

OGGETTO :	Piano Attuativo
PROT. :	115009/13
COMMITTENTE :	Paterlini Shares spa e Milesi srl
LOCALITA' :	Via Stretta

RELAZIONE ISTRUTTORIA

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proposta di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti (*nuova edificazione produttiva superiore a 5000 mq di slp*) riguarda un' area situata in Via Stretta e corrispondente ai mappali n. 92, 46, 88, 96, 1632, 164 foglio 2 NCT e mappali 133, 162 e 61 parte foglio 2 del catasto terreni e mappale 423 foglio 3 attualmente destinato a sede stradale .

Il comparto ha una superficie territoriale di circa mq. 25.333,70 e confina a nord con la tangenziale Montelungo , a Sud con un " Ambito della città storica " ad est con la Via Stretta dalla quale avviene l'accesso al comparto e ad ovest con un'area verde. .

Per il PGT vigente l'area di intervento risulta afferente al Piano delle Regole _ tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale " _ art. 62 lett. d, che consente l'edificazione in misura di 0,75 mq/mq di slp .

L' area è assoggettata/interessata dai seguenti vincoli :

- in lato nord è presente la fascia di rispetto dalla tangenziale Montelungo con profondità di metri 20 (area interna la perimetro del centro edificato) ;
- il lato ovest del comparto ricade nella fascia di rispetto (10 metri) del Reticolo idrico minore per la presenza di un corso d'acqua ;

Nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in " classe di sensibilità paesaggistica 5_ molto elevata ".

Parte del parcheggio esistente in lato sud del comparto per complessivi mq. 5767 circa costituisce la dotazione pertinenziale della adiacente struttura " Virgin centro Wellness " in forza dell'atto notaio Treccani stipulato a Brescia il 24/01/2000.

PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta di Piano Attuativo prevede la realizzazione, previa demolizione di parte delle strutture produttive esistenti, di un nuovo edificio produttivo ed il mantenimento in lato sud

del comparto di due palazzine in cui permane la esistente destinazione ad uffici connessi alla produzione .

Il nuovo edificio viene proposto, nel rispetto dei vincoli “ *di distanza* “ di cui sopra, come un unico corpo di fabbrica piuttosto compatto alto dai 7,80/12,70 metri cui è annessa ,sul fronte lungo via Stretta, una palazzina uffici con alloggio del custode dotata di piano interrato.

I parcheggi pertinenziali sono reperiti perlopiù a raso ed in misura minore al livello interrato della palazzina uffici di nuovo realizzazione ; la dotazione di parcheggi pertinenziali minima prevista dalla norma viene garantita su tutto il comparto comprendendo quindi anche gli edifici che vengono mantenuti e garantendo il rispetto delle pertinenze a suo tempo garantite per l'attività della Virgin.

Opere di urbanizzazione

Il Piano attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria su aree in cessione collocate lungo il perimetro nord ed est del comparto consistenti nella formazione di una barriera di mitigazione arborea lungo la Tangenziale con funzione di possibile connessione verde verso ovest e nella riorganizzazione del fronte su via Stretta mediante formazione di una pista ciclabile da un filare di alberi e di alcuni parcheggi in linea . Il proponente si impegna altresì alla realizzazione futura , previa messa a disposizione delle aree da parte del Comune e quale opera di urbanizzazione , di una rotatoria su Via Stretta all'incrocio con la corsia di immissione dalla Tangenziale e verso est di una nuova strada di collegamento che si prevede immetterà all'altezza del parcheggio di interscambio del Metrobus, nella rotatoria esistente su Via Triumplina; tale realizzazione consentirà al traffico indotto dall'insediamento ed a quello già presente in zona di immettersi direttamente su strade di scorrimento extraurbane .

ASPETTI PROCEDURALI

Il Planivolumetrico è stato presentato con PG 115009 in data 31 Ottobre 2013 come Piano Attuativo conforme al PGT per il frazionamento di un complesso produttivo esistente e la realizzazione previa demolizione di alcuni fabbricati, di un nuovo edificio produttivo nel rispetto dei parametri e degli indici di zona .

