiva				2.884.148,50 €
Totale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria + qualità aggiuntiva				6.389.963,50 €

Scomputo prezzi	Importo lavori Prezziario Quarto Trimestre 2013	Importo lavori scontato 15%	Quota a scomputo
Realizzazione piazza (5679,30*146=834857,10-0,15=709628,54/2/3)	830.129,41 €		
Realizzazione parcheggi a STANDARD (5492,79*85=465367,90-0,15=395562,71/2/3)	465.368,39 €	465.702,60 €	465.702,60
Quota a scomputo (art. 3 della Conv. Urb.) = €120.537,50		261.071,39 €	120.537,50
Totale realizzazione piazza e parcheggi a STANDARD	1.295.497,80	726.773,99 €	586.240,10
Opere stradali (vedere All. Costi Stradali):			
Opere stradali Via Triumplina (pnt. 1-2-2b dei Costi Opere di Urbanizzazione dal Quadro Economico)	880.000,00	748.000,00	748.000,00
Opere stradali Via Campane (pnt. 13 dei Costi Opere di Urbanizzazione dal Quadro Economico)	75.000,00	63.750,00	63.750,00
Opere stradali Viale Europa (pnt. 3-4-5-6-7-8 dei Costi Opere di Urbanizzazione dal Quadro Economico)	1.555.959,09	1.322.565,23	1.322.565,23
Opere stradali Via Stadio e Via Branze (pnt.9 dei Costi Opere di Urbanizzazione dal Quadro Economico)	531.000,00	451.350,00	451.350,00
Opere stradali rotonda Via Tirandi-via Campane (pnt.11 dei Costi Opere di Urbanizzazione dal Quadro Economico)	350.000,00	297.500,00	297.500,00
Opere stradali rotonda Via Tirandi-Via Oberdan (pnt. 10 dei Costi Opere di Urbanizzazione dal Quadro Economico)	470.000,00	399.500,00	399.500,00
Opere stradali Via Tirandi-Via Gabbiane_traffic calming (pnt. 12 dei Costi Opere di Urbanizzazione dal Quadro Economico)	75.000,00	63.750,00	63.750,00
Totale Opere stradali	3.936.959,09 €	3.346.415,23 €	3.346.415,23
Formazione fascia boscata lungo la linea ferroviaria nel quartiere Violino (pnt. 14 dei Costi Opere di Urbanizzazione dal Quadro Economico)	156.598,24	133.108,50 €	133.108,50
Scomputo Contenzioso Barbi		2.200.000,00 €	2.200.000,00
il 5 % del contributo di qualità aggiuntiva dovrà essere destinato ad interventi di valorizzazione delle attività commerciali nell'ambito del DUC			
		149.067,43 €	149.067,43
il 20% del 3 % del contributo di qualità aggiuntiva dovrà essere corrisposto per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline , mentre la restante parte potrà essere usata per verde d'arredo stradale (viale Europa, via Stadio, via Triumplina, ecc) .			
		89.440,46 €	89.440,46
Totale opere a scomputo (urbanizzazione primaria e secondaria e qualità aggiuntiva)		6.644.805,59 €	6.504.271,71