Comune di Valgreghentino - Provincia di Lecco

# PIANO ATTUATIVO NEGOZIATO

## VIA PRÀ MAGGIORE

Richiedenti:
- Brambilla Gloria e Antonella;
- Losa Rita, Brambilla Grazia Maria e Oliviero;
- Cecchinato Donatella;
- Clerici Marilena;
- Pizzagalli Giuseppina, Maria Luigia e Rosa Angela Maria.

All. N° 1

Data: 25.02.2019
Aggiornamento: 26.10.2020

Oggetto: *Relazione tecnica - tabella calcoli*

I Richiedenti

Gloria Brambilla

Antonella Brambilla

Losa Rita Brambilla Grazia Maria Brambilla Oliviero

Cecchinato Donatella

Clerici Marilena

Pizzagalli Maria Luigia Pizzagalli Giuseppina

Pizzagalli Rosa Angela Maria

Il Progettista

ARCHITETTO
GIOVANNI CASATI
Via S. Simpliciano 69
tel. 0341 684589 fax 0341 605887
23883 BEVERATE DI BRIVIO (LC)
Cod.fisc CSTGNN56P20E507F

Progettista:

dott. arch. CASATI GIOVANNI

BRIVIO - Via S.Simpliciano n° 69

Albo Architetti della Provincia di Lecco n° 119

# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

I signori **Brambilla Gloria, Brambilla Antonella, Losa Rita, Brambilla Grazia Maria, Brambilla Oliviero, Cecchinato Donatella, Clerici Marilena, Pizzagalli Giuseppina, Pizzagalli Maria Luigia e Pizzagalli Rosa Angela Maria**, sono proprietari dell'area sita in Comune di Valgreghentino, interposta tra la strada Comunale denominata via don Milani a mezzogiorno, il vecchio nucleo di Valgreghentino a ponente e la via Prà Maggiore a tramontana, identificata con i mappali n. 1218-4229-4230-4202-4201-3259-3261-3264-3257-1248-3260-3258-3262 del foglio n. 6 della Sezione Censuaria di Valgreghentino.
Si precisa che, come consentito dalla norma d'ambito, dall'elenco dei proprietari e dei lotti sopra indicati è stato stralciato il lotto distinto con il mappale n. 4222 per volontà della proprietà che non intende dare attuazione al Piano Attuativo Negoziato. Si allega alla presente istanza, dichiarazione di rinuncia sottoscritta dalla proprietà del mappale 4222.

## - DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Comune di Valgreghentino è dotato di P.G.T. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 26 e 27 settembre 2012. Lo strumento urbanistico vigente classifica parte del comparto suddetto in zona "di trasformazione soggetta a Documento di Piano" con l'obbligatorietà della presentazione di un Piano Attuativo Negoziato, da redigere secondo le indicazioni dettate dall'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione e dalla scheda "Area numero 5 – via Prà Maggiore" allegata alla relazione dello stesso Documento di Piano.
Nello specifico l'Area n. 5 precisa quanto segue:

a. ***OBIETTIVI DI PROGETTO***

   *La trasformazione è dovuto all'esigenza di favorire l'intervento in zona e garantire nel contempo un ritorno per la collettività.*

   *Fra le normali opere di urbanizzazione, da scomputare dagli oneri di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate: 1) Parcheggio previsto nel PGT in aggiunta al parcheggio adiacente esterno al P.A.; 2)Pista ciclopedonale sul fronte a valle; Prolungamento della strada Comunale sempre a valle del P.A..*

b. ***PARAMETRI DIMENSIONALI PER INTERVENTI***

| | |
|---|---|
| *Superficie territoriale di intervento* | *= mq. 12.509,38* |
| *Indice volumetrico (lat)* | *= mc/mq 0.60* |
| *Indice volumetrico da volume perequativo* | *= mc/mq 0,20* |
| *Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche* | *= 18% della St* |

c. ***USI***

   *Funzioni Residenziali = abitazioni e attività compatibili*
   *Funzioni Terziarie = sole attività di vicinato*
   *Funzioni Ricettive = possibili previo adeguamento standards*
   *Servizi = monetizzabili esclusi parcheggi*

*d. DISPOSIZIONI, DIRETTIVE DI NEGOZIAZIONE, CRITERI PEREQUATIVI*

*L'intervento deve essere preventivamente negoziato con il Comune e può avvenire con negoziazioni separate, il quale potrà monetizzare sia gli standards normali che quelli qualitativi, con eccezione degli standard già individuati in azzonamento (Parcheggio e verde pubblico per pista ciclopedonale).*

Preliminarmente alla procedura di adozione ed approvazione del Piano Attuativo, in merito alla Valutazione Ambientale Strategica è stato rilasciato dal Comune di Valgreghentino il Parere Motivato Finale positivo col prot. n. 0008166 del 19.10.2020.

