COMUNE DI DONGO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT21

Piano Attuativo "A.T. 21"
Progetto di Piano Attuativo in variante al PGT vigente per nuovo insediamento commerciale di media struttura di vendita.

Via Statale

Dongo (CO)

RELAZIONE TECNICA

Proprietà

sig.ri:
Lorenzo Paolo Macchè
Lorenzo La Corte Macchè
Graziano Beniamino Macchè
Aurelio Bercini
Società Bersaglio S.r.l.
S.C. EVOLUTION S.p.A.

22014 Dongo (CO)

Professionista

GASPA ARCHITETTI ASSOCIATI
Dott. Arch. Giovanni Gaspa
Via Provinciale 16/G
22038 Tavernerio (CO)

Società Mandataria

S.C. EVOLUTION S.p.A.
Milano, Via Manzoni nr. 41
P.IVA 13294320158

INDICE:

1. PREMESSA 3
2. INTRODUZIONE 5
3. STATO ATTUALE 6
3.1 BREVE DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO: 6
3.2 PROPRIETA' DELL' AREA 7
3.3 OBIETTIVI SPECIFICI IMPOSTI DA P.G.T. VIGENTE 9
3.4 ESTRATTI CARTOGRAFICI E DI PGT 10
3.5 INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI E DEI VALORI PAESISTICI AMBIENTALI 13
4. STATO DI PROGETTO 17
4.1 OBIETTIVI SPECIFICI DELL' INTERVENTO 17
4.2 GLI ELEMENTI DI VARIANTE 18
4.3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO 20
4.4 STUDIO GEOLOGICO DELL' INTERVENTO IN PROGETTO 22
4.5 QUESTIONI TECNICO PROCEDURALI 23
4.6 VERIFICA SPAZI A PARCHEGGIO PRIVATI 23
4.7 AREE A STANDARD 23
5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 25
5.1 VIABILITA' 25
5.2 PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI: 26
5.3 RETE ACQUE BIANCHE E NERE: 27
5.4 RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE DELLE COPERTURE 27
5.5 LINEA ENEL – ELETTRICITA' 28
5.6 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE 28
5.7 RETE TELECOM 28
5.8 RETE ACQUA POTABILE 28
5.9 AREE A VERDE ATTREZZATO 29
6. IMPIANTISTICA PREVISTA E FONTI RINNOVABILI 29
7. CONFORMITA' E DIFFERENZE RISPETTO AL DOCUMENTO DI PIANO 30
8. LA COMPENSAZIONE ECOLOGICA 33
9. ALLEGATO 1 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI INQUADRAMENTO 35
10. ALLEGATO 2 : VISTE RENDER E FOTOINSERIMENTO 39
11. ALLEGATO 3 : CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE 41
12. ALLEGATO 4 : QUADRO ECONOMICO 42

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica è l'elaborato descrittivo allegato al progetto di Piano Attuativo denominato "AT 21" posto nel comparto già urbanizzato e delimitato dalla Via Statale e altra strada pubblica.

L'Ambito di Trasformazione AT21 deriva dalla definizione della variante generale di cui al Piano di Governo del Territorio approvato con D.C.C. n. 28 del 27.10.2014 nel quale il documento di piano identifica le modalità di intervento negli 'AMBITI DI TRASFORMAZIONE'.

La legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni al titolo I – Capo II – Art. 12 definisce la disciplina dei 'Piani attuativi comunali'. La legge nel definire gli ambiti e gli obiettivi dei Piani Attuativi evidenzia che:

- *L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge. (comma così modificato dall'art. 26 della legge reg. n. 15 del 2017)*
- *Il documento di piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9, comma 10.*
- *Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.*
- *Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.*
  (comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2008)
- *Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*

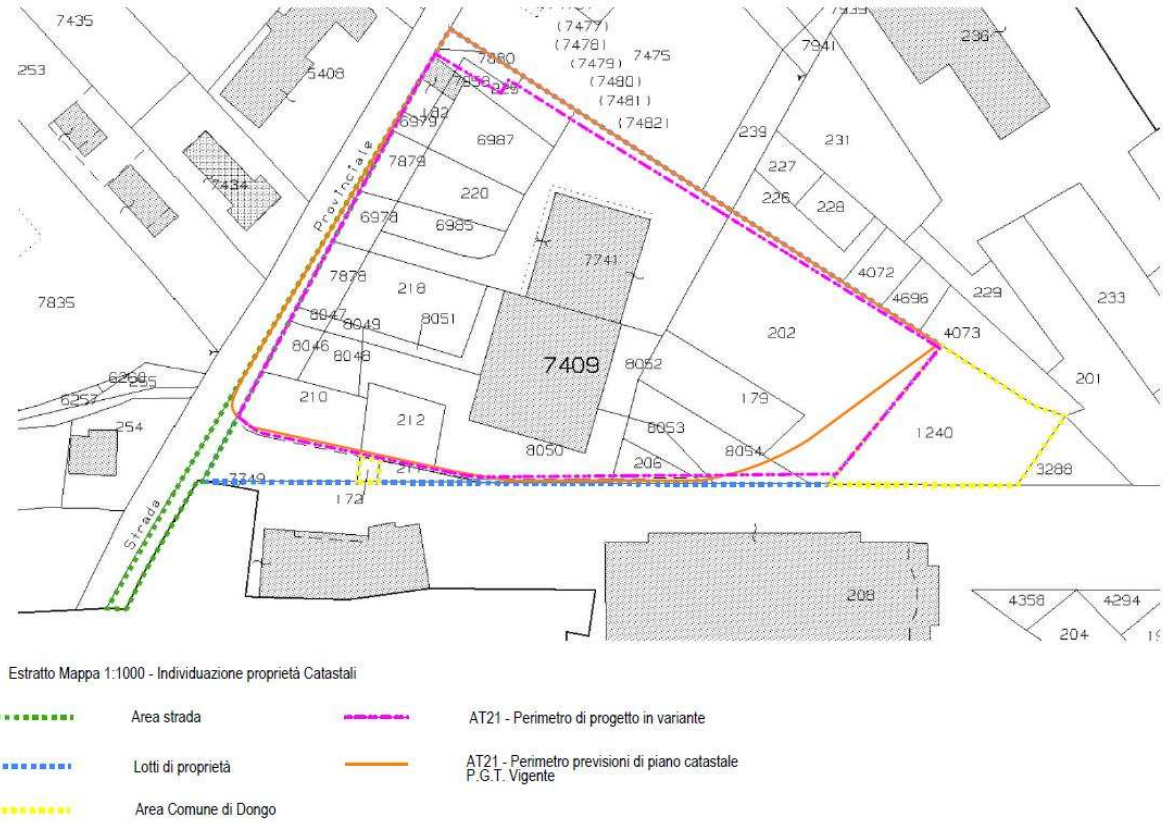
Il Documento di piano (DP10.3 approvato con Delibera C.C. n. 28 del 27.10.2014), definiasce relativamente agli criteri ambiti soggetti a trasfromazione urbanistica, così come definito dall'Art. 35 del Piano delle Regole:

- *le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfotipologico e le dotazioni infrastrutturale e di servizi;*
- *i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.*

Con variante urbanistica s'individua un'area di trasformazione come di seguito descritta:

1. AT21 contraddistinto dagli ex mappali nn. 7749, 211, 210, 212, 206, 205, 202, 1240, 7877, 221, 218, 7409, 7741, 7878, 6978, 7879, 6979, 182, 7858, 6987 proprietà soggetti proponenti.

Stralcio estratto mappa – AT 21



Stralcio estratto mappa – AT 21 in variante – individuazione delle proprietà

2. INTRODUZIONE

Con la presente relazione si descrive il contenuto del progetto di piano attuativo in variante al PGT vigente, a completezza degli elaborati grafici parte integrante della documentazione di piano.

Tramite il presente elaborato viene inoltre sintetizzata la stima dei costi di realizzazione delle opere di interesse pubblico e delle aree a standards, rimandando all'allegato C e D, la descrizione puntuale delle opere da eseguirsi.

Il Progetto di Piano Attuativo relativo all'area di trasformazione "AT21" ha come riferimento le seguenti tavole ed elaborati:

- Relazione Tecnica
    - All. 1 - Documentazione fotografica di inquadramento
    - All. 2 – Viste planivolumetriche di progetto
    - All. 3 – Cronoprogramma delle opere
    - All.4 – Quadro economico
- All. A - Schema di convenzione
- All. B - Estratti e visure catastali
- All. C - Computo metrico opere di urbanizzazione (aree a standard)
- All. D – Computo metrico opere di urbanizzazione di interesse comunale
- All. E – Relazione paesaggistica
- All. F - Documentazione previsionale di impatto acustico
- All. G - Relazione geologica
- All. H - Studio del traffico indotto
- Tav. 01 – Inquadramento, rilievo stato di fatto e rilievo, estratti PGT
- Tav. 02 – Planimetria generale stato di fatto e sezioni
- Tav. 03 - Planivolumetrico di progetto, proprietà catastali
- Tav. 04 - Planimetria piano terra
- Tav. 05 - Planimetria piano interrato
- Tav. 06 - Prospetti e sezioni
- Tav. 07 – Planimetria individuazioni urbanizzazioni primarie e superfici a standard
- Tav. 08 – Opere di urbanizzazione, schema delle reti
- Tav. 09 – Opere di urbanizzazione, dettagli tecnologici
- Tav. 10 – Viste render

A norma del vigente Piano di Governo del Territorio, sulla base dei criteri di intervento per ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, si ricorre al presente piano attuativo in variante, al fine di definire le opere di urbanizzazione e le autorizzazioni necessarie a consentire il deposito della richiesta del permesso di costruire di un fabbricato commerciale per l'insediamento di una media struttura di vendita con attività per somministrazione bevande.

La definizione delle aree di cui è previsto l'uso pubblico, collocate nell'ambito del presente Piano Attuativo, avviene mediante l'esecuzione di opere, infrastrutture, reti tecnologiche, impianti e manufatti diversi, che costituiscono, nel loro insieme, le opere di miglioramento urbanistico e infrastrutturale apportate dal Piano di Governo del Territorio di Dongo e in coerenza con la tipologia di intervento in progetto.

Nell'ambito degli interventi previsti le opere di urbanizzazione sono costituite essenzialmente dalle lavorazioni necessarie al completamento di quanto già previsto con il Piano di Geverno del Territorio con particolare riferimento alla scheda per l'Ambito di Trasformazione AT21, comprendendo con ciò anche l'estensione ed il completamento delle reti tecnologiche, dei sottoservizi, degli impianti di illuminazione pubblica e ogni altra opera occorrente a servizio dell'intervento previsto.

Il progetto è quindi finalizzato, oltre che alla costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale, anche all'estensione ed al completamento della dotazione di infrastrutture viabilistiche di interesse locale con particolare riferimento agli accessi ed alle aree destinate a parcheggio, alla dotazione di aree verdi, al completamento dei percorsi pedonali, al fine di soddisfare le esigenze delle nuove funzioni insediate dal progetto e, in una visione di scala territoriale, raggiungere obiettivi di rispetto e valorizzazione delle caratteristiche del contesto in cui il progetto si inserisce, con particolare riguardo ai caratteri urbani/paesaggistici del sito in esame.

Completano ed integrano la presente relazione, i capitoli che provvededono a delineare, per ciascuna tipologia di opere di urbanizzazione, i requisiti prestazionali, i parametri dimensionali e le caratteristiche dei materiali, necessari per la determinazione del costo parametrico e della conseguente stima dei costi complessivi di realizzazione delle opere di interesse pubblico. Si precisa che la stima dei costi di intervento è stata redatta sulla base del Listino Prezzi delle Opere Pubbliche della CCIAA di Milano – 1° semestre 2016, e l'importo determinato è omnicomprensivo di qualsiasi onere per la realizzazione delle opere.

3. STATO ATTUALE

3.1 BREVE DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO:

La proposta d'intervento interessa una superficie complessiva di mq. 8002,79 di proprietà del soggetto proponente.
L'area relativa all'ambito di trasformazione "AT 21", è ubicata lungo la strada statale in prossimità del confine con il Comune di Gravedona ed Uniti. L'urbanizzato circostante risulta parzialmente già edificato da anni. Di forma pressochè triangolare, viene delimitata a Nord-Ovest da Via Statale, ad Nord-Est da roggia, a Sud-Ovest da strada pubblica che conduce alla località Bersaglio, in prossimità del lago e in ambito adibito prevalentemente a servizi (palestra e parcheggi) ed altre piccole attività turistiche/commerciali.

