

COMUNE DI COMO

PROVINCIA DI COMO

BON-BER srl



OGGETTO

PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE
AMPLIAMENTO AZIENDALE IN VIA P. PAOLI

VERIFICA DELLA DENSITA' FONDIARIA
art.4 Disposizioni attuative PGT

DATA
Marzo '14
SCALA
1:200

PRATICA
215/08

ELABORATO

G

PROGETTISTA

ING. SILVERIO TETTAMANTI



AGGIORNAMENTO

23 MAR. 2015

DENSITA' FONDIARIA DELL'AMBITO:

L'art 4.2 delle norme attuative del PGT prevede che: *"Negli interventi comportanti deroga o variante ex art.8 Dpr 160/2010 degli atti di PGT i limiti inderogabili di densità edilizia non dovranno superare:.....- la densità fondiaria media dell'ambito incrementata del 30%, e in nessun caso, i 3 mc/mq..."*

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso prevalentemente produttiva/artigianale. Per cui si è stabilito un contesto di riferimento per il calcolo della Densità fondiaria media di riferimento con caratteristiche simili a quelle dell'ambito d'intervento, in particolare per la destinazione d'uso e le tipologie edilizie. Tale ambito, individuato nella porzione di territorio lungo via Pasquale Paoli, è composto da un comparto prevalentemente produttivo, artigianale e commerciale come meglio individuato a pag.2. Per comodità l'ambito di riferimento è stato suddiviso in 10 sub-ambiti .

Per ogni *sub-ambito* sono stati calcolati Superficie fondiaria e consistenza edilizia (Volumetria), attraverso la consultazione della basi aerofotogrammetriche contenenti i livelli informativi delle altezze degli edifici a livello terra e sottogrona e dei poligoni con le superfici coperte incrociate con i dati forniti dall'ufficio tecnico comunale. Per i sub ambiti 8 e 5 sono stati utilizzati i dati riportati nelle pratiche edilizie agli atti del Comune(rispettivamente P.E.....e P.E.....). Per ogni sub-ambito si è restituita la densità fondiaria e ricavato la media come indicato nella tabella riportata a pag.3.

Ai fini di restituire una verifica il più completa possibile si è proceduto con due indagini:

- la prima verificando la densità fondiaria di progetto per l'intero sub-ambito 10, di cui il progetto fa morfologicamente parte (pag.4);
- la seconda verificando la densità fondiaria solo per l'ambito di progetto SUAP (pag.5);

CONCLUSIONI

A seguito delle verifiche svolte (vedi pag.4 e pag.5) la densità fondiaria dell'ambito d'intervento risulta inferiore della densità fondiaria media dell'ambito di riferimento aumentata del 30% e comunque inferiore del valore massimo ammissibile di 3 mc/mq, per cui perfettamente **conforme a quanto prescritto dal PGT ex art.4 delle Disposizioni attuative vigenti.**



 Ambito di riferimento per la verifica della densità fondiaria media

 Sub-ambiti considerati per il calcolo della densità fondiaria

VERIFICA DELLA DENSITA' FONDIARIA MEDIA

ID	Sf (mq)	Sc (mq)	h(m)	VOLUME (mc)	DENS_fondiarla (V mc/SF mq)
1	1.525,00	392,00	5,00	1.960,00	1,513
		87,00	4,00	348,00	
				2.308,00	
2	3.157,00	622,00	5,30	3.296,60	1,634
		201,00	5,30	1.065,30	
		50,00	5,30	265,00	
		80,00	5,30	424,00	
		28,00	3,80	106,40	
				5.157,30	
3	7.005,00	1.574,00	8,65	13.615,10	2,514
		462,00	8,65	3.996,30	
				17.611,40	
4	2.790,00	174,00	14,48	2.519,52	3,258
		31,00	10,88	337,28	
		573,00	10,88	6.234,24	
				9.091,04	
5	4.866,02	(da P.E.)		8.334,06	1,713
6	7.283,00	113,00	5,60	632,80	1,176
		632,00	11,00	6.952,00	
		89,00	11,00	979,00	
				8.563,80	
7	3.880,00	61,00	4,00	244,00	1,209
		791,00	4,00	3.164,00	
		137,00	4,00	548,00	
		184,00	4,00	736,00	
				4.692,00	
8	4.596,00	(da P.E.)		26.905,00	5,854
9	2.585,00	456,00	7,90	3.602,40	1,394

DENSITA' FONDIARIA MEDIA (mc/mq) =	2,252
------------------------------------	-------

DENSITA' FONDIARIA MEDIA AUMENTATA DEL 30% (mc/mq) =	2,252 + 30% =	2,927
--	---------------	-------



-  Ambito di riferimento per la verifica della densità fondiaria media
-  Sub-ambiti considerati per il calcolo della densità fondiaria
-  Ambito d'intervento SUAP - Bonber srl (Sf = 3.665 mq)

VERIFICA DELLA DENSITA' FONDIARIA DI PROGETTO:

Il Progetto di SUAP è un ampliamento dell'attività esistente e la Superficie fondiaria di progetto comprende parte del sub-ambito n° 10 considerato all'interno dell'ambito di riferimento per il calcolo della densità fondiaria media. Per questo motivo la densità fondiaria di progetto è calcolata considerando la somma del volume esistente (sub-ambito n° 10)+ il volume in progetto rapportata alla superficie fondiaria complessiva sopra rappresentata con le due colorazioni azzurra e viola.