**- IMPOSTAZIONE PROGETTUALE**

L'ambito oggetto d'intervento presenta le tipiche caratteristiche delle zone limitrofe ai centri abitati, facilmente accessibile dalle strade Comunale indicate in premessa e risulta essere il naturale proseguimento di comparti residenziali già urbanizzati.

Andando ad analizzare la situazione più ristretta nel quale viene previsto l'intervento in progetto, le caratteristiche predominanti che si osservano, sono il profilo inclinato del terreno da ovest verso est, la divisione dei singoli lotti a secondo dei vari proprietari con recinzioni di vario genere e la presenza di due edifici lungo il lato adiacente alla via Prà Maggiore..

Come indicato nelle "*Disposizioni, direttive di negoziazione, criteri perequativi*" della scheda dell'area 5 del D.D.P., nel corso degli ultimi mesi è stato intrapreso un percorso di negoziazione con l'Amministrazione Comunale di Valgreghentino in modo da poter dare attuazione all'intero ambito di trasformazione.

Sulla base degli accordi intercorsi, valutate le effettive esigenze dei proprietari e le reali necessità della collettività, si è proceduto con la stesura di una soluzione in parte in variante a quanto indicato nella scheda del D.D.P., ma sicuramente più mirata e più facilmente attuabile.

L'intera area sarà divisa in due zone con accesso indipendente dalla via Prà Maggiore e dalla via don Milani e in esse verranno ricavati edifici residenziali parte su unico piano e parte su due piani con eventuali sottotetti non abitabili con altezza media inferiore a mt. 1.50.

In sintesi le proposte sottoposte all'Amministrazione Comunale e dalla stessa accordate, si possono così di seguito riepilogare.

- Utilizzazione di un indice volumetrico di base di 0,80 mc/mq senza ulteriori incrementi perequativi. Detta ipotesi rientrerebbe comunque nei parametri massimi già individuati dal PGT (0.60+0.20 mc/mq) e, vista la tipologia costruttiva imposta dallo stesso strumento urbanistico, non diminuirebbe la qualità costruttiva dei nuovi edifici.

- In sostituzione della realizzazione del tratto di pista ciclopedonale di collegamento tra la via don Milani e la via Prà Maggiore, che risulterebbe un tratto isolato e non collegato ad un più ampio sistema di percorsi ciclopedonali, si prevede l'allargamento della via Prà Maggiore dall'area di Piano Attuativo all'innesto con la via Aldo Moro, oltre all'allargamento del tratto della via don Milani prospiciente il comparto. Calcolato il

costo complessivo delle opere come da Computo Metrico Estimativo allegato in €. 242.221,50, di molto superiore agli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria calcolati sulla massima volumetria realizzabile e pari ad €. 106.673,08, si propone lo scomputo di detti oneri a fronte delle realizzazione della strada. Si precisa che la superficie del nuovo allargamento della via Prà Maggiore compensa la superficie della pista ciclopedonale da non realizzare. Resta inteso che il Comune dovrà acquisire in prima persona le aree di proprietà di terzi necessarie per l'allargamento stradale con spese a carico dei soggetti attuatori. A garanzia di detto impegno, in occasione della stipula della convenzione urbanistica, verranno presentate apposite polizze fidejussorie suddivise per singoli lotti e per l'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione.

- Visto il notevole numero di posti auto privati di uso pubblico che devono essere reperiti per le ipotetiche 35 unità immobiliari previste in progetto, valutata la non facile fruibilità da parte della comunità del parcheggio di mq. 580 individuato nella scheda di P.A.N., si propone la non realizzazione dello stesso ma la monetizzazione ad un costo di €. 100,00/mq in modo che il Comune possa intervenire direttamente con la realizzazione di parcheggi o ampliamento di parcheggi esistenti in zone più fruibili dalla comunità. I 35 posti auto privati di uso pubblico, come meglio evidenziato negli allegati progettuali, sono suddivisi in modo da avere accessibilità sia dalla via don Milani che dalla via Prà Maggiore. Si precisa inoltre che in base alla normativa vigente, ipotizzando la realizzazione di tutta la volumetria ammessa pari a mc. 9401.71, nell'intera area dovranno essere ricavati parcheggi privati per una superficie di mq. 940.17 che significherebbe dover ricavare almeno altri 63 posti auto da circa mq. 15.00; si otterrebbe quindi un numero totale di 98 parcheggi tra posti auto esterni privati di uso pubblico e posti auto interni privati (box o posti auto) e quindi circa 3 parcheggi per ogni singola unità immobiliare.