Per quanto riguarda i mapp. 210, 211, 212, 206, 8054, 8056, 202:

- Sono state parzialmente realizzate le urbanizzazioni previste in sede probabile di ex PRG (strada pubblica che conduce alla loc. Bersaglio).
- Sono stati definiti e realizzati in parte i muri di divisione tra la proprietà private e la parte pubblica.
- Su altra proprietà confinante con detta strada sono state realizzate altre opere di urbanizzazione (marciapiedi, sistemazioni aree a verde, spazi di manovra, parcheggi e relativi sottoservizi).
- Non sembra, da indagini catastali preliminari, sia avvenuta la cessione formale delle aree già adibite a sedime stradale e allargamento dell' incrocio. Con la presente proposta di piano sarà necessario definire un piano particellare che identifichi suddette aree. (circa 486 mq).

Sulla restante proprietà risultano presenti due fabbricati non ultimati, uno costituito da un volume parzialmente interrato in cemento armato, insistente sul mapp. N. 7409, uno costituito da fabbricato industriale con copertura a falde insistente sul mapp. N. 7741, risultano entrambi adibiti a deposito.

- All'interno dell'area risultano parzialmente realizzati gli spostamenti di terra previsti dal precedente intervento edilizio.
- L'area presenta un dislivello rispetto alle quote del terreno pari a circa 3,60 mt.

L'area circostante i fabbricati è attualmente utilizzata come deposito di materiale proveniente da scavi ed inerti per calcestruzzi risultando rispetto al contesto abbastanza impattante ed influendo in modo negativo dal punto di vista paesaggistico/territoriale.

Obiettivo dell'intervento è quello di promuovere un progetto di riqualificazione dell'intero comparto, che consenta l'insediamento di funzioni consone all'ambito sopracitato, tramite l'insediamento di funzioni commerciali a diretto servizio dell'intero centro abitato del Comune di Dongo.

3.2 PROPRIETA' DELL' AREA

L'area di proprietà perimetrata come da PGT vigente ha una superficie da previsioni di Piano catastale pari a mq. 8163, Il Nuovo perimetro in variante individua un'area di mq. 8002,79 ed interessa le seguenti unità catastali così distinte:

Catasto fabbricati:

- Mapp. 7409 (Proprietà Bercini Aurelio – Macchè Graziano Beniamino – Macchè Lorenzo Paolo)
- Mapp. 7741 (Proprietà Bersaglio S.r.l.)

Catasto terreni:

- Mapp. 7878 – 218 - 8051 – 8050 – 8052 -8047 – 8049 – 8046 – 8048 – 210 – 212 -8053 – 206 – 8054 – 202 – 179 – 211 (Proprietà Bercini Aurelio – Macchè Graziano Beniamino – Macchè Lorenzo Paolo)

- Mapp. 182, 6978 (Proprietà Macchè Lorenzo La Corte)
- Mapp. 7958 – 7880 – 225 - 6979 – 6987 – 220 – 7879 – 6985 (Proprietà S.C. EVOLUTION S.p.A.)

PIANO PARTICELLARE PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AT21

N.	Proprietà	Particella	Superficie Catastale mq.	Superficie Reale mq. da catastale adattato a rilievo	Superficie Catastale in Piano Attuativo mq.	Superficie Reale in Piano Attuativo in variante mq.(catastale adattato a rilievo)	Percentuale di proprietà nel Piano Attuativo %	Percentuale totali per proprietà %
1	S.C. EVOLUTION S.p.A.	7958	20,00	14,72		14,72	0,18	
2	S.C. EVOLUTION S.p.A.	7880	60,00	61,96		9,01	0,11	
3	S.C. EVOLUTION S.p.A.	225	180,00	169,78		117,70	1,47	
4	S.C. EVOLUTION S.p.A.	6979	60,00	60,45		60,45	0,76	
5	S.C. EVOLUTION S.p.A.	6987	351,00	327,54		327,54	4,09	
6	S.C. EVOLUTION S.p.A.	220	270,00	249,57		249,57	3,12	
7	S.C. EVOLUTION S.p.A.	7879	110,00	114,58		114,58	1,43	
8	S.C. EVOLUTION S.p.A.	6985	192,00	168,13		168,13	2,10	13,27
9	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	7878	130,00	125,91		125,91	1,57	
10	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	218	420,00	438,80		438,80	5,48	
11	Ente urbano	8051	135,00	145,69		145,69	1,82	
12	Ente urbano	8050	615,00	652,03		600,75	7,51	
13	Ente urbano	8052	130,00	139,99		139,99	1,75	
14	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	8047	25,00	24,50		24,50	0,31	
15	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	8049	20,00	21,94		21,94	0,27	
16	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	8046	95,00	92,58		92,58	1,16	
17	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	8048	120,00	125,61		125,61	1,57	
18	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	210	605,00	588,40		304,99	3,81	
19	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	212	230,00	243,42		232,52	2,91	
20	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	8053	80,00	84,55		80,36	1,00	
21	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	206	90,00	96,10		63,70	0,80	
22	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	8054	270,00	287,02		246,19	3,08	
23	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	202	1565,00	1589,77		1519,48	18,99	
24	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	179	350,00	390,40		390,40	4,88	
25	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	211	55,00	49,67		0,00	0,00	
26	Bercini Aurelio - Macchè Graziano Beniamino - Macchè Lorenzo Paolo	7409		708,70		708,70	8,86	
27	Macchè Lorenzo La Corte	182	70,00	71,49		71,50	0,89	
28	Macchè Lorenzo La Corte	6978	100,00	98,10		98,10	1,23	67,87
29	Bersaglio S.r.l.	7741		1582,39		1509,38	18,86	18,86
	SUPERFICIE TERRITORIALE AT21 IN VARIANTE				**0,00**	**8002,79**	**100,00**	**100,00**

N.B. Le superfici catastali corrispondenti e le relative percentuali andranno verificate in seguito all'aggiornamento di mappa catastale in relazione ad avvenute cessioni per la viabilità pubblica

3.3 OBIETTIVI SPECIFICI IMPOSTI DA P.G.T. VIGENTE

Si consideri che relativamente all'ambito "AT 21", i parametri urbanistici a cui fare riferimento risultano essere, come da estratto di PGT vigente:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI			
Superficie Territoriale ambito edificatorio	St	mq.	8.163
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	6.912
Superficie da cedere gratuitamente al Comune	Sc	mq.	1.251
Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio	Uf	mq/mq	0,35
Superficie lorda di pavimento (compresa esistente)	Slp	mq.	2.419
Superficie di vendita complessiva composta da n. 2 distinte medie strutture di vendita alimentari e non alimentari.	Slp	mq.	1.500
Volumetria (compresa quella esistente)	V	mc.	9.648
Volumetria premiale	Vp	%	==
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°	2	
Altezza massima fabbricati	H	mt.	8,00
Rapporto di copertura	Rc	%	25
Superficie permeabile	Spd	%	40
Numero abitanti fluttuanti teorici previsti	N°	50	
Destinazione d'uso consentita	Commerciale		
Tipologie ammesse	Edifici a blocco		
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°	=	
Distanza dai confini	mt.	5,00	
Distanza dal ciglio stradale	mt.	5,00	
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.	5,00	

3.0	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)	Via Statale	AT21

Il PGT vigente definisce come obiettivi generali (come definito dall'allegato DP10.3 del Documento di Piano del vigente PGT):

1. *La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di inserimento e/o mitigazione ambientale a verde.*
2. *Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento.*
3. *La trasformazione dell'area dovrà avvenire con adeguate proposte progettuali tendenti al superamento dei fattori di vulnerabilità paesaggistica indicati dalla presente scheda.*
4. *I nuovi edifici a destinazione commerciale dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare le nuove edificazioni*

dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così una maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.

5. *Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili.*
6. *Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motive essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e i criteri delle DGR 11045/2002 e 2727/2011*

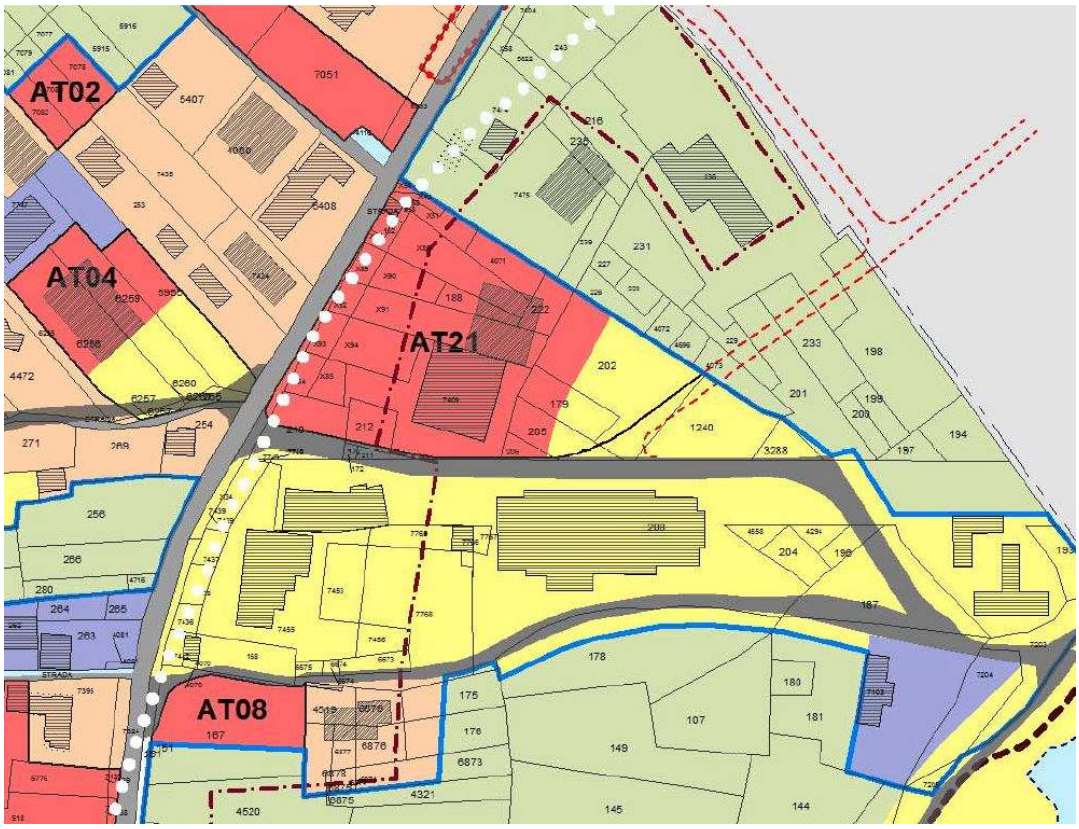
Tra gli obiettivi specifici si dispone:

1. *Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali, ecc.) e, per mitigarne l'impatto sulle aree a prato circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive. Inoltre il PGT prescrive in modo particolare:*

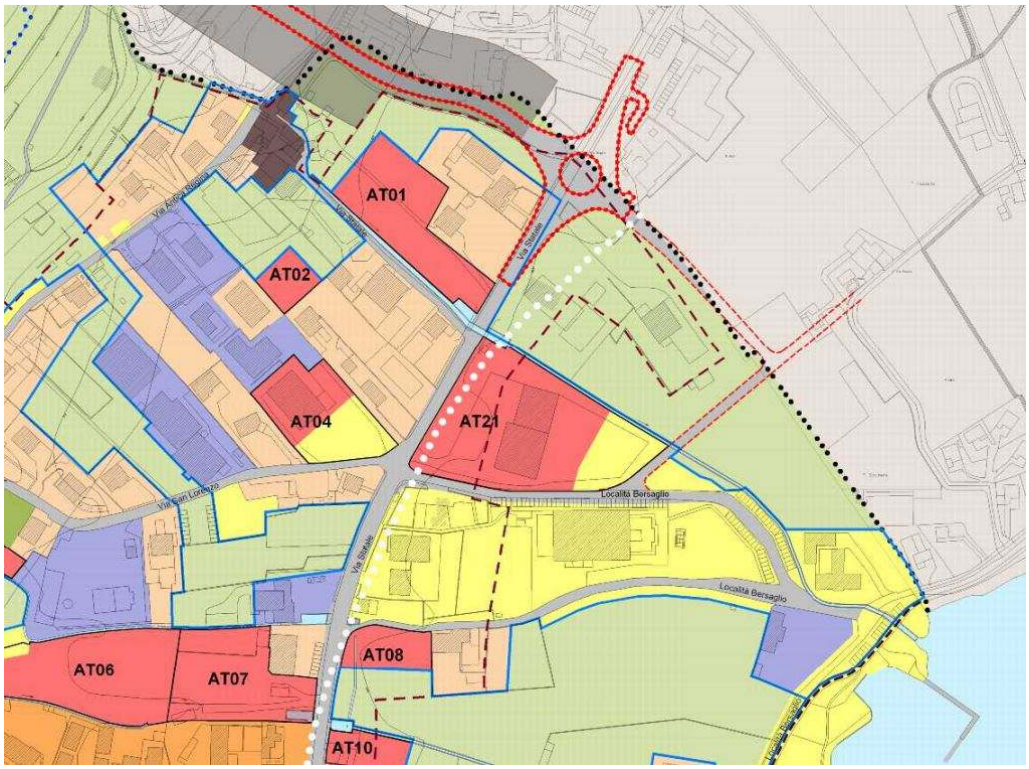
1. *L'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune dell'area evidenziata nello schema planimetrico ed avente una superficie di circa mq. 1.251.*
2. *La richiesta di trasformazione dovrà essere accompagnata da una valutazione previsionale del clima acustico così come previsto dall'art. 8, comma 3 della Legge 447/95.*
3. *Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente scheda sono subordinati all'intervento di ampliamento dell'impianto di depurazione di Gravedona ed Uniti.*