Dopo essere stato valutato mediante istruttoria interna condotta collegialmente con i Settori Sportello del'Edilizia , Mobilità e Traffico, Verde e Parchi per le rispettive competenze, sono state richieste alcune integrazioni tra cui uno studio sul traffico indotto dalla nuovo insediamento . In seguito sono stati acquisiti i pareri del I Settore Ambiente ed Ecologia circa il clima acustico e del Settore Mobilità e Traffico circa le implicazioni di tipo viabilistico.

La Commissione Paesaggio ha esaminato il progetto nella seduta del 21/01/2014 ha richiesto ulteriori approfondimenti progettuali circa l'inserimento ambientale del fabbricato. In data 11/03/2014 la CP ha espresso parere favorevole dando alcune indicazioni ascrivibili al

successivo approfondimento in sede di Permesso di Costruire ovvero di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione .

VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

Previsione PGT (art. 62 lett. a)

Indici e parametri urbanistici

<i>Sup. Territoriale</i>	<i>Mq 25.333,70</i>
<i>S. lorda di pavimento</i>	<i>0,75 mq/mq</i>
<i>S .coperta</i>	<i>0,50 mq/mq</i>
<i>Arretramento strade</i>	<i>Mt 5</i>
<i>Superficie permeabile</i>	<i>35% delle aree esterne dell'edificio</i>
<i>Verde di mitigazione</i>	<i>85 % superficie permeabile</i>
<i>Parcheggi pertinenziali</i>	<i>30 % della slp</i>
<i>Destinazioni funzionali ammesse</i>	<i>Prevalente : attività industriali e artigianali</i> <i>Ammessa : Commerciali , terziarie, servizi</i> <i>Escluse : residenza , attività agricola, medie</i> <i>strutture al dettaglio e grandi strutture di vendita</i>
<i>Servizi pubblici (Standard)</i>	<i>20 % della superficie territoriale</i>

Indice / parametro	Assegnato/esistente	Previsto
Superficie lorda di pavimento	mq. 19.085,78	mq. 10.379,10 suddivisi in mq. 9.468,10 Edificio di nuova costruzione mq. 911,00 Edifici produttivi esistenti
Superficie coperta	Mq. 12.666,85 Mq. 5.344,17 esistente	Mq . 11.559,25 (comprensivi della nuova copertura richiesta) di cui Mq. 9.250,25 nuova costruzione Mq 2.309 esistenti
Superficie permeabile/mitigazione	Mq. 2.872,01 permeabili di cui 2.297,61 a verde	Mq. 3.331,00

Parcheggi pertinenziali	Mq. 3.147,73	Mq. 4.113.60 parte a raso e parte interrati, di cui : Mq. 2.851,60 Afferenti al nuovo insediamento Mq. 1.262,00 Afferenti agli edifici mantenuti Mq. 5.248,90 Vengono garantiti quale pertinenza della Virgin
Standard	mq 5.066,74	Mq. 2.430,90 totalmente in cessione
Cessioni non standard		Mq. 451,80 (area stradale)
Monetizzazione		Mq. 2.635,84

RIFLESSI SUL BILANCIO DELL'ENTE

L'attuazione del presente intervento comporta per l'ente l'acquisizione di aree e opere di urbanizzazione che arricchiscono il patrimonio comunale .

In particolare sono previsti :

- l'acquisizione di aree del valore, ai fini patrimoniali di € 6.803,17 .
- la realizzazione di opere per complessivi € 197.092,98 a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come di seguito dettagliato.
- l'impegno alla realizzazione di opere di urbanizzazione in luogo della monetizzazione per € 316.300,80 .

PRINCIPALI CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

1_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Proponente s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino/colore sulla allegata planimetria generale Tav. A_ regime delle opere 1^ fase _ che fa parte integrante della presente convenzione:

Colore rosa _ sistemazione stradale

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici Comunali.

(Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere validato prima della stipula della presente convenzione urbanistica.)

Il progetto esecutivo sarà redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso a cui si applicherà uno sconto del 15%. Il progetto dovrà essere validato prima della stipulazione della presente convenzione. I costi della verifica e della validazione sono a carico del Proponente.

Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico del Proponente.

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € **64.580,58** circa (al netto dello sconto) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

Scadenze

Tutte le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 3 anni alla data di ritiro dei permessi di costruire.

il Comune di Brescia mette a disposizione del Proponente le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

2_ OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Proponente s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino/colore sull'allegata planimetria generale Tav. A_ regime delle opere 1^ fase _ scala 1/2000 che fa parte integrante della presente convenzione:

colore grigio_ verde di mitigazione e percorso ciclopedonale

come da progetto definitivo agli atti degli Uffici Comunali.

(Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.P.R. 207/2010 per quanto applicabile, dovrà essere validato prima della stipula della presente convenzione urbanistica.)

Il progetto esecutivo sarà redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento della verifica del progetto esecutivo stesso a cui si applicherà uno sconto del 15%. I costi della verifica e della validazione sono a carico del Proponente.

Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore delle predette opere è stimato in **€ 132.512,41** (al netto dello sconto) salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15% così distinto:

Scadenze

Tutte le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima dei medesimi e comunque non oltre 3 anni alla data di ritiro dei permessi di costruire.

Il Comune di Brescia metterà a disposizione del Proponente stesso le aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

3_ MONETIZZAZIONE

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui al D.M. 2 aprile 1968 ed alle disposizioni dell'articolo 50 delle N.T.A. del PGT non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico gratuito, ammontano a mq. 2.635,84 e sono monetizzate in €. 120,00/mq. per complessivi € 316.300,80.

In luogo della monetizzazione il Proponente s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino/colore sull'allegata planimetria generale Tav. A1_ regime delle opere 2^ fase_ che fa parte integrante della presente convenzione:

colore azzurro _ rotatoria e bretella stradale
colore giallo _ verde di mitigazione

come da studio di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il Proponente si impegna alla presentazione del progetto completo e alla realizzazione delle opere di cui sopra su semplice richiesta del Comune e previa messa a disposizione delle aree necessarie da parte di quest'ultimo.

Le opere di cui sopra dovranno essere completate entro due anni dalla approvazione del progetto esecutivo.

Modalità finanziarie

Il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputato dall'ammontare della monetizzazione dovuta .

Il valore delle predette opere è stimato in **€ 271.734,58** al netto dello sconto salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzario opere edili della Provincia di Brescia all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%. L'acquisizione delle aree avverrà a cura dell'Amministrazione comunale ma a spese della Proponente che si impegna a corrispondere a tale scopo un importo fino a € 30.000,00 anch'esso scomputabile dalla monetizzazione dovuta .

Qualora entro tre anni dalla stipula del presente atto il Comune non richiedesse tale realizzazione il Proponente si impegna a versare il corrispettivo valore dell'opera ovvero ad integrare la monetizzazione dovuta fino ad un importo di € 316.300,80 .

Scadenze

Entro 18 mesi dalla stipula della presente Convenzione il Comune potrà richiedere in luogo delle opere di cui sopra l'esecuzione di interventi migliorativi sulla viabilità del quartiere alternativa a quanto indicato al presente punto per un importo corrispondente a quello delle monetizzazioni.

Il Proponente si impegna redigere il progetto esecutivo entro 6 mesi dalla richiesta del Comune nonché a realizzare le opere entro 18 mesi dalla realizzazione del progetto e/o la messa a disposizione delle aree.

4_ CESSIONE AREE

Il Proponente si impegna a cedere gratuitamente al Comune l'area della superficie di mq. 2.882,70 circa di cui mq 2.430,90 a titolo di standard - salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione - interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria di cui ai precedenti articoli ed individuata con apposito colore verde sull'allegato elaborato grafico Tav. B che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con i mappali 133p, 162p, 130, 46p foglio 2 NCT e 423 foglio 3 NCT .