- Proposta di monetizzazione dell'intera quota degli standard quantitativi e qualitativi ad un costo proposto di €. 60,00/mq per un importo complessivo di €. 199.795,52. Dalla superficie da monetizzare non vengono più dedotti i 280.67 mq. interni al comparto e previsti per l'allargamento di via Prà Maggiore in quanto la superficie per l'allargamento compenserà la superficie della pista ciclopedonale da non realizzare.

- Vista la volontà della maggior parte dei soggetti attuatori di vendere i propri lotti di proprietà nonostante le difficoltà dell'attuale mercato immobiliare.
  Vista l'ulteriore difficoltà di vendita di terreni interni a Piani Attuativi non approvati e convenzionati.
  Visti i consistenti costi di attuazione del P.A.N. riepilogabili in:
  - Costo allargamento via Prà Maggiore = €. 268.443,92
  - Monetizzazione parcheggio = €. 58.000,00
  - Monetizzazione standard quantitativi = €. 99.897.60

- Monetizzazione standard qualitativi = €. 99.897,60

€. 526.239,12

Si convenziona con l'Amministrazione Comunale di Valgreghentino quanto segue:

- Durata attuazione P.A.N. = 7 anni
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, allargamento via Prà Maggiore e via don Milani, entro le tempistiche indicate nello Schema di Convenzione allegato;
- Versamento delle quote per la maggiorazione del 5% oneri di urbanizzazione dovuti per la sottrazione del terreno agricolo nello stato di fatto, per la monetizzazione relative al parcheggio, per gli standard qualitativi e gli standard quantitativi di competenza dei singoli interventi sui singoli lotti, prima del ritiro dei titoli autorizzativi per la costruzione dei singoli edifici e comunque entro le tempistiche indicate nello Schema di Convenzione allegato; il tutto previa presentazione di polizze fidejussorie suddivise per i singoli lotti, a garanzia degli importi dovuti, da presentare in occasione della stipula della convenzione urbanistica.

**- RECEPIMENTO PRESCRIZIONI PARERE MOTIVATO POSITIVO V.A.S.**

Sulla base delle prescrizioni indicate nel Parere Motivato Positivo espresso in merito alla Valutazione Ambientale Strategica presentata preliminarmente, si evidenzia quanto segue:

1. Il mappale n. 4222 stralciato dalla perimetrazione del Piano Attuativo per volontà della proprietà, nella variante al P.G.T. dovrà essere classificato in zona agricola;
2. Le planimetrie di progetto riportano le fasce di mitigazione a tutela dei caratteri agricoli ed ecologici del contesto circostante, in conformità alle indicazioni progettuali di cui al "Documento Tecnico 2" della stessa Valutazione Ambientale Strategica;
3. Ai sensi della D.G.R. n. 8757/2008, al calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione è stato aggiunto il costo maggiorato del 5% dovuto per la sottrazione di terreno agricolo nello stato di fatto;
4. E' stato aggiunto l'allegato 19 contenente la Relazione di Compatibilità Geologica e l'Asseverazione di cui all'ex Allegato 15 della D.G.R. IX/2616/2011;
5. In merito alla verifica dell'attuale normativa relativa alla Invarianza Idraulica, si rimanda detta verifica in occasione della presentazione dei singoli provvedimenti autorizzativi sia degli edifici residenziali che delle opere di urbanizzazione;
6. La valutazione previsionale di impatto acustico necessaria per le verifiche dovute al traffico indotto, verrà predisposta in occasione della presentazione del titolo autorizzativo per le opere di urbanizzazione;
7. Per l'approvvigionamento idropotabile si prevede l'installazione di contatori per ogni singola unità immobiliare oltre al rispetto delle disposizioni finalizzate al risparmio della risorsa idrica elencate all'art. 6 del R.R. n. 2/2006;