3.4 ESTRATTI CARTOGRAFICI E DI PGT

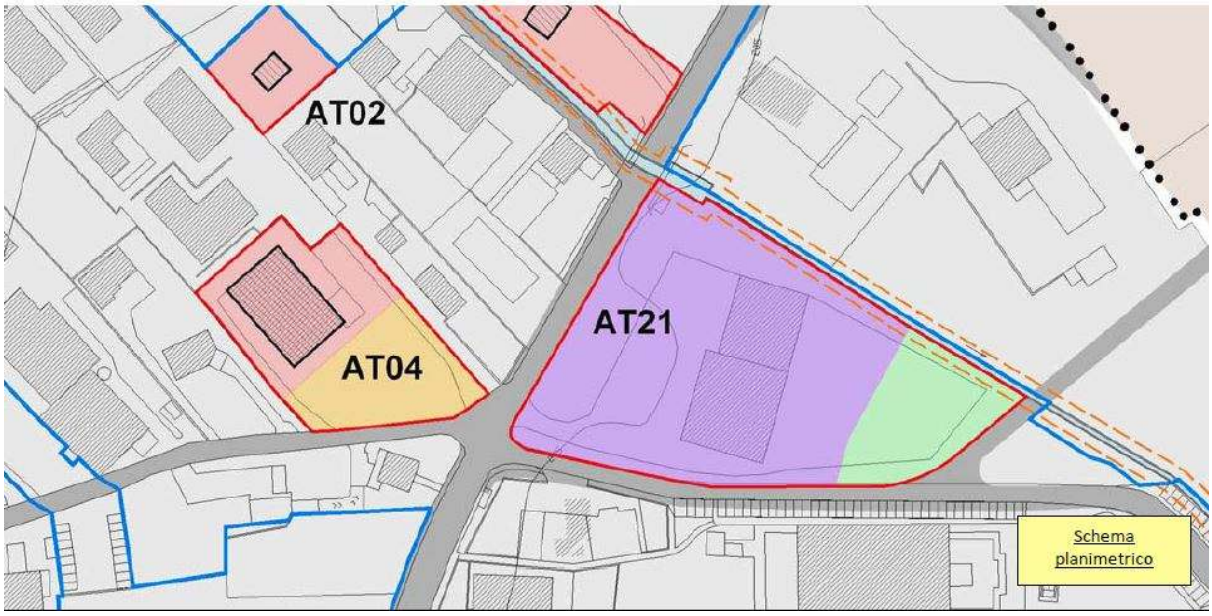
Il PGT vigente individua il comparto di interesse all'interno delle schede relative ai 'Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica' tramite schema planimetrico, individuando all'interno del perimetro un area a destinazione commerciale ed un area destinata a verde attrezzato, corrispondenti rispettivamente all'interno della tavola delle previsioni di piano (fotogrammetrico e catastale) agli 'Ambiti di trasformazione urbanistica' colore rosso, ed agli ambiti a servizi pubblici e di interesse pubblico generale, colore giallo (rientranti entrambi all'interno del perimetro dell'AT21).



Stralcio Planimetria sintetica catastale – AT 21



Stralcio Planimetria sintetica fotogrammetrica – AT21



Schema planimetrico – AT 21

Stralcio ORTOFOTO – AT 21

Il PGT identifica, come da tabella allegata al Documento di Piano 'Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica', una superifice territoriale di mq. 8163 ed una superficie fondiaria di ambito edificatorio di mq. 6912 con un indice di Utilizzazione fondiaria pari a 0,35 mq/mq.

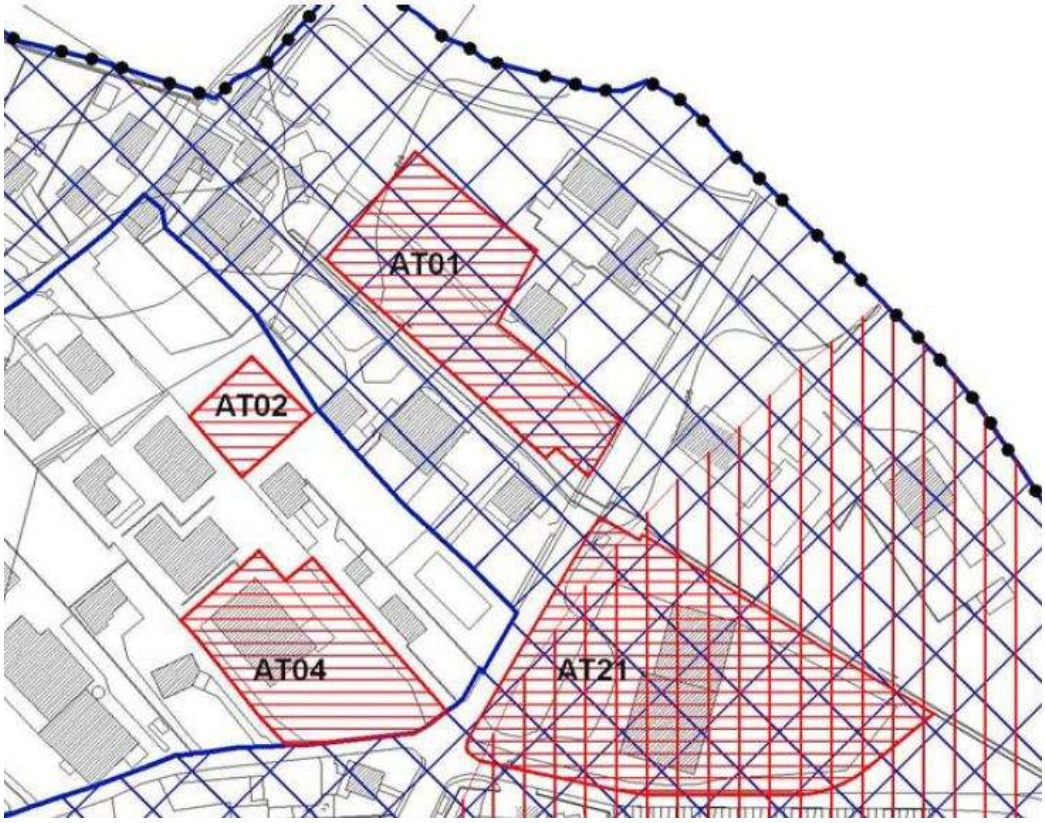
Sono inoltre individuate mq. 1251 (aree a standard) che corrispondono invece alla superficie da cedere gratuitamente al Comune come previsto dall'Art. 35 PdR del PGT di Dongo:

'Ai fini della cessione gratuita di aree di cui agli ambiti AT04, AT15, AT18, AT19 e AT21 si intende che le stesse dovranno essere cedute al Comune, comprensive della realizzazione delle urbanizzazioni secondo quanto previsto dal relativo piano attuativo o masterplan di progetto.

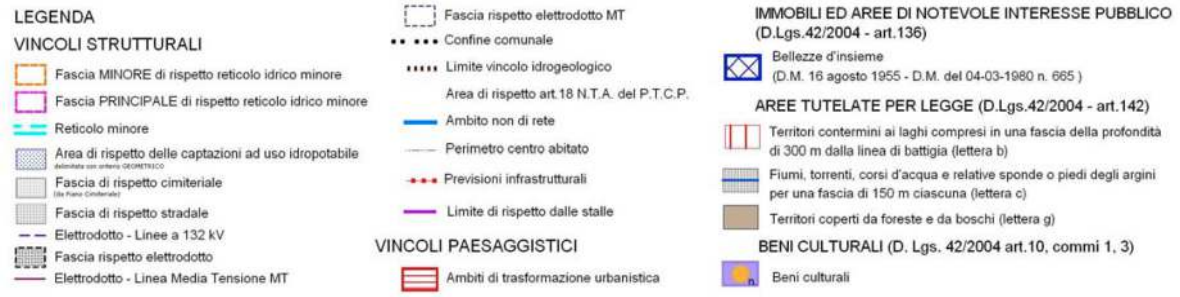
La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà con oneri a totale carico della parte privata richiedente.

Nel caso in cui queste verranno monetizzate, l'importo della monetizzazione sarà pari al valore delle aree oltre al valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle stesse aree.'

3.5 INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI E DEI VALORI PAESISTICI AMBIENTALI

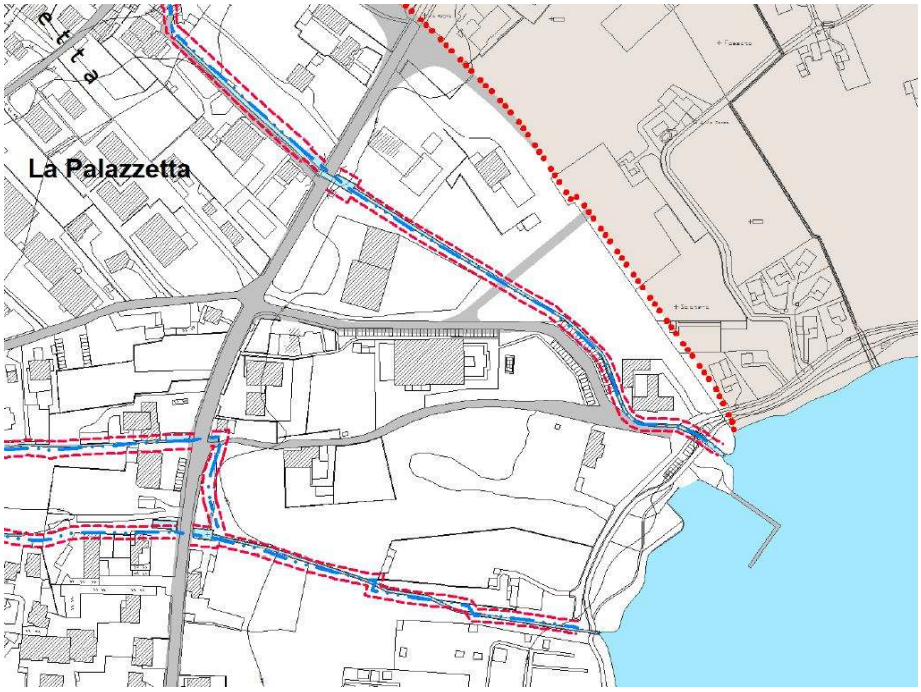


Stralcio Vincoli ambientali – AT 21

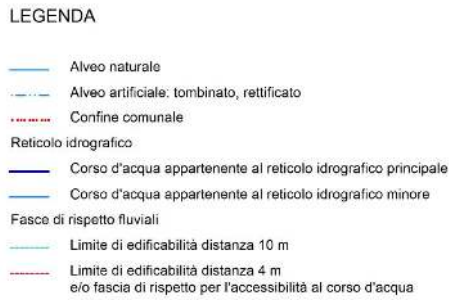


L'area risulta, come da scheda di PGT, e da elaborati relative alla carta dei vincoli del vigente PGT, interessata da:

- Vincolo paesaggistico:
  - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 – art.136) – Bellezze d'insieme
  - Aree tutelate per legge (D.lgs 42/2004 – art.142) – Territori contermini ai laghi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b).
- Fascia minore di rispetto reticolo idrico minore (4 mt) – Determinazione del reticolo idrografico minore