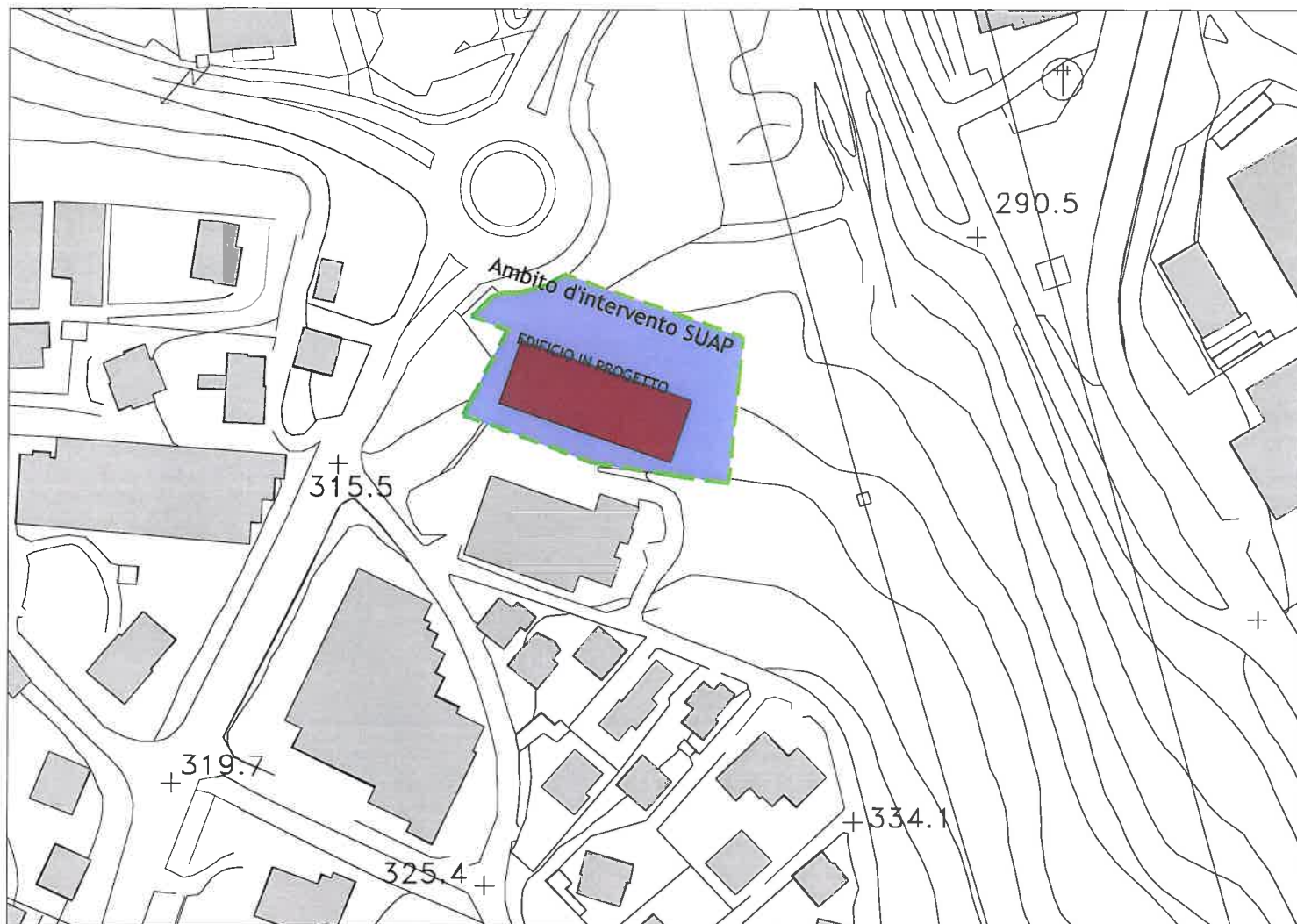
$$\begin{aligned}
 \text{V progetto:} \quad & - \text{Slp pt} \times h = 1.100,00 \text{ mq} \times 4,80 \text{ m} & = 5.280,00 \text{ mc} + \\
 & - \text{Slp p1} \times h = 1.066,13 \text{ mq} \times 5,00 \text{ m} & = 5.330,65 \text{ mc} = \\
 & & = \underline{10.610,55 \text{ mc}}
 \end{aligned}$$

$$\text{V esistente:} \quad - \text{Sup.cop} \times h = 1.151,00 \text{ mq} \times 5,85 \text{ m} = \underline{6.733,35 \text{ mc}}$$

$$\text{Superficie Fondiaria} = \text{U} = 6.776,15 \text{ mq}$$

$$\text{DENSITA' FONDIARIA DI PROGETTO} = 2,559 \text{ mc/mq} (< 2,927 \text{ mc/mq})$$

VERIFICA DELLA DENSITA' FONDIARIA PER IL SOLO AMBITO DI PROGETTO (AMBITO SUAP)



Ambito d'intervento SUAP - Bonber srl (Sf = 3.665 mq)

VERIFICA DELLA DENSITA' FONDIARIA DI PROGETTO:

V progetto:	- S _{lp} pt x h = 1.100,00 mq x 4,80 m	= 5.280,00 mc +
	- S _{lp} p1 x h = 1.066,13 mq x 5,00 m	= 5.330,65 mc =
		<u>= 10.610,55 mc</u>

Superficie Fondiaria = 3.665,00 mq

DENSITA' FONDIARIA DI PROGETTO = 2,895 mc/mq (< 2,927 mc/mq)