8. Per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche si prevederanno impianti conformi alla normativa dell'invarianza idraulica in occasione delle presentazione dei provvedimenti autorizzativi dei singoli edifici;
9. Le acque meteoriche di dilavamento dei tetti e delle superfici impermeabilizzate non soggette a contaminazione, verranno convogliate in vasche a tenuta per il recupero ed il riutilizzo per usi compatibili e solo quelle in eccesso non utilizzate verranno disperse nel sottosuolo attraverso il posizionamento di appositi pozzi perdenti;
10. Gli ampliamenti e la realizzazione delle reti di pubblica fognatura, in occasione della presentazione dei singoli provvedimenti autorizzativi, saranno sottoposti al vaglio degli enti gestori competenti che dovranno rilasciare preventivamente il nulla osta di competenza;
11. Per quanto riguarda la condotta di pubblica fognatura che attraversa nello specifico il lotto B di proprietà della sig,ra Cecchinato Donatella, come evidenziato nell'allegato 12, si prevede lo spostamento dello stesso lungo il perimetro dello stesso lotto con collegamento finale alla condotta già esistente sulla via Prà Maggiore; si sono già presi accordi con l'ente gestore per valutare la soluzione migliore; salvo diversi accordi con l'ente gestore, l'intervento rimarrà a carico del soggetto proponente il Piano Attuativo;
12. La verifica del rispetto dell'indice drenante ai sensi dell'art. 3.2.3 del Regolamento Locale d'Igiene, verrà valutata in occasione della presentazione dei provvedimenti autorizzativi dei singoli edifici;
13. L'indagine preliminare ambientale dei suoli volta ad accertare l'assenza di eventuali contaminazioni e il rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente per la destinazione d'uso residenziale, verrà effettuata prima del ritiro dei provvedimenti autorizzativi dei singoli edifici;
14. In occasione della presentazione dei provvedimenti autorizzativi dei singoli edifici, verrà presentata dai progettisti l'asseverazione in merito al rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza;
15. Nei parcheggi di uso pubblico a ridosso della via Prà Maggiore e della via don Milani, verranno posizionate le colonnine per la ricarica delle autovetture elettriche in numero di una per ogni parcheggio e come meglio evidenziato nell'allegato 12;
16. Si prevede la realizzazione della predisposizione dell'impianto per la fibra ottica mediante il posizionamento di tubi corrugati con diametro 125, pozzetti della dimensione di cm. 60x60 e pozzetti dimensione cm. 90x70 ai due accessi del comparto, oltre ala colonnina esterna per ogni lotto alla cui base arriverà il tubo corrugato con relativo pozzetto; il tutto come meglio specificato nell'allegato 12;
17. I sondaggi archeologici, effettuati con archeologi operanti in possesso dei requisiti di cui al D.M. 244/2019 sotto la direzione scientifica dell'Ufficio della Soprintendenza di Milano Area Archeologia, verranno effettuati prima dell'inizio dei lavori e in base alla tipologia costruttiva dei singoli edifici (previsti con piani interrati o completamente fuori terra senza opere di sbancamento);
18. L'impostazione progettuale dei singoli edifici, pur lasciando libertà di scelta ai singoli committenti, come raccomandato dalla Soprintendenza di Milano, verrà coordinata e

pianificata in modo da garantire che recinzioni, spazi comuni e opere generali propongano una visione d'insieme dell'intero progetto.

**- PREVISIONI DI PROGETTO (vedi Tabella Calcoli)**

| | |
|---|---|
| • Superficie territoriale d'intervento effettiva | = mq. 11.752,14 |
| • Volume ammesso nel comparto | = mc. 9.401,71 |
| • Volume complessivo in progetto | = mc. 9.401,71 |
| • Unità abitative previste | = n. 35 |
| • Superficie a parcheggio pubblico individuata nel D.d.P. | = mq. 580,00 |
| • Superficie a parcheggio pubblico da monetizzare | = mq. 580,00 |
| • Posti auto privati di uso pubblico richiesti | = n. 35 |
| • Posti auto privati di uso pubblico da realizzare | = n. 35 |

**- 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 - Atti notarili
Allegato 6 - Estratti cartografici
Allegato 7 - Rilievo generale
Allegato 8 - Rilievo puntuale ambito inserito nel P.A.N.
Allegato 9 - Sezioni stato attuale
Allegato 10 - Planimetria generale di progetto
Allegato 11 - Planimetria puntuale di progetto ambito inserito nel P.A.N.
Allegato 12 - Planimetria generale di progetto con sottoservizi
Allegato 13 - Sezioni di progetto
Allegato 14 - Opere di urbanizzazione - allargamento via Prà Maggiore
Allegato 15 - Opere di urbanizzazione - allargamento via don Milani
Allegato 16 - Opere di urbanizzazione – sezioni e particolari
Allegato 17 - Quadro particellare
Allegato 18 - Sezioni ambientali
Allegato 19 - Relazione di compatibilità geologica