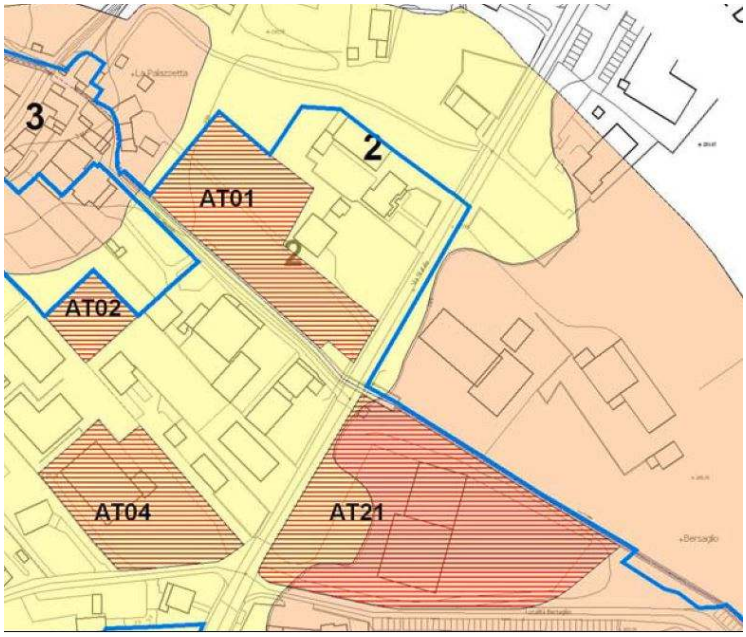
Stralcio Rim – AT 21



Stralcio individuazione aree agricole art. 43 L.R. 12/05 - AT 21

L'area risulta, come da scheda di PGT, e relativi estratti del vigente PGT, interessata da elementi di carattere ambientale ed ecologico:

- Elementi di secondo livello della RER
- Aree Agricole allo stato di fatto art.43
- Particelle SIARL



Stralcio fattibilità geologica – AT21

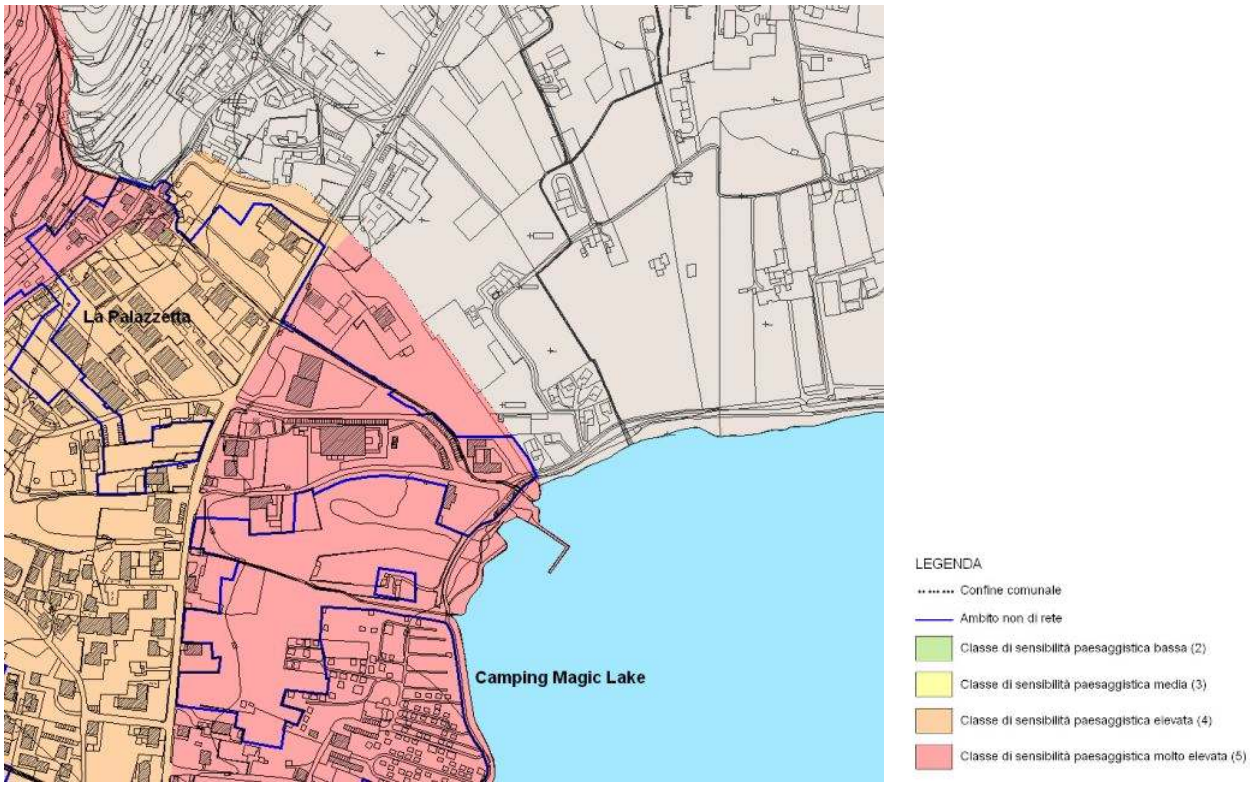
LEGENDA
FATTIBILITA' GEOLOGICA

- n. Classe 2
- n. Classe 3
- n. Classe 4
- Classe 4A-FA
- Classe 4B-VM
- Classe 4C-CA

- Ambiti di trasformazione urbanistica

L'area risulta, come da scheda di PGT, e relativi estratti del vigente PGT, per quanto riguarda la classe geologica inserita in classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni :

Titolo VI - Art. 44.2 PGT – PdR – Corpo normativo – classi di fattibilità geologica per le azioni di piano:
c) Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni
In questa classe (colore arancione) sono comprese aree per le quali si sono riscontrate consistenti limitazioni di carattere geologico a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali, potrebbero rendersi necessari interventi specifici od opere di difesa. Le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa. Sono state indicate nelle norme tecniche di attuazione le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.
Tale classe abbraccia vaste porzioni del territorio comunale e comprende tutti quei settori con pendenza medio-alta o in cui sono stati riconosciuti fattori limitanti legati a dinamica gravitativa od idraulica, aree con scadenti caratteristiche geotecniche, aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico, aree con bassa soggiacenza della falda od interessabili da esondazioni lacustri.



Stralcio sensibilità paesistica

Altro aspetto importante è definito dalla qualità ambientale e di sensibilità paesaggistica, come indivuduato dallo stralcio di seguito della Tav. DP 9.4 del Documento di Piano del PGT vigente.

L'area in oggetto, pur non presentando elementi di particolare pregio architettonico, viene identificata all'interno della classe 4 – Senisibilità paesaggistica – Molto Alta, in quanto interessata da vincoli di tipo paesaggistico.

L'area per la sua particolare conformazione (forma pressochè triangolare) non risulta connotata da particolari interventi di rilievo paesaggistico o verso i quali vi sia un rapporto visivo diretto.

Lungo la via Statale SS 340 dir, ad ovest, si affacciano edifici di diversa tipologia, prevalentemente fabbricati a carattere edilizio/residenziale, mentre ad est, l'edificato risulta più sparso e caratterizzato da alcune aree a verde, fabbricati rurali, fabbricati a carattere commerciale e legato alla ristorazione, nelle immediate vicinanze trova collocazione la stazione di rifornimento carburanti.

Sulla 'viabilità secondaria che conduce alla località Bersaglio', si attesta un edificio di tipo aziendale privato, un edificio destinato a servizi (centro polivalente funzionale), entrambi di poca rilevanza dal punto di vista della qualità architettonica, che contribuiscono ad abbassare la qualità del luogo, verso sud è presente un ampio parcheggio per la sosta di veicoli ed autobus.

La visuale verso il lago, considerate le diverse quote altimetriche del terreno e la conformazione del lotto (una sorta di triangolo) risulta piuttosto limitata.

4. STATO DI PROGETTO

4.1 OBIETTIVI SPECIFICI DELL' INTERVENTO

Obiettivo principale dell'intervento è quello di promuovere sulle aree di proprietà dei soggetti proponenti un progetto complessivo di rigenerazione urbana che comprenda anche la compensazione ecologica preventiva mediante cessioni di aree o monetizzazione secondo le modalità del PGT vigente, al fine di avviare un processo di rinnovamento di un comparto di urbanizzato attualmente privo di identità ed in condizioni di sottoutilizzo / disuso, tramite l'insediamento di nuove funzioni di carattere commerciale a servizio dei cittadini.

Il progetto apporta inoltre un importante contributo alla viabilità esistente ed alla sicurezza viabilistica, proponendo l'eliminazione delle immissioni dirette sulla via Statale a favore di un miglioramento dell'accessibilità attraverso la realizzazione di una rotatoria (voluta dalla stessa A.N.A.S) del diametro esterno di circa m 30.

Lo studio della capacità della stessa, oltre che la valutazione delle eventuali ricadute sulla circolazione, per effetto del traffico generato dalla nuova struttura commerciale, sono state approfondite nella realazione di 'Studio del traffico', redatto a cura dell'Ing. Michele D'Alessandro in data 30/10/2017 ed allegata agli elaborati di piano (All. H), da cui emerge che l'intervento appare *'ampiamente compatibile nei confronti del traffico'*.

L'area è stata dotata delle infrastrutture di servizio necessarie (spazi di sosta, sedi viarie, verde attrezzato) a soddisfare l'aumento del traffico e degli utenti derivante dale nuove attività insediate (commerciale e somministrazione bevande).

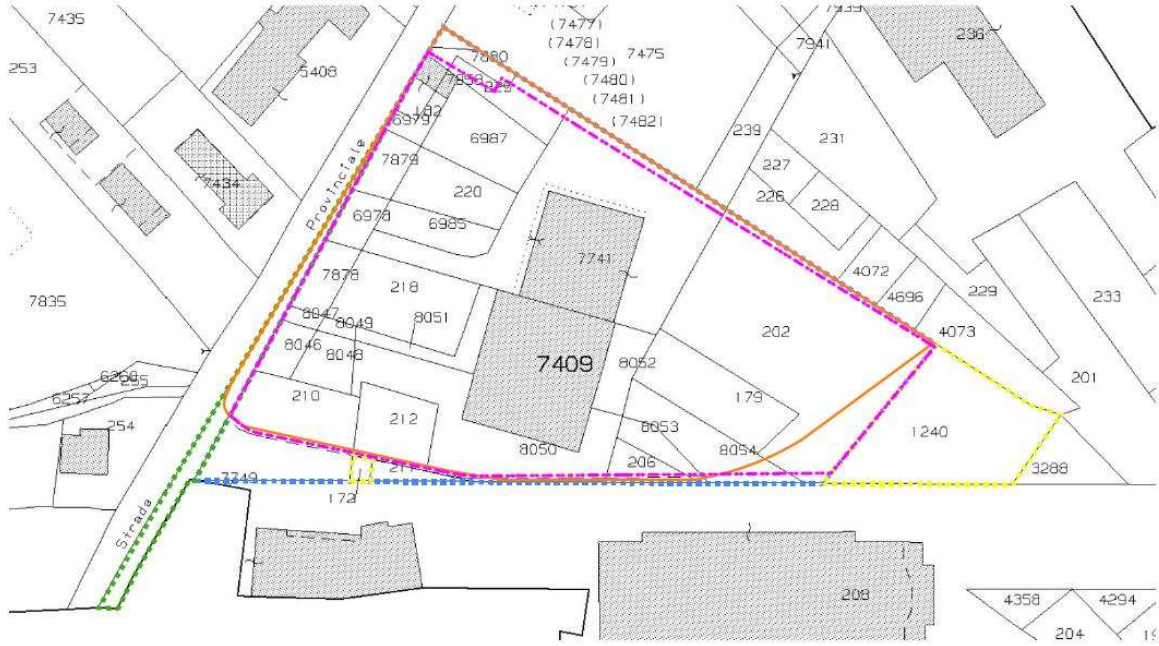
Altro parametro qualitativo è legato alla progettazione di percorsi per la mobilità lenta (percorsi pedonali) e la progettazione delle aree a verde attrezzato (scelta delle essenze arbustive e loro distribuzione).

L'intervento proposto svolgerà un importante ruolo di riqualificazione del tessuto urbano esistente, prevedendo in sostituzione agli attuali fabbricati dismessi, ed in condizioni di degrado, la realizzazione di un edificio dal carattere moderno, che privilege fonti alternative e rinnovabili, nel pieno rispetto dei caratteri tipologici del luogo migliorando la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'intera area.

L'intervento influirà anche sull'indotto economico/sociale della zona (circa 40 unità in termini occupazionali).

Sono inoltre state eseguite analisi sul potenziale aumento di rumorosità dell'area, riscontrando che *'le emissioni sonore che verranno generate dall'attività commericale saranno inferiori ai limiti previsti dalla normative di riferimento'* come emerge dallo studio previsionale di impatto acustico redatto a cura del Per. Ind. Carlo Antonio Bianzale (AII.F).

4.2 GLI ELEMENTI DI VARIANTE



Estratto Mappa 1:1000 - Individuazione proprietà Catastali

Il presente P.A. si pone in Variante rispetto al PGT vigente, andando a modificare alcuni parametri edilizi ed urbanistici come segue:

- Modifica del perimetro:

  La modifica proposta da un punto di vista planimetrico/logistico, di adattamento del perimetro di piano al rilievo reale (nel perimetro da catastale non è stata indivduata l'area della roggia, esclusa in alcuni elaborati),

di stralcio dell'esistente strada Statale, porta ad una variazione della perimetrazione individuata da PGT, inducendo quindi una modifica della disciplina urbanistica del vigente PGT.

