

Comune di Airuno - Provincia di Lecco

P.I.P. FLOROVIVAISTICO

AREA n°4 D.p.P. del P.G.T.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER FORMAZIONE SPAZIO COMMERCIALE E REALIZZAZIONE ABITAZIONE CUSTODE

Richiedenti: - Azienda Agricola SALA PIETRO
- Garden Orchidea s.r.l.

All. N°

1

Data: 01.03.2013

Aggiornamenti: 04.04.2013

Oggetto: *Relazione tecnica - tabella calcoli*

I Richiedenti

.....

II Progettista

.....

.....

Progettista:

dott. arch. CASATI GIOVANNI

BRIVIO - Via S.Simpliciano n° 69

Albo Architetti della Provincia di Lecco n° 119

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

L'Azienda Agricola SALA PIETRO e la società GARDEN ORCHIDEA s.r.l. esercitano la loro attività sull'area contraddistinta nel catasto comunale al mappale n. 935, foglio 5 della Sezione Censuaria di Airuno, di proprietà del sig. Sala Pietro e della signora Scaccabarozzi Giuseppina e al mappale n. 542, foglio 5 della Sezione Censuaria di Airuno, di proprietà del sig. Sala Pietro. L'intero lotto florovivaistico in proprietà, sito nella zona a sud-est del centro del Comune di Airuno, è ubicato a levante della Strada Provinciale n. 72 del Lago di Como.

- DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Comune di Airuno è dotato di P.G.T. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 04.08.2012. Lo strumento urbanistico vigente classifica parte del comparto suddetto in zona "E/3 – florovivaistica" ed in parte nell'"Ambito di Trasformazione n. 4 del Documento di Piano" con l'obbligatorietà della presentazione di un Piano Attuativo preventivo nel caso di realizzazione di volumi del terziario, da redigere secondo le indicazioni dettate dall'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nello specifico l'Area n. 4 precisa quanto segue:

a. OBIETTIVI DI PROGETTO

L'area viene proposta come possibile ambito P.I.I.; la stessa area nel P.R.G. era destinata ad area agricola specializzata per serre florovivaistiche, la trasformazione proposta è motivata dall'esigenza di consentire la realizzazione di una unità commerciale. L'attuazione viene abbinata con interventi pubblici per parcheggi e marciapiedi nelle aree al contorno, oltre alla soluzione dell'ambito di trasformazione n. 11.

b. PARAMETRI DIMENSIONALI PER INTERVENTI

<i>Superficie agricola specializzata</i>	<i>= mq. 5.674,44</i>
<i>Superficie copribile e superficie utile</i>	<i>= mq. 1.450,00</i>
<i>Indice volumetrico da volume perequativo</i>	<i>= mc/mq 0,00</i>
<i>Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche</i>	<i>= 100 % sup. vendita</i>

c. USI

Funzioni Residenziali = non possibili fatta eccezione per l'abitazione del guardiano
Funzioni Terziarie = consentita un'unica unità edilizia
Funzioni Ricettive = non possibili
Servizi = tutti gli standards di legge da recepire al 100%

d. DISPOSIZIONI, DIRETTIVE DI NEGOZIAZIONE

La convenzione deve prevedere la realizzazione della rotatoria davanti all'Oratorio (intervento n. 11) con obbligo di derivare da detta rotatoria l'accesso al comparto florovivaistico.

L'intervento dovrà comprendere il completamento del marciapiede dalla rotatoria a località Prada, sia lungo la S.P. n. 72 che lungo la via Postale Vecchia.

Eventuali concessioni per il commercio devono verificare la coerenza con l'art. 37 delle N.d.A. del P.T.C.P. e devono rispettare i criteri del "Piano di Settore Provinciale per il Commercio" tenendo conto delle indicazioni di programma contenute nel documento "il sistema distributivo nel Comune di Airuno", elaborato S5.1 allegato al Piano dei Servizi. Qualora la superficie di vendita fosse superiore a mq. 800, l'intervento ricadrebbe in "rilevanza sovra comunale" da gestire mediante la realizzazione di "intesa" di cui all'art. 70 delle N.T.A. del P.T.C.P..