# TABELLA CALCOLI

- **PARAMETRI DIMENSIONALI INTERNENTO**
  (v. Scheda P.A.N. Prà Maggiore – D.D.P.)

| | |
|---|---|
| • Superficie territoriale d'intervento (Superficie totale) | = mq. 12509.38 |
| • Indice Volumetrico | = 0.60 mc./mq. |
| • Indice volumetrico da volume perequativo | = 0.20 mc./mq. |
| • Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche | = 18% ST |

- **PARAMETRI DIMENSIONALI INTERNENTO PROPOSTI IN VARIANTE ALLA SCHEDA DEL D.D.P.**

| | |
|---|---|
| • Superficie territoriale d'intervento a seguito di stralcio Del terreno distinto con il mappale 4222 | = mq. 11752.14 |
| • Indice Volumetrico di base senza più possibilità di Utilizzo dei fattori perequativi | = 0.80 mc./mq. |
| • Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche | = 18% ST |

## VERIFICHE PLANOVOLUMETRICHE

- **CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) D'INTERVENTO REALE COME DA RILIEVO E DIVISA PER SINGOLI LOTTI IN PROPRIETA'**
  (v. Allegato n. 7)

| | |
|---|---|
| • **LOTTO A**<br>(proprietà Pizzagalli Giuseppina, Maria Luigia e Rosa Angela Maria)<br>Mappali 1218 – 4229 – 4230 | = mq. 4562.80 |
| • **LOTTO B**<br>(proprietà Cecchinato Donatella)<br>Mappale 4202 e parte 4201 | = mq. 1023.71 |
| • **LOTTO C**<br>(proprietà Losa Rita, Brambilla Grazia Maria e Oliviero)<br>Mappali 3259 – 3261 – quota di 1/3 del 3264 e di parte del 3257 | = mq. 1585.42 |
| • **LOTTO D**<br>(proprietà Brambilla Gloria e Antonella)<br>Mappali 1248 – 3260 – quota di 1/3 del 3264 e di parte del 3257 | = mq. 2983.25 |
| • **LOTTO E**<br>(proprietà CLERICI MARILENA)<br>Mappali 3258 – 3262 – quota di 1/3 del 3264 e di parte del 3257 | = mq. 1596.96 |
| | mq. 11752.14 |

- **CALCOLO VOLUME COMPLESSIVO PROPOSTO NEL COMPARTO OGGETTO DI ATTUAZIONE**

mq. 11752.14 x 0.80 **= mc. 9401.71**

- **CALCOLO VOLUME PROPOSTO PER I SINGOLI LOTTI**

| | | |
|---|---|---|
| • **LOTTO A** | = mq. 4562.80 x 0.80 | = mc. 3650.24 |
| • **LOTTO B** | = mq. 1023.71 x 0.80 | = mc. 818.97 |
| • **LOTTO C** | = mq. 1585.42 x 0.80 | = mc. 1268.34 |
| • **LOTTO D** | = mq. 2983.25 x 0.80 | = mc. 2386.60 |
| • **LOTTO E** | = mq. 1596.96 x 0.80 | = mc. 1277.56 |
| | | **Totale = mc. 9401.71** |

- **VERIFICA SUPERFICIE PORTICATI NON COMPUTABILE AI FINI VOLUMETRICI DIVISI PER SINGOLI LOTTI**
(v. Allegati n. 10-11)

- **LOTTO A**

❖ Calcolo Superficie Coperta ipotizzata in progetto

▪ Edificio 1

| | | |
|---|---|---|
| 7.00 x 1.20 | = mq. 8.40 | |
| 12.50 x 8.00 | = mq. 100.00 | |
| | mq. 108.40 | = mq. 108.40 |

▪ Edificio 2

| | | |
|---|---|---|
| 25.00 x 7.50 | = mq. 187.50 | |
| 4.55 x 2.30 x 2 | = mq. 20.93 | |
| | mq. 208.43 | = mq. 208.43 |

▪ Edificio 3

| | | |
|---|---|---|
| 12.00 x 8.50 | = mq. 102.00 | |
| 1.50 x 4.00 x 2 | = mq. 12.00 | |
| | mq. 114.00 | = mq. 114.00 |

▪ Edificio 4

| | | |
|---|---|---|
| 12.00 x 8.50 | = mq. 102.00 | |
| 1.50 x 4.00 x 2 | = mq. 12.00 | |
| | mq. 114.00 | = mq. 114.00 |