Si propone una riduzione del perimetro dell'ambito AT21 che consenta, oltre all'adattamento del perimetro al rilievo, di escludere il lotto confinante ad Ovest, già di proprietà Provincia di Como ed azzonato come area strada (mapp. 151), di ampliare il perimetro verso Est, al fine di creare una migliore viabilità dell'area ed un più agevole spazio di manovra dei mezzi pesanti (di non facile progettazione in quanto deve tener conto dei diversi dislivelli del lotto (da quota + 3.30 m a quota - 0.45 m circa), includendo per la quasi totalità il mappale 202.

Dal punto di vista normativo l'intero ambito così modificato risulta per tanto essere disciplinato dall'Art. 35 del PdR, e dal document Dp10.3 del Documento di piano 'Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica":

Tutti gli Ambiti di Trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale, ad ultimazione degli interventi edilizi previsti dalle relative schede di cui all'elaborato DP10.3 del Documento di Piano, verranno ricompresi nell'ambito del tessuto urbano consolidato a bassa densità con un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,15 mq/mq.
Per gli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, successivamente all'avvenuta trasformazione e agibilità degli edifici realizzati, non saranno consentiti interventi finalizzati al recupero abitativo del sottotetto.
Per tutti gli ambiti di trasformazione aventi prevalente destinazione diversa dalla residenziale non saranno consentiti cambi di destinazione d'uso.

Dal punto di vista funzionale restano immutate le destinazioni d'uso previste (commerciale ed a standard). La superficie di vendita non viene modificata e resta quantificata nella misura di 1500 mq.

Vengono a modificarsi, in seguito alla diversa perimetrazione anche gli indici strettamente connessi alla superficie territorial che risulta di mq 8002,79 (Perimetro fucsia):

- Modifica della superficie fondiaria e dell'indice di utilizzazione fondiaria: Complessivamente il dimensionamento del piano inteso come superficie fondiaria del comparto risulta inferiore rispetto a quanto evidenziato dalle schede del vigente PGT (mq. 4923,52 rispetto ai mq. 6912 del PGT vigente).
  Sarebbe auspicabile, trattandosi di un piano attuativo e non di un intervento diretto, fare riferimento semplicemente ai parametri riferiti agli indici territoriali, in quanto gran parte delle aree interne alla perimetrazione di P.A. risulta in cessione.
- Aumento della Slp prevista (+ 581 mq), in modo da poter garantire un ottimale distribuzione delle funzioni legate al commercio, l'area di vendita non viene modificata (1500 mq), viene solamente garantita una maggiore disponibilità di superficie per le aree destinate a deposito e magazzino al fine di ridurre il più possibile l'impatto negativo determinato dalla movimentazione delle merci di approvvigionamento.

- Conseguentemente, la modifica dei parametri urbanistici relative a superifici coperte e superfici permeabili derivanti dall'aumento di slp e da necessità di organizzazione spaziale e viabilistica; per quanto riguarda la superficie permeabile si è cercato di ottenere la massima area disponibile, attrezzando a verde le aree residuali e di mitigazione ed utilizzando per le aree a parcheggio e di competenza esterne pavimentazioni di tipo drenante. (Il calcolo, come da tabella allegata, è stato effettuato sia sulla superficie territoriale, che su quella fondiaria).
- Modifiche di volume: determinate da necessità funzionali che prevedono la progettazione di edificio commerciale con altezza all'intradosso sotto trave risultante di m. 4,70, altezza piuttosto contenuta considerando l'impiantistica prevista.

Al contempo, alla richesta di tali concessioni, la proprietà si è resa disponibile incrementando il proprio impegno economico, sia per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di interesse comunale, stimate nella misura di 272.739 Euro (realizzazione di nuova viabilità, rotatoria ed aree a verde), ed al versamento come Standard qualitativo di 100.000 Euro.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI				
DESCRIZIONE			DA PREVISIONI DI PGT VIGENTE	PA IN VARIANTE
Superficie Territoriale ambito edificatorio	St	mq.	8163	8002,79
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	6912	4923,52
Superficie aree previste in cessione/asservimento uso pubblico	Scp	mq.	1251	da monetizzare
Superficie aree - minimo previsto in cessione (STANDARD) (*)		mq.	-	3000
Superficie lorda di pavimento max.	Slp	mq.	2419	3000
Superficie di vendita complessiva composta da n. 1 media struttura di vendita alimentari e non alimentari	Sv	mq.	1500	1500
Volumetria (compresa quella esistente)	V	mc.	9648	14100
Volumetria premiale	Vp	%	-	
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°	2		2
Altezza massima fabbricati	H	mt.	8	8
Rapporto di copertura (Calcolata su Sf)	Rc	%	25	61%
Rapporto di copertura (calcolata su St)				37%
Superficie permeabile (calcolata su Sf)	Spd	%	40	15%
Superficie permeabile (calcolata su St)				41,15%
Numero abitanti fluttuanti teorici previsti	N°	50		
Destinazione d'uso consentita	Commerciale			
Tipologie ammesse	Edifici a blocco			
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°	=		
Distanza dai confini	mt.	5		5
Distanza dal ciglio stradale	mt.	5		5
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.	5		5

4.3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

Nel progetto qui presentato si fa riferimento ai parametri ed ai vincoli di cui al PGT vigente, ponendo peraltro, come già evidenziato alcuni elementi di variante.

Pur facendo riferimento alle indicazioni già espresse, il progetto edilizio potrà comportare modifiche non sostanziali che non incidano sui parametri urbanistici del P.A.

Tramite nuovo strumento urbanistico attuativo qui presentato si prevede quindi la realizzazione di una Superficie lorda di pavimento di massimo mq 3.000 (escluse le superfici di aggetti e tettoie) e una Superficie di vendita non superiore a 1.500 mq più un'attività da destinarsi a somministrazione bevande.

Il progetto prevede la realizzazione di un unico organismo edilizio all'interno dell'area di pertinenza. Il volume si dispone nella parte centrale del lotto di proprietà, all'intorno del quale si sviluppa la viabilità interna (prevalentemente a senso unico), l'area a parcheggio e di ingresso, gli accessi all'autorimessa interrata, l'area adibita a carico e scarico merci (collocata nella zona ad est, con accessi indipendenti dalla viabilità interna ordinaria).

La particolare conformità del terreno ha indotto la progettazione di parti di edificio a quote d'imposta ribassate rispetto al fronte principale su Via Statale, con conseguente creazione di rampe di accesso al piano interrato, destinato prevalentemente ad autorimessa, ed alla zona di carico/scarico.

La progettazione architettonica ha preso in considerazione sia il contesto, che le prescrizioni del PGT, che le possibili visuali ed articolazione dei percorsi, optando per un volume distribuito su due piani in modo da creare sul fronte della viabilità principale un edificio di rilievo ma che al tempo stesso non risulti eccessivamente occlusivo rispetto alla visuale sul Lago di Como, considerando lo stato di fatto che la distanza dal fornte Lago.

All'interno dell'edificio, al piano terra, (quota +3.30) trova collocazione la parte destinata alla vendita, stoccaggio e lavorazione delle merci; al piano seminterrato, trovano collocazione le autorimesse e gli spazi di servizio adibiti a spogliatoio, in misura inferiore al 30% dell'Slp.)

Sul fronte strada l'edificio risulta arretrato, in modo da permettere una visuale più globale e meno impattante, prevedendo nell'area antistante un'area a parcheggio ed a verde, con pantumazione di essenze arboree tipo '*Tilia Cordata'* che facciano da schermatura verso il fronte strada, limitando l'impatto dell'edificato (già comunque di poca rilevanza in quanto costituito da un solo piano fuori terra sul fronte prospicente Via Statale) ed aumentando al contempo la qualità ambientale dell'intervento.

Altre opere a verde sono previste lungo il fronte Ovest e lungo il fronte Sud, dove, è stato progettato del verde di tipo 'rampicante fiorito' che possa integrarsi con il rivestimento esterno a lamelle.

Si è posta attenzione alla mitigazione ambientale, ed al rispetto della zona di vincolo idrografico minore, prevedendo una fascia attrezzata a verde che faccia da filtro tra il costruito e le aree Agricole verso Nord, creando al contempo anche un percorso per la mobilità lenta, in terra battuta, senza alterare la conformazione esistente del terreno, mitigato tramite piantumazione di piccoli arbusti.

Lungo la 'viabilità secondaria' verso Sud sono inoltre previsti, sia parcheggi a raso che aree piantumate a verde che permettano di aggiungere qualità all'intervento, integrandolo con l'ambiente circostante.

Il progetto prevede l'utilizzo in facciata di pannelli tipo Reckli, effetto legno, in tonalità delle terre che armonizzino con il contesto. Gli impianti previsti in copertura, e l'area dedicata alla dotazione di pannelli fotovoltaici (sud/est) verranno mascherati grazie al prolungamento delle linee di prospetto leggermente sopra la linea dell'estradosso (+ 1.30 cm circa).

Lo sviluppo planoaltimetrico dell'edificio in progetto potrà subire lievi modifiche in fase di progettazione definitiva.

ACCESSI:

L'accesso viabilistico avverrà da Via pubblica secondaria che si attesta sulla rotatoria in progetto.

Il progetto della rotatoria sulla strada statale favorisce l'ingresso all'area commerciale in totale sicurezza evitando congestioni lungo l'asse principale.

Importante è il contributo del progetto in materia di sicurezza viabilistica; viene proposta l'eliminazione delle immissioni dirette dalle aree di proprietà sulla strada statale a favore di un miglioramento complessivo della percorribilità viabilistica, della visibilità e dell'accessibilità attraverso la realizzazione di rotatoria del diametro di circa 30 m e sistemazione della stessa a verde.

L'accesso ai parcheggi a raso, alle aree di pertinenza e alla viabilità interna che conduce alle autorimesse interrate, avverrà da Via pubblica che conduce alla località Bersaglio, tramite viabilità a senso unico che trova uscita ad Est dell'area, trovando connessione con la futura viabilità di progetto (come previsto da PGT), modificandone leggermente la posizione/confromazione, per garantire una migiore utilizzazione.

L'accesso all'area carico/scarico per i mezzi pesante avverrà da Via pubblica che conduce alla località Bersaglio, ma tramite ingresso distinto rispetto a quello dedicato agli autoveicoli. Come definito dallo studio del traffico (All. H), si sottolinea che '*l'approvvigionamento è comunque previsto lontano dalle ore di punta del traffico ordinario e in un arco temporale molto ampio, concentrando i rifornimenti nelle ore della mattina presto. In ragione della modesta consistenza del traffico conseguente alle operazioni di rifornimento, per le modalità di effettuazione delle stesse sotto il profilo temporale e logistica, si attendono impatti trascurabili sulla viabilità.'*

Gli accessi, l'utilizzo delle aree e la loro gestione andrà successivamente concordata con il Comune.

Gli accessi pedonali sono invece garantiti sia da via Statale che da Via pubblica che conduce alla località Bersaglio.

4.4 STUDIO GEOLOGICO DELL' INTERVENTO IN PROGETTO

In considerazione delle analisi dei dati geologici ed idrogeologici caratterizzanti il sito di studio, non sono emerse situazioni di potenziale interferenza con la proposta operativa, nel rispetto delle norme d'attuazione indicate. Si rimanda alle succssive fasi di progettazione l'esecuzione di una campagna di indagini geognostiche atte a definire nel dettaglio il modello geotecnico locale.

Per gli opportuni approfondimenti si rimanda comunque all'allegata relazione geologica a firma del Dott. Geol. Cristian Adamoli (All.G).

4.5 QUESTIONI TECNICO PROCEDURALI

- Dovranno essere fatte considerazioni sugli impatti ambientali generate dalla proposta del presente P.A. in variante al PGT (Verifica di assoggettabilità a VAS, al fine di dimostrare la non incidenza della proposta sul carico insediativo complessivo di piano, sulla dotazione di aree standard e sulle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio).

  In parallelo alla verifIca di esclusione dalla Vas, andrà trasmesso, il piano attuativo in variante, prima dell'adozione alla Soprintendenza, al fine dell'ottenimento della autorizzazione paesaggistica preventiva così come previsto dall'art.146 del D.lgs. 42/2004 in quanto in presenza di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Si rimanda alla releazione paesaggistica per i contennuti di merito – All. H).
  Avvenuta l'approvazione definitiva della Variante di Piano Attuativo (la cui efficacia decorre dall'avvenuta pubblicazione sul BURL del provvedimento di variante) e la sottoscrizione della convenzione, dovranno essere trasmessi gli elaborati relativi al Permesso di Costruire in Soprintendenza al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica. All'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica potrà essere rilasciato il relativo titolo abilitativo.
- Si ricorda inoltre che la conseguente Variante al PGT generata dal Piano Attuativo in Variante porterà al necessario adeguamento della Tavola delle Previsioni richiesta in formato digitale da Regione Lombardia (Sistema Informativo Territoriale).