- IMPOSTAZIONE PROGETTUALE

L'ambito oggetto d'intervento presenta le tipiche caratteristiche delle zone agricole e florovivaistiche.

Andando ad analizzare la situazione più ristretta nel quale viene previsto l'ampliamento in progetto, le caratteristiche predominanti che si osservano, sono il profilo pianeggiante del terreno e soprattutto la presenza dell'ampio complesso florovivaistico esistente, costituito da fabbricati ad uso deposito, tettoie per il carico/scarico merci e da ampie serre per la produzione. Si possono anche ben identificare le zone occupate dai piazzali per il parcheggio e le zone verdi piantumate ed utilizzate per la produzione di piante da appartamento e da giardino.

L'Azienda Agricola SALA PIETRO e la società GARDEN ORCHIDEA s.r.l., utilizzatrici dell'immobile sopra descritto, svolgono l'attività florovivaistica e di vendita ed in seguito a nuove esigenze legate sia alla produzione che alla funzionalità dell'intero comparto, intendono riorganizzazione il complesso esistente.

In primo luogo si prevede il cambio di destinazione d'uso di parte dei fabbricati destinati a deposito e di parte delle serre esistenti al servizio dell'attività florovivaistica. L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di un ampio spazio commerciale per una superficie di vendita complessiva di mq. 1.449,91.

Come meglio specificato nella successiva tabella calcoli e nell'allegato n. 11, la nuova superficie di vendita sarà comunque inferiore ai mq. 1.450,00 ammessi per l'ambito di trasformazione indicato con l'Area n. 4.

In secondo luogo, vista la nuova destinazione commerciale e il continuo ampliarsi dell'attività florovivaistica, per motivi legati sia alla sicurezza del sito che ad una nuova gestione dello stesso, si prevede di realizzare una nuova abitazione per il custode al piano primo dell'edificio originario destinato in parte a deposito ed in parte ad uffici. Il nuovo alloggio, che avrà una volumetria pari a mc. 567.42, sarà realizzato mediante il soprizzo dell'attuale copertura, in maniera tale che la nuova soluzione progettuale non provochi modifiche tipologiche in contrasto con l'aspetto agricolo dell'intero comparto. Il progetto esecutivo sarà comunque oggetto di apposita richiesta di titolo autorizzativo da presentare solo dopo la definitiva approvazione del presente piano attuativo.

- PREVISIONI DI PROGETTO

- superficie agricola specializzata

= mq. 5.674,44

- superficie copribile e superficie utile **= mq. 1.450,00**
- superficie reale di vendita **= mq. 1.449,91**
- volume edificio da sopralzare per abitazione custode **= mc. 567,42**
- superficie parcheggi privati al servizio attività di vendita all'interno del P.I.P. **= mq. 1.495,07**
- superficie parcheggi privati al servizio attività di vendita all'esterno del P.I.P. ma all'interno della proprietà **= mq. 2.164,30**
- superficie parcheggi privati per alloggio custode **= mq. 62,50**

- AREA STANDARD E PARCHEGGI DI USO PUBBLICO

Come indicato dalla normativa vigente e nella scheda dell'ambito di trasformazione inserita nel Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio, e come verificato nella tabella calcoli allegata, per la nuova superficie di vendita dello spazio commerciale sono richiesti 1449.91 mq. di standard quantitativi e 397.21 mq. di standard qualitativi, oltre a 1449.91 mq. di parcheggi privati al servizio della stessa attività, mentre per la volumetria necessaria per la costruzione dell'alloggio del custode, sono richiesti 106.00 mq. di standard quantitativi, di cui 20 mq. da destinare a parcheggi, 106.00 mq. di standard qualitativi, oltre a 56.74 mq. di parcheggi privati.

Per quanto riguarda le superfici per standard qualitativi e quantitativi richiesti, vista l'impossibilità di reperire degli spazi all'interno della proprietà, onde evitare di creare disagi allo svolgimento dell'attività florovivaistica, si richiede la possibilità di monetizzare l'intera superficie, scomputandola mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate al paragrafo seguente.