▪ Edificio 5
10.00 x 11.00 = mq. 110.00

▪ Edificio 6
10.00 x 11.00 = mq. 110.00

**mq. 764.83**

❖ Calcolo superficie porticati non computabile

mq. 764.83 x 10% **= mq. 76.48**

❖ Calcolo superficie porticati ipotizzata in progetto

▪ Edificio 1
5.50 x 2.30 = mq. 12.65

- Edificio 2
  2.30 x 2.75 x 2 = mq. 12.65

- Edificio 3
  5.50 x 2.30 = mq. 12.65

- Edificio 4
  5.50 x 2.30 = mq. 12.65

- Edificio 5
  5.50 x 2.30 = mq. 12.65

- Edificio 6
  5.50 x 2.30 = mq. 12.65
  **mq. 75.90 < mq. 76.48 non computabili**

- **LOTTO B**

  - Calcolo Superficie Coperta edificio esistente

    - Edificio 1
      (4.68+4.70) x ½ x 4.27 = mq. 20.03

  - Calcolo Superficie Coperta ipotizzata in progetto

    - Edificio 2
      10.60 x 10.00 = mq. 106.00

    - Edificio 3
      (11.19+8.00) x ½ x 14.30 = mq. 137.22
      **mq. 263.25**

  - Calcolo superficie porticati non computabile

    mq. 263.25 x 10% **= mq. 26.32**

  - Calcolo superficie porticati ipotizzata in progetto

    - Edificio 2
      7.60 x 3.46 **= mq. 26.30 < mq. 26.32 non computabili**

- **LOTTO C**

  - Calcolo Superficie Coperta ipotizzata in progetto

    - Edificio 1
      (5.60+5.75) x 9.70 = mq. 110.10
      6.60 x 5.64 = mq. 37.22
      mq. 147.32 = mq. 147.32

    - Edificio 2
      (5.30+5.30) x 9.70 = mq. 102.82
      6.60 x 5.64 = mq. 37.22
      mq. 140.04 = mq. 140.04
      **mq. 287.36**

  - Calcolo superficie porticati non computabile

    mq. 287.36 x 10% **= mq. 28.74**

- Calcolo superficie porticati ipotizzata in progetto

  - Edificio 1
    5.74 x 2.50 = mq. 14.35

  - Edificio 2
    5.74 x 2.50 = mq. 14.35
    mq. 28.70 < mq. 28.74 non computabili

- **LOTTO D**

  - Calcolo Superficie Coperta ipotizzata in progetto

    - Edificio 1
      9.50 x 5.50 = mq. 52.25
      11.00 x 6.00 = mq. 66.00
      5.50 x 7.20 = mq. 39.60
      mq. 157.85 = mq. 157.85

    - Edificio 2
      11.30 x 9.50 = mq. 107.35
      5.60 x 5.30 = mq. 29.68
      mq. 137.03 = mq. 137.03

    - Edificio 3
      19.30 x 9.50 = mq. 183.35
      5.00 x 7.00 = mq. 35.00
      mq. 218.35 = mq. 218.35

    - Edificio 4
      9.00 x 7.00 = mq. 63.00
      4.20 x 1.20 = mq. 5.04
      7.00 x 3.50 = mq. 24.50
      mq. 92.54 = mq. 92.54

    - Edificio 5
      9.00 x 7.00 = mq. 63.00
      4.20 x 1.20 = mq. 5.04
      7.00 x 3.50 = mq. 24.50
      mq. 92.54 = mq. 92.54
      **mq. 698.31**

  - Calcolo superficie porticati non computabile

    mq. 698.31 x 10% **= mq. 69.83**

  - Calcolo superficie porticati ipotizzata in progetto

    - Edificio 1
      6.20 x 3.50 = mq. 21.70
      3.60 x 1.00 = mq. 3.60

    - Edificio 2
      5.00 x 2.50 = mq. 12.50

    - Edificio 3
      6.20 x 2.50 = mq. 15.50

- Edificio 4
  4.80 x 1.70 = mq. 8.16

- Edificio 5
  4.80 x 1.70 = mq. 8.16
  **mq. 69.62 < mq. 69.83 non computabili**

- **LOTTO E**

  - Calcolo Superficie Coperta ipotizzata in progetto

    - Edificio 1
      17.00 x 10.00 = mq. 170.00
      11.00 x 10.00 = mq. 110.00
      **mq. 280.00**