Il possesso di tali aree resta al Proponente al fine di realizzare le opere previste dal presente piano attuativo, sino alla presa in carico delle opere da parte del Comune, e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione; fino a tale data ogni onere e frutto derivante da tali immobili competeranno al Proponente.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in € 6.803,17 è da considerarsi non rientranti nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c del DPR 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

5_ PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Il Proponente si impegna :

- a presentare, prima della approvazione del Piano Attuativo uno studio sulla mobilità esteso alla porzione di territorio compresa tra Via Triumplina, Via Oberdan, Tangenziale Ovest che, alla luce del nuovo insediamento e delle opere viabilistiche ad esso connesse nonché delle trasformazioni previste nella zona dal PGT, individui le misure necessarie a minimizzare il traffico pesante di attraversamento delle zone residenziali e perseguire la realizzazione di un' isola ambientale nel quartiere di San Bartolomeo.

In tale studio dovranno essere altresì evidenziati:

A – l'entità dei flussi di traffico distinti per tipologia;

B – i tratti stradali interessati dai percorsi effettuati da suddetto traffico con particolare riferimento ai mezzi pesanti.

Il Proponente si impegna altresì a nominare entro 3 mesi dall'agibilità degli immobili un Mobility Manager che, secondo modalità stabilite in accordo con l'Amministrazione comunale dovrà monitorare con cadenza semestrale per i successivi 24 mesi dall'agibilità, i flussi di cui sopra inviando all'Amministrazione comunale una relazione relativa a tale monitoraggio.

Qualora i flussi e i percorsi rilevati dovessero rivelarsi sensibilmente diversi dalle previsioni dello studio la Proprietà si impegna in accordo con l'Amministrazione comunale a mettere in atto tutte le misure necessarie di gestione del traffico indotto dall'insediamento in maniera da minimizzare eventuali impatti negativi da esso derivanti.

- nell'ambito della progettazione e realizzazione dell'impianto produttivo a prestare la massima attenzione e cura al tema dell'impatto acustico prevedendo ed utilizzando le migliori tecnologie per la costruzione degli edifici ed il funzionamento degli impianti.

- a garantire quanto di seguito specificato :

- 1) verrà rispettato un "differenziale zero" relativo sia al periodo diurno (6-22) che notturno (22-6), legato all'impatto acustico della propria attività sull'ambiente circostante. Il differenziale zero deve essere inteso come valore inferiore a 0,5 dB rispetto alle misurazioni di rumore ambientale e residuo effettuate;
- 2) come ricettori, presso i quali effettuare le misurazioni fonometriche sia del rumore ambientale che del rumore residuo, verranno considerate le postazioni indicate