Una superficie per parcheggi privati al servizio dell'attività di vendita di mq. 3.659,37 (mq. 1495.07 all'interno del P.I.P. e mq. 2164.30 all'esterno del P.I.P. ma all'interno della proprietà), molto superiore a quanto realmente richiesto, è stata individuata, come indicato nell'allegato 10, all'interno del piazzale esistente. Le due società committenti si impegnano di mantenere sempre aperti i cancelli durante l'orario di esercizio dell'attività commerciale.

- OPERE DI URBANIZZAZIONE

In alternativa al versamento al Comune di Airuno della quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla monetizzazione dello standard, e come peraltro indicato nella scheda dell'area n. 4 del Documento di Piano del nuovo strumento urbanistico, le due società committenti in fase di presentazione del presente Piano Attuativo, prevedono a propria cura e spese la realizzazione delle seguenti opere:

- Lotto 1: nuova rotatoria sulla S.P. n. 72 da realizzare nei pressi dello svincolo esistente sito di fronte all'Oratorio, in modo da risolvere le problematiche di viabilità attuale dovute all'innesto delle strade Comunali;
- Lotto 2: nuovo marciapiede da realizzare dalla nuova rotatoria all'ingresso del comparto florovivaistico;

- Lotta 3: rampa sul lato est dello stesso svincolo che consenta l'accesso ai terreni posti a quota inferiore rispetto alla S.P. n. 72; la rampa viene prevista in modo che possa in futuro essere collegata alla strada Comunale esistente denominata via XXV aprile;

- Lotta 5: adeguamento dell'incrocio tra la via Postale Vecchia, la via Marconi e la nuova rotonda;

Il costo delle predette opere di urbanizzazione è imputato a titolo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dello standard quantitativo e qualitativo, per un importo complessivo di **€ 613.939,22** così come risulta dal preventivo delle opere di urbanizzazione (Tav. 3), a fronte di un totale dovuto di **€ 282.852,90**.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, le lottizzanti provvederanno:

- 1) alla progettazione esecutiva dei Lotti 1,2,3,4,5 e 6 e alla richiesta del relativo titolo abilitativo, unitamente a tutte le pratiche necessarie per l'acquisizione dei pareri propedeutici al rilascio del titolo stesso (autorizzazione paesaggistica art. 146 Dlgs. 42/2004, Parere Settore provinciale Viabilità, Parere del Gestore per l'allacciamento all'acquedotto comunale, etc.);
- 2) alla esecuzione delle opere di cui ai Lotti 1,2,3 e 5 ai sensi del comma 2-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, conformemente al progetto di cui al titolo abilitativo rilasciato;
- 3) alle eventuali spese comprese quelle tecniche per la realizzazione di varianti e/o opere accessorie finalizzate a garantire i diritti reali di godimento dei proprietari privati interessati dalle procedure di esproprio e/o dei privati terzi verso i quali, dovutamente alla realizzazione delle opere, vengano pregiudicati i diritti stessi;
- 4) all'indennizzo delle aree di proprietà di terzi necessarie per la realizzazione delle opere, in riferimento alla perizia asseverata ed al piano particellare di esproprio (**Tav. 8**), senza rivalere onere alcuno a carico dell'Amministrazione Comunale, compresi gli eventuali indennizzi non contemplati nel piano particellare (coltivatori, etc.) o maggiori oneri derivanti dalla fase di trattativa di accordo bonario;
- 5) alle spese tecniche catastali ed alle spese di collaudo conseguenti alla realizzazione delle opere;
- 6) alle spese notarili di trasferimento delle aree private di terzi in favore del Comune di Airuno;

- ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

- Allegato 1 - Relazione Tecnica e Tabella Calcoli
- Allegato 2 - Documentazione Fotografica
- Allegato 3 - Preventivo di spesa opere di urbanizzazione
- Allegato 4 - Schema di Convenzione
- Allegato 5 - Scheda Regionale
- Allegato 6 - Corografia
- Allegato 7 - Atti notarili
- Allegato 8 - Piano particellare
- Allegato 9 - Estratti di mappa e P.G.T., rilievo