  - Calcolo superficie porticati non computabile

    mq. 280.00 x 10% **= mq. 28.00**

  - Calcolo superficie porticati ipotizzata in progetto

    - Edificio 1
      11.00 x 2.50 **= mq. 27.50 < mq. 28.00 non computabili**

**- CALCOLO VOLUME IPOTIZZATO ESISTENTE ED IN PROGETTO PER SINGOLI LOTTI**
(v. allegati n. 10-11)

- **LOTTO A**
  - Edificio 1 = mc. 617.88
  - Edificio 2 = mc. 1188.62
  - Edificio 3 = mc. 313.50
  - Edificio 4 = mc. 313.50
  - Edificio 5 = mc. 608.37
  - Edificio 6 = mc. 608.37
  **mc. 3650.24 = mc. 3650.24 proposti**

- **LOTTO B**
  - Edificio 1 (esistente)
    mq. 20.03 x (6.76+5.80) x ½ = mc. 125.79
  - Edificio 2 = mc. 302.10
  - Edificio 3 = mc. 391.08
  **mc. 818.97 = mc. 818.97 proposti**

  ***N.B.: Volumetria in progetto = mc. 302.10+391.08 = mc. 693.18***

- **LOTTO C**
  - Edificio 1 = mc. 653.64
  - Edificio 2 = mc. 614.70
  **mc. 1268.34 = mc. 1268.34 proposti**

- LOTTO D
  - Edificio 1 = mc. 522.32
  - Edificio 2 = mc. 461.40
  - Edificio 3 = mc. 998.00
  - Edificio 4 = mc. 202.44
  - Edificio 5 = mc. 202.44
  **mc. 2386.60 = mc. 2386.60 proposti**

- LOTTO E
    - Edificio 1 = mc. 1277.56 = mc. 1277.56 proposti

- CALCOLO VOLUME TOTALE IPOTIZZATO IN PROGETTO

- LOTTO A = mc. 3650.24
- LOTTO B = mc. 818.97
- LOTTO C = mc. 1268.34
- LOTTO D = mc. 2386.60
- LOTTO E = mc. 1277.56

mc. 9401.71 = mc. 9401.71 proposti

# VERIFICA SUPERFICIE DA DESTINARE A SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

**- CALCOLO SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO INDIVIDUATO NELLA SCHEDA DEL D.D.P.**
(v. allegati n. 7-8)

58.00 x 10.00 = mq. 580.00

**- CALCOLO STANDARD QUANTITATIVI RICHIESTI PER VOLUMETRIA IN PROGETTO**

| | | |
|---|---|---|
| • **LOTTO A** | = mc. 3650.24 : 150 x 26.50 | = mq. 644.88 |
| • **LOTTO B** | = mc. 818.97 : 150 x 26.50 | = mq. 144.68 |
| • **LOTTO C** | = mc. 1268.34 : 150 x 26.50 | = mq. 224.07 |
| • **LOTTO D** | = mc. 2386.60 : 150 x 26.50 | = mq. 421.63 |
| • **LOTTO E** | = mc. 1277.56 : 150 x 26.50 | = mq. 225.70 |
| | | **mq. 1660.96** |

**- CALCOLO STANDARD QUALITATIVI RICHIESTI PER VOLUMETRIA IN PROGETTO**

| | | |
|---|---|---|
| • **LOTTO A** | = mc. 3650.24 : 150 x 26.50 | = mq. 644.88 |
| • **LOTTO B** | = mc. 818.97 : 150 x 26.50 | = mq. 144.68 |
| • **LOTTO C** | = mc. 1268.34 : 150 x 26.50 | = mq. 224.07 |
| • **LOTTO D** | = mc. 2386.60 : 150 x 26.50 | = mq. 421.63 |
| • **LOTTO E** | = mc. 1277.56 : 150 x 26.50 | = mq. 225.70 |
| | | **mq. 1660.96** |

**- CALCOLO SUPERFICIE TOTALE INDIVIDUATA PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE**
(v. allegato n. 14-15)

- **Superficie per allargamento stradale e marciapiede (via Prà Maggiore)**

- **LOTTO A**

| | | |
|---|---|---|
| (45.00+44.60) x ½ x 3.40 | = mq. 152.32 | |
| (3.40+0.80) x ½ x 33.50 | = mq. 70.35 | |
| | mq. 222.67 | = mq. 222.67 |

- **LOTTO B**

| | | |
|---|---|---|
| 4.60 x 0.80 | = mq. 3.68 | |
| (0.80+0.70) x ½ x 5.40 | = mq. 4.05 | |
| 7.60 x 0.70 | = mq. 5.32 | |
| (1.50+0.70) x ½ x 19.10 | = mq. 21.01 | |
| | mq. 34.06 | = mq. 34.06 |