-
- nell'ortofoto allegata e vengono ritenute ragionevolmente rappresentative degli ambienti abitativi circostanti l'insediamento. Le postazioni di misura sono così descritte:
- a) Confine di proprietà, o area esterna di pertinenza, dell'abitazione più vicina, in direzione sud-ovest;
 - b) Spazio esterno all'incrocio di via Mainetti con via Dell'Arsenale, rappresentativo delle abitazioni in direzione sud-est (misura da effettuarsi sul marciapiede presente);
 - c) Spazio antistante l'ingresso dell'insediamento rappresentativo di eventuali ricettori futuri in direzione est (misura da effettuarsi sul marciapiede presente);
- 3) Le misure del rumore residuo dovranno essere effettuate nelle fasce orarie di funzionamento dell'attività (08.00-12.00, 14.00-18.00) e potranno essere effettuate in contraddittorio con un rappresentante dell'Amministrazione comunale che dovrà comunque essere garante di quanto stipulato nel presente accordo nei confronti della Cittadinanza.
 - 4) Le misure di rumore ambientale dovranno essere effettuate presso le postazioni sopra descritte al punto 2), nelle fasce orarie di funzionamento dell'attività (08.00-12.00, 14.00-18.00) e potranno essere effettuate in contraddittorio con un rappresentante dell'Amministrazione comunale;
 - 5) La data di effettuazione delle misure di rumore residuo potrà essere antecedente all'inizio dei lavori di cantierizzazione dell'area (che sono completamente esclusi dal presente accordo) o successiva con le attività dell'opificio disattivate;
 - 6) I metodi di misura saranno quelli determinati dalla normativa vigente DM 16.03.'98;
 - 7) L'azienda comunicherà i risultati della verifica del rispetto del "differenziale zero" inviando all'Amministrazione comunale una relazione tecnica, redatta da "tecnico competente" in acustica ambientale ai sensi dell'art. 2, commi 6, 7, 8 Legge n. 447/95, contenente i risultati delle misure effettuate;
 - 8) La verifica del rispetto del "differenziale zero" come sopra descritto, dovrà essere effettuata entro 6 (sei) mesi dall'entrata a regime dell'attività;
Qualora le risultanze di dette rilevazioni non consentissero il rispetto dell'impegno di cui sopra il Proponente dovrà entro trenta giorni successivi, adottare tutte le misure necessarie a garantire tale adempimento e comunicarne l'esecuzione al Comune che chiederà l'effettuazione di una ulteriore rilevazione secondo le modalità soprarichiamate, entro quindici giorni dalla suddetta comunicazione.
Trascorsi i termini di trenta giorni dalla rilevazione negativa senza che siano state messe in atto le misure necessarie a ricondurre i parametri acustici a quanto contenuto nel presente punto l'Amministrazione comunale applicherà una penale di € 300,00 al giorno per ogni giorno di ritardo fino all'effettuazione di un'ulteriore verifica con esito positivo;

la comunicazione da parte della Proprietà dell'avvenuta esecuzione degli interventi interrompe i termini di applicazione della penale fino al momento delle rilevazioni secondo le modalità indicate nel presente punto.

Trascorsi sei mesi dalle prime rilevazioni negative senza che siano state effettuate le opere e le misure necessarie al fine di condurre i parametri acustici a quanto indicato nel presente punto, il Comune potrà disporre liberamente di una fidejussione depositata dal proponente nella misura di € 500.000,00 al fine di realizzare gli interventi necessari al raggiungimento dei parametri sopra indicati.

Il presente accordo riguarda anche eventuali espansioni dell'azienda o modifiche, anche parziali, del proprio ciclo produttivo che dovessero intervenire in tempi successivi, che dovranno comunque garantire il rispetto delle Normative, nazionali e regionali, in materia di inquinamento acustico.

2) Il Proponente Paterlini Shares con il presente atto rettifica il perimetro dell'area destinata a parcheggio pertinenziale di competenza della Virgin originariamente individuato in conseguenza all'atto notaio Treccani del 24/01/2000 e sancito con specifico elaborato planimetrico PG 25774 del 30/06/2003 ora rettificato nella allegata tavola B _ regime delle aree con il colore verde ;

Si costituisce un vincolo di pertinenzialità della suddetta area a parcheggio della superficie di mq. 5.249,00 (comprensiva di due fabbricati esistenti adibiti a parcheggio) identificata con i mappali n.88 parte , 46 parte, 96 del foglio NCT n. 2, in favore dell'attiguo complesso in cui è insediata la Virgin spa (mappale 61parte)

3) Vista la preesistente destinazione produttiva si prescrive l'effettuazione di idonei sondaggi atti a verificare la presenza di sostanze inquinanti nel suolo e sottosuolo delle aree in cessione . Tali sondaggi dovranno esser effettuati prima della stipula della Convenzione Urbanistica e l'eventuale bonifica dei suoli dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti.

6_ PROGETTI EDILIZI

Il Proponente a seguito del parere emesso dalla Commissione Paesaggio nella seduta del 11/03/2014 si impegna ad un approfondimento progettuale in occasione di presentazione del Permesso di Costruire ovvero dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione di cui agli art. 1 e 2 .