4.6 VERIFICA SPAZI A PARCHEGGIO PRIVATI

Relativamente alla verifica degli spazi a parcheggio pertinenziale si rimanda alla tavola n. 07

Si evidenzia che, a norma "Dotazioni minime a parcheggio" delle disposizioni del Piano del Piano delle Regole, Art.12, del vigente P.G.T., sono da riservarsi appositi spazi a parcheggio privati in misura di almeno 1 posto auto ogni 50 mq di SLP.

All'interno del progetto sono stati ricavati 70 posti auto pertinenziali al piano interrato, ed a raso in spazi di pertinenza esterni.

4.7 AREE A STANDARD

Le aree a parcheggio richieste come dotazioni urbanizzative minime secondo l'art. 6 del PdS – norme attuative – PGT Dongo - (*Fabbisogno dotazioni urbanistiche minime = 100% Slp, di cui: 50% per spazi di sosta (sono considerati esclusi gli spazi di manovra) 50% per attrezzature di interesse pubblico o generale)* risultano per insediamenti commerciali pari al 100% della spl, ovvero nel caso in progetto pari a 3000 mq.

Per spazi di sosta pubblici sono richiesti almeno il 50% delle dotazioni urbanizzative minime (ovvero il 50% dell'intera SLP); sono stati individuati mq 1518 da adibirsi a parcheggio di uso pubblico, e 1055,94 mq di area di competenza.

Le aree a parcheggio sono individuate, nella proposta progettuale di piano, sia a raso all'interno dell'area pertinenziale che all'interno dell'autorimessa semi-interrata, riuscendo a soddisfare completamente il fabbisogno minimo.

Per le attrezzature di interesse pubblico generale sono state individuate aree a verde attrezzato e percorsi pedonali nella misura di 734,45 mq.

La dotazione totale di aree a standard risulta essere:

Standards - Piano attuativo in Variante - 100% slp (mq)			
Aree a parcheggio (minimo 50% - esclusi spazi di manovra)			1518,00
di cui parcheggi a raso esterni (61 + moto)			780,50
di cui al piano seminterrato (59)			737,50
Aree di competenza dei parcheggi (L)			1055,94
Aree a verde attrezzato			734,45
di cui A			9,72
di cui B			8,06
di cui C			518,81
di cui D			56,88
di cui E			20,97
di cui F			11,47
di cui G			108,54
Totale			3308,39
Dovute (100% SLP)	3000	**Differenza**	308,39

Per quanto riguarda il fabbisogno minimo lo standard risulta reperito con un eccedenza di 308,39 mq.

La monetizzazione avverrà invece per le aree richieste in cessione gratuita da PGT Vigente pari a mq.1251 (previsto dall'Art.35 PdR del PGT di Dongo).

Standards - Previsti da PGT Vigente			
Superificie a standard in cessione gratuita			1251
		Da monetizzare	1251

Il costo della monetizzazione sarà, così come concordato con l'amministrazione Comunale di Euro 140/mq per un ammontare totale di Euro 175.140 (1251 mq x 140 Euro/mq).

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

5.1 VIABILITA'

Relativamente alle opere generali di urbanizzazione, non si prevede la formazione di alcuna nuova strada, ad eccezione di quelle relative alla viabilità interna asservite ad uso pubblico, in quanto l'area è completamente accessibile dalle esistenti strade limitrofe Via Statale SS340 dir e Via pubblica che conduce alla località Bersaglio.

E' prevista la realizzazione della sopracitata rotatoria sulla stessa strada statale, al fine di migliorare il flusso viabilistico della zona, e garantire gli accessi in maggiore sicurezza.

Sono già esistenti i servizi primari quali Enel, pubblica illuminazione, telecom, rete idrica, rete acque nere ed acque chiare.

Le opere di urbanizzazione saranno quindi limitate ad attrezzare le aree a standard e le aree di pertinenza previste all'interno del P.A. tramite collegamento alle reti preesitenti.

In particolare si procederà alla formazione di parcheggi interni alle aree d'intervento con relative reti di raccolta acque chiare e pubblica illuminazione; si prevede inoltre il prolungamento della linea di pubblica illuminazione lungo via pubblica che conduce alla località Bersaglio, fino al limite sud del P.A.

Verrà infine predisposto un tratto di tubazione per la raccolta acque nere, con pozzetto d'ispezione per il collegamento delle stesse alle canalizzazioni già esistenti e funzionanti lungo via Statale.

AREE IN CESSIONE/ASSERVIMENTO - URBANIZZAZIONI PRIMARIE		
Urbanizzazioni primarie		
Rotonda	Di proprietà Evolution S.c./Macchè/Bersaglio S.r.l.	508,38
Viabilità interna - accesso pianno seminterrato (M)	Di proprietà Evolution S.c./Macchè/Bersaglio S.r.l.	346,24
Totale		**854,62**

ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL P.A.		
Opere di urbanizzazione primaria esterne al P.A. - mq		
Rotonda + parte strada	Di proprietà Evolution S.c./Macchè/Bersaglio S.r.l. (*)	293,67
	Altre proprietà	1408,14
Area a verde attrezzato	Altre proprietà	100
Totale all'esterno dell'ambito		**1801,81**
(*) A cui sommano circa 192,33 mq - mappali individuati insistenti su strada esistente (Tav.02)		

All'esterno del perimetro di P.A. si individuano 293,67 mq + 192,33 mq pari a circa 486 mq rispondenti ai mappali individuati insistenti sulla strada esistente che non risultano formalmente ceduti in sede di realizzazione della viabilità esistente che conduce alla località Bersaglio.

Per un riscontro grafico più esaustivo si rimanda alle tavole allegate (Tav.07 - Planimetria individuazioni urbanizzazioni primarie e superfici a standard).

5.2 PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI:

Sono previste n. 2 aree a parcheggio destinate ad uso pubblico, di n. 10 e n. 43 posti auto a raso, altre aree a parcheggio sono posizionate in linea alla Via pubblica esistente che conduce alla località Bersaglio.

Altri parcheggi pubblici sono stati localizzati al piano seminterrato nella misura di n. 59 spazi di sosta.

I parcheggi (sia pubblici che pertinenziali) sono tutti dislocati all'interno della perimetrazione del P.A.

Le aree a parcheggio a raso verrano realizzate mediante la stesura di un geotessuto, da uno strato superiore di misto granulometrico drenante per uno spessore di circa cm. 20, e rifiniti con la formazione di uno strato di allettamento in sabbia, spessore circa cm. 6, e sovrastante posa dei blocchi in cls drenante, spessore circa cm. 6.

Le aree di competenza dei parcheggi e l'area relativa alla strada di collegamento all'interrato saranno costituite da asflato drenante (tipo Drainbeton).

Verranno realizzate aiuole ed aree a verde al fine di rendere l'area a parcheggi il più possibile integrata nell'ambiente circostante.

Lungo la fascia di rispetto della roggia, attrezzata a verde è stata inoltre prrevista la realizzazione di un percorso pedonale, realizzato semplicemente in terra battuta, senza alterare la conformazione esistente del terreno (in quanto in fascia di rispetto del reticolo idrico minore).

Il percorso verrà delimitato sia verso Nord che verso Sud da appositi parapetti in rete metallica (colore delle terre), di

tipo asportabile (come prescritto dal Art.20 – Determinazione del reticolo idrografico – Allegato A e B della D.G.R. n.7/7868 25/01/2002 e R.D. 523/1904).
Dal lato della rampa che conduce all'autorimessa interrata, l'elemento risulta mitigato tramite arbusti verdi rampicanti che filtrino la viabilità lenta da quella veicolare.

5.3 RETE ACQUE BIANCHE E NERE:

Si prevede la formazione di canalizzazione per la raccolta delle acque meteoriche lungo la viabilità interna (viabilità di collegamento al piano semi interrato) mediante il posizionamento di grigliati, e di caditoie da cui dipartiranno tubazioni in PVC ∅ cm. 20 che andranno a collegarsi alle tubazioni principali tipo ECOPAL SN4 ∅ interno 40 cm .
Per quanto concerne la raccolta delle acque meteoriche all'interno delle aree a parcheggio verranno predisposte caditoie poste al lato delle corsie, dalle quali dipartiranno tubazioni in PVC ∅ cm. 16 che andranno a collegarsi alle tubazioni principali tipo ECOPAL SN4, ad una profondità media di circa cm. 150.
Le acque verranno quindi convogliate e smaltite in pozzi perdenti costituiti da elementi prefabbricati di conglomerato cementizio vibrocompresso con diametro interno 200 cm e altezza 200 cm circa posti in prossimità degli accessi, ed in prossimità dell'area a verde confinante con la roggia.
Il sistema prevede inoltre la presenza di dissabbiatore e desoliatore per il trattamento delle acque prima del loro smaltimento, e la convogliazione del troppo pieno direttamente in roggia tramite apposita tubazione.
Per lo smaltimento delle acque derivanti dai parcheggi sul lato Sud e quelle derivanti dalle zone di carico/scarico la tubazione di troppo pieno andrà ad allacciarsi all'esistente tratto di rete acque bianche presente su Via pubblica.
Per quanto concerne lo smaltimento delle acque nere verrà realizzata una tubazione che andrà a collegarsi direttamente alla rete esistente sotto via Statale.
I singoli allacciamenti dei fabbricati in stacco dalla rete comunale, in quanto opera ad uso esclusivo, non rientrano nell'elenco delle opere di urbanizzazione, ma restano a carico della proprietà.
Prima di allacciarsi alla tubazione principale, ogni tubazione proveniente dagli edifici in progetto sarà dotata di pozzetti con ispezione sifonata tipo "Firenze" da posizionarsi all'interno delle proprietà.
Il dimensionamento degli elementi e delle tubazioni risulta indicativo e potrà essere modificato in fase di progettazione esecutiva.

5.4 RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE DELLE COPERTURE

Le acque pivane provenienti dalle coperture saranno convogliate all'interno di appositi pluviali con pozzetto al piede, incanalate nella tubazione principale e smaltite tramite pozzo perdente sul lato Nord dell'edificio in progetto.
Detta tubazione, di uso esclusivo, non rientra nell'elenco delle opere di urbanizzazione, ma resta a carico della proprietà.

5.5 LINEA ENEL – ELETTRICITA'

La proprietà, su richiesta dell'ente erogatore, provvederà nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla costruzione di apposita cabina di trasformazione.
Dalla stessa, o comunque dalla linea che la alimenta, mediante apposita tubazione si provvederà all'allacciamento del fabbricato in progetto. Detta tubazione, di uso esclusivo, non rientra nell'elenco delle opere di urbanizzazione, ma resta a carico della proprietà.
Tutti i materiali, le apparecchiature e le installazioni saranno progettati con la rigorosa osservanza delle norme emanate dal Comitato Elettrotecnico Italiano (C.E.I.).

5.6 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Le strade limitrofe all'intervento sono attualmente già servita da un efficiente pubblica illuminazione.
Lungo il parcheggio posto nella parte antistante Via Statale, saranno collocati centri luminosi tipo Archilede evolution 28 Led, montati su palo zincato in ferro con braccio doppio, conformemente alla normativa regionale in materia di inquinamento luminoso e relativi pozzetti al piede da cui dipartiranno le diramazioni delle linee verso i pali stessi.
Il restante sistema di illuminazione è costituito da centri luminosi modello Archilede evolution 28 Led, montati su palo zincato in ferro con braccio singolo, conformemente alla normativa in materia di inquinamento luminoso e relativi pozzetti al piede da cui dipartiranno le diramazioni delle linee verso gli stessi.
E' prevista la sostituzione con detti elementi dei pali di illuminazione attualmente presenti su Via pubblica che conduce alla località Bersaglio. (n. 3 elementi).
Le linee di pubblica illuminazione verranno collegate tramite tubazione corrugata in polietilene ad alta densità, resistenza allo schiacciamento 450 N, sino alla cabina elettrica di trasformazione in progetto, e saranno alimentate tramite apposito gruppo di misura.
Il dimensionamento degli elementi, delle tubazioni, dei centri luminosi risulta indicativo e potrà essere modificato in fase di progettazione esecutiva.

5.7 RETE TELECOM

Gli edifici saranno collegati direttamente alla rete Telecom presente.
Detta tubazione, di uso esclusivo, non rientra nell'elenco delle opere di urbanizzazione, ma resta a carico della proprietà.