- Allegato 10 - Planimetria di progetto
- Allegato 11 - Pianta piano terra con individuazione nuova superficie commerciale
- Allegato 12 - Pianta piano primo con individuazione nuova abitazione custode
- Allegato 13 - Sezioni
- Allegato 14 - Prospetti
- Allegato 15 - Studio viabilità e opere di urbanizzazione
- Allegato 16 - Particolari opere di urbanizzazione

TABELLA CALCOLI

**SI ASSUME SUPERFICIE COMMERCIALE DI VENDITA = S.L.P.
(art. 16 N.T.A. e Regolamento)**

- Zona E3 – florovivaistica
- P.I.P. FLOROVIVAISTICO – Ambito di trasformazione n. 4

- PARAMETRI DIMENSIONALI AMMESSI

- Superficie agricola specializzata (s.t.) = mq. **5674.44**
- Superficie di vendita ammessa = mq. **1450.00**
- Superficie per servizi ed attrezzature pubbliche = **100% sup. di vendita**

- CALCOLO SUPERFICIE EDIFICI E SERRE ESISTENTI OGGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER REALIZZAZIONE NUOVO SPAZIO COMMERCIALE - superficie di vendita (vedi allegato n. 11)

- Superficie di vendita
 - 10.45 x 7.80 = mq. 81.51
 - 18.90 x 7.20 = mq. 136.08
 - 19.25 x 6.45 = mq. 124.16
 - 19.00 x 4.90 = mq. 93.10
 - 20.30 x 32.15 = mq. 652.65
 - 6.30 x 9.00 = mq. 56.70
 - 16.89 x 18.10 = mq. 305.71
 - mq. 1449.91 < mq. 1450.00 ammessi**

- CALCOLO VOLUME PORZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE DA SOPRALZARE PER REALIZZAZIONE ABITAZIONE CUSTODE (vedi allegati n. 12-13)

- 1- 13.20 x 6.20 = mq. 81.84 x {(2.60+4.80) x ½ + 0.30} = mc. 327.36
- 2- 13.20 x 4.20 = mq. 55.44 x {(4.80+3.25) x ½ + 0.30} = mc. 240.06
- mc. 567.42**

- CALCOLO STANDARD QUANTITATIVI RICHIESTI PER NUOVA SUPERFICIE DI VENDITA (art. 16 N.T.A.)

mq. 1449.91 x 100% = mq. **1449.91**

- 50% = mq. 724.95 – a scomputo oneri di urbanizzazione
- 50% = mq. 724.95 – a parcheggio – trasferiti in standard qualitativo (vedi art. 4 Reg. S6)

Standard quantitativo totale = mq. **724.95**

- CALCOLO STANDARD QUALITATIVI RICHIESTI PER NUOVA SUPERFICIE DI VENDITA (vedi Regolamento del D.d.P. del P.G.T.)

- Calcolo i.u. (S.l.p. : s.t.) = mq. 1449.91 : 5674.44 = 0.26 < 0.5
- Standard qualitativo < 0.5 = 7%
- Calcolo standard qualitativo richiesto = mq. 5674.44 x 7% = mq. **397.21**
- Standard qualitativo trasformato dal quantitativo = mq. **724.95**
- Calcolo standard qualitativo totale = mq. 397.21 + 724.95 = mq. **1122.16**

- CALCOLO STANDARD QUANTITATIVI RICHIESTI PER VOLUMETRIA NUOVO ALLOGGIO CUSTODE

- Calcolo abitanti teorici = mc. 567.42 : 150 = 3.78 = 4 abitanti
- Calcolo standard quantitativo = mq. 26.5 x 4 = mq. 106.00
- Superficie da dedurre e destinare a parcheggio, da trasferire
In standard qualitativo = mq. 5.00 x 4 = mq. 20.00
- Standard quantitativo totale = mq. 106.00-20.00 = mq. 86.00

**- CALCOLO STANDARD QUALITATIVI RICHIESTI PER VOLUMETRIA NUOVO ALLOGGIO CUSTODE
(vedi Regolamento del D.d.P. del P.G.T.)**