Gli interventi edilizi potranno ottenere il certificato agibilità, ai sensi del TITOLO III, Capo I del DPR 380/2001, solo a seguito del favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi, come meglio specificato nei precedenti articoli.

7_ IMPEGNO PARTICOLARE

Il Proponente si impegna a garantire che nell'ambito dell'attività produttiva prevista sul lotto Nord non sia posta in essere alcuna attività di deposito, trattamento e vendita di rifiuti ad eccezione del deposito e vendita di materiali di scarto la cui categoria merceologica sia corrispondente al materiale oggetto di lavorazione (acciaio inox) . In ogni caso la quantità venduta dei suddetti rifiuti non potrà essere superiore al 20 % della quantità complessivamente trattata nell'azienda .

Relativamente a quanto sopra la Proprietà si impegna a produrre, su semplice richiesta del Comune, la documentazione afferente le quantità di materiali prodotte e gli scarti di lavorazione venduti e trasportati .

Il Proponente si impegna altresì ad incrementare la superficie coperta dell'edificio produttivo di nuova realizzazione eliminando la rientranza prevista in lato ovest creando un fronte lineare continuo per tutta la lunghezza del fabbricato .

8_ FIDEJUSSIONI

€ 10.000,00 per la presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria secondaria

€ 198.000,00 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

€ 23.000,00 per la progettazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3

€ 316. 500,00 per la realizzazione delle opere di cui all'art. 3 ovvero per la monetizzazione

€ 230.000,00 per la cessione delle aree

16.06.2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Arch. Ornella Fogliata

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Gianpiero Ribolla

Allegati :

all. A _ Regime delle opere

all. B _ Regime delle aree

Elaborati costituenti il PA

PA 1A *Relazione tecnica*

PA 2A *Elenco ditte catastali*

PA 3A *Norme Tecniche di Attuazione del PA*

PA 4A *Computo metrico estim. opere di urbaniz. e quadro economico nel comparto*

PA4A/1 *Computo metrico estim. opere di urbaniz. e quadro economico fuori comparto*

PA 5A *Bozza di convenzione*

PA 6.1A *Perizia geologica*

PA 6.2A *Studio acustico*

PA 6.3A *Relazione studio sul traffico*

PA 7A *Richiesta fattibilità aziende erogatrici di servizi*

PA 8A *Piano paesistico di contesto*

STATO DI FATTO

PA 01 Book A3 *Quadro conoscitivo con ricognizione dei contenuti della pianificazione vigente*

PA 02 *Documentazione fotografica stato di fatto*

PA 03 *Rilevo topografico e contestualizzato dello stato di fatto*

PA 04 *Sezioni ambientali dello stato di fatto*

PA 05 *Urbanizzazioni primarie esistenti - acquedotto, fognatura, illuminazione, Condotte ga
(Fonte dati PGT)*

PROGETTO

PA 06 *Planimetria generale di contrasto*

PA 07.1 *Planivolumetrico generale di progetto su base aerofotogrammetria*

PA 07.2 *Planivolumetrico generale di progetto su base ortofotografica*

PA 08 *Sezioni ambientali di progetto*

PA 09.A *Fotoinserimento e viste tridimensionali*

PA 09 *Progetto preliminare edifici – piante*

PA 10 *Progetto preliminare edifici – sezioni e prospetti*

PA 11.A *Planimetria e sezioni delle opere di urbanizzazione- Stato di fatto*

PA 11.B *Planimetria delle opere di urbanizzazione- Progetto*

PA 11.C *Planimetria delle opere di urbanizzazione- Comparazione*

PA 11.D. *Planimetria dell'impianto di irrigazione*

PA 11.E. *Planimetria S.D.F. rotatoria e bretella di collegam. tangenziale*

PA 11.F. *Planimetria di progetto. rotatoria e bretella di collegam. tangenziale*

PA 11.G. *Planimetria di comparazione rotatoria e bretella di collegam. tangenziale*

PA 12 *Indicazioni preliminari sistemi di smaltimento acque*

PA 13 *Layout produttivo*