5.8 RETE ACQUA POTABILE

Gli edifici saranno collegati direttamente alla rete acqua potabile presente.
Detta tubazione, di uso esclusivo, non rientra nell'elenco delle opere di urbanizzazione, ma resta a carico della

proprietà.

5.9 AREE A VERDE ATTREZZATO

La progettazione delle aree Verdi e di mitigazione contribuisce a creare un adeguato inserimento ambientale, mitigando l'impatto dell'intervento e creando un filtro verso le aree agricole a Nord.
All'interno dell'area a parcheggio che si attesta su via statale è prevista la piantuamazione di 10 alberi tipo *tilia cordata* (un albero ogni quattro posti auto), in modo da creare una schermatura tra l'area dedita alla sosta veicolare e la via Statale.
Gli alberi verrano piantumati in sedimi appositi, costituiti da griglia superficiale e tramite utilizzo di tessuto non tessuto per la protezione delle pavimentazioni dalle radici.
Le aree a verde in progetto, dopo le necessarie lavorazioni meccaniche, saranno seminate a prato e delimitati da cordoli in conglomerato vibrocompresso di cm. 10/12x25; all'interno degli spazi a verde è prevista la piantumazione di essenze tipo *Cornus sanguinea, vibrunum opulus*. (la progettazione esecutiva considererà già le eventuali richieste derivate dall'Autorizzaizone Paesaggistica).
Per quanto riguarda l'area a verde di mitigazione ambientale verso la roggia a Nord, è stata prevista la creazione di un percorso pedonale, che al contempo garantisca l'accessibilità trasversale all'area, la manutenzione della fascia a verde e l'accessibilità alla roggia.

6. IMPIANTISTICA PREVISTA E FONTI RINNOVABILI

L'intervento in rispetto della normativa vigente, si configura come ad alta efficienza energetica, cercando di contenere al massimo i consumi energetici, evitando imissioni inquinanti e tutelando l'ambiente in cui esso si inserisce.
Il progetto prevede la realizzazione, a seguito di demolizione dei fabbricati esistenti insistenti sul comparto, di un edificio ad alte prestazioni energetiche, che preveda l'utilizzo di adeguata progettazione sia delle partizioni opache che di quelle trasparenti, facendo particolare attenzione alle dispersioni ed ai ponti termici.
L'involucro verrà progettato al fine di garantire una buona coibentazione termica esterna e sarà inoltre previsto il posizionamento in copertura di un sistema fotovoltaico a servizio dell'edificio, opportunemente progettato e dimensionato.
La realizzazione di un impianto fotovoltaico, collegato alla rete elettrica di distribuzione principale, sarà utilizzato per iniettare l'energia prodotta in rete contribuendo così a bilanciare l'assorbimento dell'energia necessaria ai fabbisogni elettrici.
In generale, l'applicazione della tecnologia fotovoltaica consente:

- La produzione di energia elettrica senza alcuna emissione di sostanze inquinanti
- Il risparmio di combustibile fossile
- Nessun inquinamento acustico
- Soluzioni di progettazione del sistema compatibili con le esisgenze di tutela architettonica o ambientale

(impatto visio)

- Il possibile utilizzo per l'installazione dell'impianto di superfici marginali (tetti, solai…).

Dal punto di vista impiantistico l'edificio sarà dotato di pompa di calore ad alta efficienza energetica e di un sistema meccanico di ricircolo d'aria controllato con recuperatore di calore, progettato secondo normativa UNI 10339 (impianti aeraulici ai fini di benessere).

Il dimensionamento della rete di distribuzione aeraulica verrà effettuato con l'obiettivo di garantire che in ciascun locale possano attuarsi le condizioni termoigrometriche ideali, che la rete di distribuzione dell'aria possa essere realizzata nella maniera più razionale ed efficiente in considerazione degli spazi disponibili per l'installazione dei condotti aeraulici e dell'interazione dei canali stessi con altre condutture impiantistiche.

Particolare attenzione sarà posta alle perdite di carico, installando un sistema di ventilazione a recupero di calore, per realizzare i ricambi d'aria nelle zone destinate alla vendita, mantenendo così un ambiente confortevole e pulito grazie anche all'installazione di un filtro per la purificazione dell'aria.

Il sistema previsto recupererà parte dell'energia persa per ventilazione riducendo il carico sul sistema di condizionamento e quindi riduce il consumo di energia.

Saranno garantite ottime prestazioni sia per la climatizzazione invernale che per quella estiva.

In una seconda fase di progettazione, si valuterà, in base alla fattiblità ed alla migliore soluzione impiantistica/progettuale quale tipo di fonte rinnovabile utilizzare (geotermico, solare, idrico..).

La progettazione terrà conto di tutte le normative vigenti in materia (Direttiva 2002/91/CE, Direttiva 2010/31/UE, D.lgs. 192/2005, D.P.R. n. 74 e n. 75 del 16 aprile 2013, Legge 90/2013, Decreto Interministeriale 26 giugno 2015, D.G.R. 5018 del 26 giugno 2007, L.R. 24/2006, D.G.R. n. 3706 del 12 giugno 2015).

Le caratteristiche tecnico costruttive dell'involucro edilizio, il loro spessore, la scelta dei materiali e delle soluzioni costruttice compresi i relativi impianti saranno descritti in fase di progettazione esecutiva tramite apposita relazione ex L.10/91.

Sarà inoltre previsto un adeguato impianto antincendio, sia per il piano commerciale che per le autorimesse interrate. Le scelte progettuali sarannno indirizzate verso il raggiungimento delle garanzie di sicurezza in caso d'incendio, quindi volte a creare un'autonoma rete antincendio, attraverso l'installazione e l'esercizio degli impianti idrici di estinzione.

7. CONFORMITA' E DIFFERENZE RISPETTO AL DOCUMENTO DI PIANO

La proposta di piano in variante al PGT vigente, prevede modifiche degli attuali parametri edilizio urbanistici come evidenziato da tabella allegata:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI				
DESCRIZIONE			DA PREVISIONI DI PGT VIGENTE	PA IN VARIANTE
Superficie Territoriale ambito edificatorio	St	mq.	8163	8002,79
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	6912	4923,52
Superficie aree previste in cessione/asservimento uso pubblico	Scp	mq.	1251	da monetizzare
Superficie aree - minimo previsto in cessione (STANDARD) (*)		mq.	-	3000
Superficie lorda di pavimento max.	Slp	mq.	2419	3000
Superficie di vendita complessiva composta da n. 1 media struttura di vendita alimentari e non alimentari	Sv	mq.	1500	1500
Volumetria (compresa quella esistente)	V	mc.	9648	14100
Volumetria premiale	Vp	%	-	
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°	2		2
Altezza massima fabbricati	H	mt.	8	8
Rapporto di copertura (Calcolata su Sf)	Rc	%	25	61%
Rapporto di copertura (calcolata su St)				37%
Superficie permeabile (calcolata su Sf)	Spd	%	40	15%
Superficie permeabile (calcolata su St)				41,15%
Numero abitanti fluttuanti teorici previsti	N°	50		
Destinazione d'uso consentita	Commerciale			
Tipologie ammesse	Edifici a blocco			
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°	=		
Distanza dai confini	mt.	5		5
Distanza dal ciglio stradale	mt.	5		5
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.	5		5

Sia la superficie Territoriale che quella fondiaria risultano ridotte rispetto ai parametri del Vigente PGT, rispettivamente di -160,21 mq e -1988,48 mq.

Le differenze sostanziali sono determinate dall'aumento di Slp (3000 mq.) che va ad incidere sui parametri ad essa collegata (Sc – Rc – Uf -Vol.).

La superficie di vendita resta invariata nella misura di 1500 mq, così come i parametri di altezza, distanze e numero dei piani.

La superficie coperta, vista l'ampia dotazione di aree a standard cedute all'amministrazione dovrebbe essere considerata in rapporto all'intero intervento, configurandosi di modesto impatto.

Nella tabella qui allegata si individuano le differenze quantitative tra il PGT vigente e la proposta di P.A. in Variante:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI					
DESCRIZIONE			DA PREVISIONI DI PGT VIGENTE	PA IN VARIANTE	VARIAZIONI
Superficie Territoriale ambito edificatorio	St	mq.	8163	8002,79	-160,21
Superficie Fondiaria ambito edificatorio	Sf	mq.	6912	4923,52	-1988,48
Superficie aree previste in cessione/asservimento uso pubblico	Scp	mq.	1251	da monetizzare	
Superficie aree - minimo previsto in cessione (STANDARD) (*)		mq.	-	3000	
Superficie lorda di pavimento max.	Slp	mq.	2419	3000	581
Superficie di vendita complessiva composta da n. 1 media struttura di vendita alimentari e non alimentari	Sv	mq.	1500	1500	-
Volumetria (compresa quella esistente)	V	mc.	9648	14100	4452
Volumetria premiale	Vp	%	-		
Numero massimo piani ammessi (compresi piani interrati e seminterrati)	N°	2		2	-
Altezza massima fabbricati	H	mt.	8	8	-
Rapporto di copertura (Calcolata su Sf)	Rc	%	25	61%	36
Rapporto di copertura (calcolata su St)				37%	-
Superficie permeabile (calcolata su Sf)	Spd	%	40	15%	-25
Superficie permeabile (calcolata su St)				41,15%	
Numero abitanti fluttuanti teorici previsti	N°	50			
Destinazione d'uso consentita	Commerciale				
Tipologie ammesse	Edifici a blocco				
Numero max aggregazioni consentite (nel caso di tipologie a schiera e in linea)	N°	=			
Distanza dai confini	mt.	5		5	
Distanza dal ciglio stradale	mt.	5		5	
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.	5		5	

Considerazioni sull'impatto ambientale:

Come già descritto dalla presente relazione, l'ambito di trasformazione rispettivamente agli aspetti paesistici risulta attualmente come 'area adibita a deposito materiale' mentre nell'intorno, risultano a Nord/Est Aree agricole, a Sud Aree destinate a commercio/servizi ed a Ovest su Via statale edifici residenziali, edifici dismessi ed edifici adibiti a servizio/commercio/vendita (autolavaggio, stazione di rifornimento).

L'ambito di trasformazione

Considerazione in relazione alla compatibilità paesaggistica dell'intervento:

- Il progetto, in quanto ricadente in 'area di tutela a vincolo paesaggistico', ovvero:
    - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 – art.136) – Bellezze d'insieme
    - Aree tutelate per legge (D.lgs.42/2004 – art.142) – Territori contermini ai laghi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (lettera b).
- Fascia minore di rispetto reticolo idrico minore (4 mt) – Determinazione del reticolo idrografico minore

I soggetti proponenti, presenteranno alle amministrazioni competenti il progetto, corredato da apposita documentazione ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica (Si faccia riferimento all'allegato E – relazione paesaggistica).

8. LA COMPENSAZIONE ECOLOGICA

L'ambito oggetto di trasformazione risulta soggetto a compensazione ecologica preventiva mediante cessione di aree o monetizzazione secondo le modalità previste dal PGT Vigente di Dongo al Piano delle Regole all'Art. 8 e dal Piano dei Servizi all'Art. 11:

"Ai sensi dell'art. 11 comma 3 della l.r. 12/05, il presente Piano delle Regole prevede il ricorso all'utilizzo della compensazione ecologica preventiva per interventi finalizzati alla realizzazione della rete ecologica comunale.

In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia oggetto di piano attuativo o di titolo edilizio convenzionato devono essere previste misure di compensazione ecologica preventiva, finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall'attuazione dell'intervento."

…..Nel caso in cui nella Scheda relativa agli Ambiti di Trasformazione (Elaborato DP 10.3) sia prevista la cessione gratuita di aree al Comune e questa avvenga in misura totale, l'importo previsto a titolo di compensazione ecologica preventiva verrà ridotto del 50%.

Se il nuovo fabbricato derivante dalla trasformazione apparterrà alla classe energetica B o superiore l'importo dovuto a titolo di compensazione ecologica preventiva verrà ridotto del 30%....."

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'Art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

(Art. 43 comma 2 bis L.R. 12/2005)

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.