- Calcolo i.v. (V : s.t.) = mc. 567.42 : 5674.44 = 0.09 < 1
- Calcolo standard qualitativo richiesto = mq. 26.5 x 4 = mq. 106.00
- Standard qualitativo trasformato dal quantitativo = mq. 20.00
- Calcolo standard qualitativo totale = mq. 106.00 + 20.00 = mq. 126.00

**- CALCOLO SUPERFICIE RICHIESTA PER PARCHEGGI PRIVATI AL SERVIZIO DELL'ATTIVITA'
DI VENDITA DISPONIBILI AL PUBBLICO NELLE ORE DI APERTURA DELL'ESERCIZIO
(vedi art. 16 N.T.A.)**

$$\text{mq. } 1449.91 \times 100\% = \underline{\underline{\text{mq. } 1449.91}}$$

**- CALCOLO SUPERFICIE INDIVIDUATA PER PARCHEGGI PRIVATI AL SERVIZIO
DELL'ATTIVITA' DI VENDITA DISPONIBILI AL PUBBLICO NELLE ORE DI APERTURA DELL'ESERCIZIO
(vedi allegato n. 10)**

- Sup. all'interno dell'ambito di trasformazione = mq. 1495.07 > mq. 1449.91 richiesti
- Sup. all'esterno dell'ambito di trasformazione = mq. 2164.30
mq. 3659.37 > mq. 1449.91 richiesti

- CALCOLO SUPERFICIE PARCHEGGI RICHIESTA PER ALLOGGIO CUSTODE

$$\text{mc. } 567.42 \times 1/10 = \underline{\underline{\text{mq. } 56.74}}$$

- CALCOLO SUPERFICIE PARCHEGGI INDIVIDUATA PER ALLOGGIO CUSTODE

$$\text{vedi allegato n. 10} = 5.00 \times 12.50 = \underline{\underline{\text{mq. } 62.50 > \text{mq. } 56.74 \text{ richiesti}}}$$

ONERI DI URBANIZZAZIONE E STANDARD (SQ – SQL)

- ONERI DI URBANIZZAZIONE

- ATTIVITA' COMMERCIALI
Primaria = €. 32.99/mq.
Secondaria = €. 14.86/mq.

- RESIDENZA
Primaria = €. 5.04/mc.
Secondaria = €. 8.29/mc.

- VALORE AREE STANDARD (art. 5 Regolamento S6) = €. 100.00/mq.

- CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PER NUOVA SUPERFICIE COMMERCIALE

- Primaria = mq. 1449.91 x €. 32.99 = €. 47832.53
- Secondaria = mq. 1449.91 x €. 14.86 = €. 21545.66
- €. 69378.19

- CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PER NUOVO ALLOGGIO CUSTODE

- Primaria = mc. 567.42 x €. 5.04 = €. 2859.80
- Secondaria = mc. 567.42 x €. 8.29 = €. 4703.91
- €. 7563.71

- CALCOLO VALORE STANDARD PER NUOVA SUPERFICIE COMMERCIALE

- Standard quantitativi = mq. 724.95
- Standard qualitativi = mq. 1122.16

- SQ = mq. 724.95 x 100.00 €/mq. = €. 72495.00

- SQL = mq. 1122.16 x 100.00 €/mq. = €. 112216.00

- Calcolo valore totale standard (SQ + SQL)
€. 72495.00 + 112216.00 = €. 184711.00

- CALCOLO VALORE STANDARD PER NUOVO ALLOGGIO CUSTODE

- Standard quantitativi = mq. 86.00
- Standard qualitativi = mq. 126.00

- SQ = mq. 86.00 x 100.00 €/mq. = €. 8600.00

- SQL = mq. 126.00 x 100.00 €/mq. = €. 12600.00

- Calcolo valore totale standard (SQ + SQL)
€. 8600.00 + 12600.00 = €. 21200.00

- CALCOLO IMPORTO TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE E STANDARD

• Oneri di urbanizzazione per nuova superficie commerciale	= €.	69378.19
• Oneri di urbanizzazione per nuovo alloggio custode	= €	7563.71
• Standard per nuova superficie commerciale	= €.	184711.00
• Standard per nuovo alloggio custode	= €.	21200.00
Totale	= €.	<u>282852.90</u>