2-bis. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. (comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008, poi così modificato dall'art. 21 della legge reg. n. 7 del 2010))

Gli importi dovuti per la compensazione ecologica saranno stabiliti e definiti in variante in base alla nuova superficie territoriale proposta da calcolarsi come segue, in base all'Art. 8.1.1. Compensazione ecologica preventiva ed incentivazione e compensazione urbanistica, Piano delle Regole, PGT Vigente:

Ce= St x (Vamt + Vss x 50%)

dove:

Ce = importo compensazione ecologica preventica

St = Superficie territoriale = 8002,79 mq

Vamt = Valore agricolo dei terreni = 4,01 Euro

Vss = Valore soprassuolo = 2,422 Euro (da computare in misura del 50%)

Ce = 8002,79 x (4,01 + 1,211) = 41.782 Euro

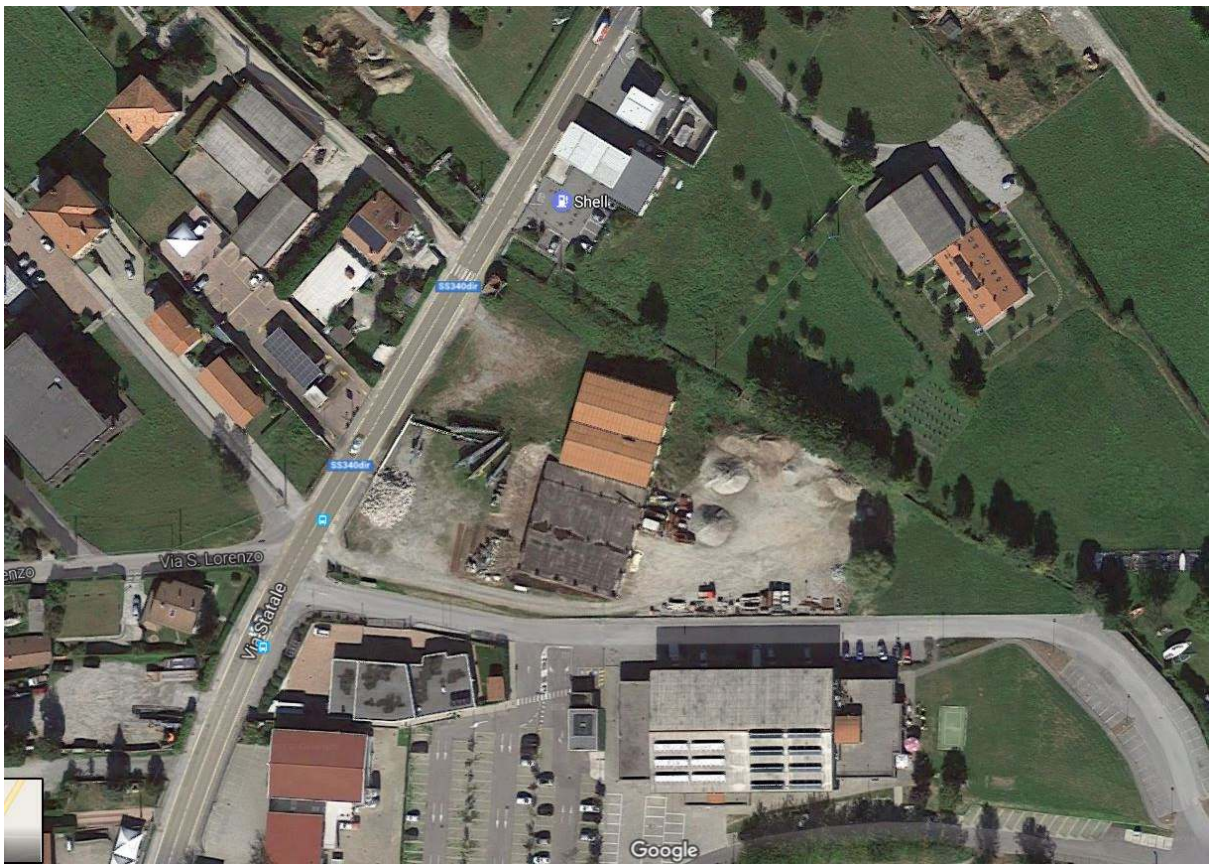
A tale somma va andrà qualora previsto, l'importo dovuto alla maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'Art.43, comma 2bis L.R. 12/2005.

TABELLA IMPORTI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

Ambito di Trasformazione	Titolo abilitativo	Superficie territoriale (St)	Superficie soggetta a compensazione	Valore agricolo medio terreni anno 2012 Prato	Valore soprassuolo Anno 2012 Decreto n. 13143 del 15.12.2010 (applicato al 50%)	Importo monetizzazione per compensazione ecologica preventiva	Importo monetizzazione compensazione ecologica ridotto del 50% in caso di cessione gratuita di aree al Comune	Importo monetizzazione compensazione ecologica ridotto del 30% per interventi edilizi con classe energetica B o superiore
		mq.	mq.	€/mq	€/mq	€	€	€
AT01	PdC conv.	3.831	3.831	4,01	1,211	20.002	10.001	14.001
AT02	PdC conv.	747	747	4,01	1,211	3.900	1.950	2.730
AT03	PdC conv.	1.205	1.205	4,01	1,211	6.291	3.146	4.404
AT04	PdC conv.	3.087	1.661	4,01	1,211	8.672	4.336	6.070
AT05	PdC conv.	2.586	2.586	4,01	1,211	13.502	6.751	9.451
AT06	PdC conv.	5.182	4.904	4,01	1,211	25.604	12.802	17.923
AT07	PdC conv.	3.718	3.718	4,01	1,211	19.412	9.706	13.588
AT08	PdC conv.	1.114	1.114	4,01	1,211	5.816	2.908	4.071
AT09	PdC conv.	4.212	4.212	4,01	1,211	21.991	10.995	15.394
AT10	PdC conv.	893	893	4,01	1,211	4.662	2.331	3.264
AT11	Stralciato a seguito parere VAS Provincia							
AT12	PdC conv.	1.246	1.246	4,01	1,211	6.505	3.253	4.554
AT13	Stralciato a seguito parere compatibilità PGT con PTR (D.G.R. X/2169 del 18.07.2014)							
AT14	Stralciato a seguito parere compatibilità PGT con PTR (D.G.R. X/2169 del 18.07.2014)							
AT15	P.A.	10.622	10.622	4,01	1,211	55.457	27.729	38.820
AT16	PdC conv.	913	913	4,01	1,211	4.767	2.383	3.337
AT17	P.A.	29.485	22.518	4,01	1,211	117.566	58.783	82.297
AT18	PdC conv.	2.843	2.843	4,01	1,211	14.843	7.422	10.390
AT19	P.A.	29.973	13.197	4,01	1,211	68.902	34.451	48.231
AT20	Stralciato a seguito parere compatibilità PGT con PTR (D.G.R. X/2169 del 18.07.2014)							
AT21	P.A.	8.163	6.912	4,01	1,211	36.088	18.044	25.261
TOTALE		**109.820**	**83.122**			**397.892**	**198.946**	**278.525**

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005

9. Allegato 1 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI INQUADRAMENTO



Vista aerea – Immagine Google maps anno 2017

Vista aerea dell'area

Foto n.1 – Vista verso sud – Ingresso all'area da Via Statale

Foto n.2 – Vista verso est – Roggia e vasca

Foto n.3 – Vista verso Est – Ingresso all'area da Via Statale

Foto n.4 – Vista verso est strada pubblica

Foto n.5 – Vista verso ovest

Foto n.6 – Vista verso Ovest da loc. Bersaglio

10. Allegato 2 : VISTE RENDER E FOTOINSERIMENTO

Viste del progetto dalla rotonda prevista su via Statale.

Vista territoriale – con inserimento del progetto nel contesto.

11. Allegato 3 : CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE

CRONOPROGRAMMA delle opere per l'esecuzione del Piano Attuativo relativo all'area "AT21", Dongo, Via Statale				
Codice	Descrizione	Data inizio	Data fine	Giorni
1	Pulizia dell'area ed installazione cantiere			
	PREVENTIVO			5
2	Demolizione completa dei fabbricati esistenti, scavi, trasporto in discarica			
	PREVENTIVO			20
3	Scavi generale di sbancamento			
	PREVENTIVO			5
4	Opere di fondazione relative al fabbricato di P.A. realizzazione muri di contenimento area			
	PREVENTIVO			30
5	Opere in elevazione in c.a. - Piano seminterrato			
	PREVENTIVO			30
6	Opere in elevazione in c.a. - Piano Terra			
	PREVENTIVO			30
7	Costruzione di fabbricato di piano attuativo			
	PREVENTIVO			20
8	Realizzazione nuova rotatoria e sistemazione viabilità esistente			
	PREVENTIVO			40
9	Realizzazione opere di urbanizzazione, allacciamenti, recinzioni, parcheggi , illuminazione, verde (privato, all'interno del P.A.)			
	PREVENTIVO			20
10	Realizzazione opere di urbanizzazione di interesse pubblico, allacciamenti, recinzioni, parcheggi , illuminazione, verde (all'interno del P.A.)			
	PREVENTIVO			20
11	Opere di finitura esterna ed arredo, impiantistica fabbricato			
	PREVENTIVO			40
	TOTALE PREVENTIVO			260

12. Allegato 4 : QUADRO ECONOMICO

Art. 45. (Scomputo degli oneri di urbanizzazione)

1. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) (ora art. 1, comma 1, lettera e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.) . I comuni determinano le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

L'intervento, mediante apposita, convenzione urbanistica, prevede da parte del Soggetto attuatore il reperimento delle risorse a proprio carico, e l'impegno ad eseguire gli interventi indicati in progetto tramite sottoscrizione di adeguata garanzia fidejussoria pari all'importo preventivato delle opera pubbliche previste, fino alla loro ultimazione, collaudo e cession/servitù.
Il Quadro economico si sviluppa in coordinazione al cronoprogramma:

QUADRO ECONOMICO:

Realizzazione nuova rotatoria e collegamento/allargamento viabilità esistente

Mq. 2210,19 stimati in Euro/mq. 120 = 265.222,80 Euro

Realizzazione opere di urbanizzazione, allacciamenti, recinzioni, parcheggi, illuminazione, aree a verde (Interne al P.A.)

Mq. 3308,39 stimati in Euro/mq. 120 = 397.006,80 Euro

Spese generali, oneri finanziari, oneri comunali, progettazione, collaudi etc.

= 500.000 Euro

Standard qualitativo

= 100.000 Euro

Compensazione ecologica

= 41.782 Euro

Monetizzazione aree previste in cessione gratuita da PGT

= 1251 mq. Stimati in Euro/mq. 140 = 175.140 Euro

Retrocessione aree strada

= 486 mq. Stimati in Euro/mq. 50= - 24.300 Euro

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione comunali da corrispondere da parte del Soggetto Attuatore, assumendo come base la massima Slp proposta in variante al PGT vigente (mq.3.000 di SLP), per il commerciale gli importi risultano essere:

COMMERCIO		
Superficie lorda di pavimento (Slp)	3000	mq

ONERI DI URBANIZZAZIONE

COMMERCIO

Oggetto	Costo unitario /mq o /mc		TOTALE
Oneri di urbanizzazione primaria	17,86	€/mq	€ 53.580
Oneri di urbanizzazione secondaria	8,90	€/mq	€ 26.700
TOTALE COMMERCIO			€ 80.280

Gli importi per quanto riguarda le opere di urbanizzazione previste come evidenziato dai computi metrici allegati (All.C – All.D) ammontano ad €. 700.013,75 = di cui €. 272.739,00 per realizzazione della rotatoria, delle sistemazioni stradali previste (comprensive di demolizioni) su Via Statale, di realizzazione di nuova viabilità ad est, di attrezzatura di area a verde al di fuori del perimetro di piano; € 427.274,75 per la realizzaizone di opere di urbanizzazione relative a parcheggi, aree a verde ed aree di interesse pubblico, come riportato dall'allegato C (Opere di urbanizzazione).

L'importo preventivato per la realizzazione delle urbanizzazioni di interesse pubblico, come risulta da computo metrico estimativo allegato (All.C) pari a, €. 427.274,75 risulta maggiore degli oneri di urbanizzazione primaria (€ 53.580, computati come da tabella) che verranno quindi scomputati a fronte della realizzazione delle opere per un importo superiore a quanto dovuto.

Si ritiene quindi di poter assolvere tale impegno scomputando l'importo di € 53.580 dall'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria (Allegato C), che risultano in importo superiore per € 373.694,75.

Non essendo previste opere di urbanizzaizone secondaria, sarà invece da corrispondere l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria pari ad 8,90 €/mq per un totale di 26.700 € (come indicato da tabella precendente).

Saranno definite, tramite convenzione, adeguate garanzie fidejussiorie di pari importo del valore preventivato delle opera a garanzia dell'esecuzione delle stesse.

Il contributo di costruzione (Art.16 e 17 del D.P.R. n. 380 del 2001 e Artt. 43, 44 e 48 della legge regionale n.12 del 2005) sarà pagato, come previsto in convenzione, al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il Progettista
Dott. Arch. Giovanni Gaspa

ARCHITETTO
giovanni gaspa
sez. A - settore architettura
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI COMO
n° matr. 1645