- **Superficie per allargamento stradale (via don Milani)**

- **LOTTO E**

| | | |
|---|---|---|
| 5.10 x 0.80 | = mq. 4.08 | |
| (1.00+0.80) x ½ x 3.20 | = mq. 2.88 | |
| (1.20+1.00) x ½ x 8.60 | = mq. 9.46 | |
| 5.20 x 1.20 x ½ | = mq. 3.12 | |
| | mq. 19.54 | = mq. 19.54 |

- **STRADA COMUNE AI LOTTI C – D – E**
(5.80+5.20) x ½ x 0.80 = mq. 4.40

**mq. 280.67**

- **CALCOLO SUPERFICIE PISTA CICLOPEDONALE TRA LA VIA DON MILANI E LA VIA PRA' MAGGIORE INDICATA NEL P.G.T. DA NON REALIZZARE**
  (v. Estratto P.G.T. Allegato n. 6)

  mq. 156.00 x 2.50 **= mq. 390.00**

- **CALCOLO SUPERFICIE ALLARGAMENTO VIA PRA' MAGGIORE DAL CONFINE DEL COMPARTO ALLA VIA ALDO MORO DA REALIZZARE A COMPENSAZIONE DELLA NON REALIZZAZIONE DELLA PISTA CICLOPEDONALE**
  (v. allegato n. 17 – Quadro particellare)

  **S= mq. 590.00 > mq. 390.00 pista ciclopedonale**

# VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO

- CALCOLO NUMERO UNITA' ABITATIVE IPOTIZZATE IN PROGETTO PER OGNI SINGOLO LOTTO

- LOTTO A
  - Edificio 1 = n. 2 unità
  - Edificio 2 = n. 6 unità
  - Edificio 3 = n. 1 unità
  - Edificio 4 = n. 1 unità
  - Edificio 5 = n. 1 unità
  - Edificio 6 = n. 1 unità

    n. 12 unità

- LOTTO B
  - Edificio 1 (esistente) = n. 1 unità
  - Edificio 2 = n. 1 unità
  - Edificio 3 = n. 1 unità

    n. 3 unità

- LOTTO C
  - Edifici 1-2 = n. 6 unità

- LOTTO D
  - Edifici 1-2-3-4-5 = n. 8 unità

- LOTTO E
  - Edificio 1 = n. 6 unità

- CALCOLO PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO RICHIESTI PER OGNI SINGOLO LOTTO

- LOTTO A = n. 12 unità = n. 12 posti auto
- LOTTO B = n. 3 unità = n. 3 posti auto
- LOTTO C = n. 6 unità = n. 6 posti auto
- LOTTO D = n. 8 unità = n. 8 posti auto
- LOTTO E = n. 6 unità = n. 6 posti auto

- VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO INDIVIDUATI PER OGNI SINGOLO LOTTO
  (v. allegati n. 10-11)

- LOTTO A = n. 12 posti auto = n. 12 posti auto richiesti
- LOTTO B = n. 3 posti auto = n. 3 posti auto richiesti
- LOTTO C = n. 6 posti auto = n. 6 posti auto richiesti
- LOTTO D = n. 8 posti auto = n. 8 posti auto richiesti
- LOTTO E = n. 6 posti auto = n. 6 posti auto richiesti

*N.B.: n. 35 parcheggi privati di uso pubblico individuati nell'intero comparto*

# CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO, STANDARD QUANTITATIVI E STANDARD QUALITATIVI

- Valore oneri di urbanizzazione primaria = 5.00 €./mc.
- Valore oneri di urbanizzazione secondaria = 6.50 €./mc.
- Valore proposto per monetizzazione parcheggio pubblico = 100.00 €./mq.
- Valore proposto per monetizzazione standard quantitativi e qualitativi = 60.00 €./mq.

**- CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER OGNI SINGOLO LOTTO**

| | | |
|---|---|---|
| • **LOTTO A** | = mc. 3650.24 x €. 5.00 | = €. 18251.20 |
| • **LOTTO B** | = mc. 693.18 x €. 5.00 | = €. 3465.90 |
| • **LOTTO C** | = mc. 1268.34 x €. 5.00 | = €. 6341.70 |
| • **LOTTO D** | = mc. 2386.60 x €. 5.00 | = €. 11933.00 |
| • **LOTTO E** | = mc. 1277.56 x €. 5.00 | = €. 6387.80 |
| | | **€. 46379.60** |

**- CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER OGNI SINGOLO LOTTO**

| | | |
|---|---|---|
| • **LOTTO A** | = mc. 3650.24 x €. 6.50 | = €. 23726.56 |
| • **LOTTO B** | = mc. 693.18 x €. 6.50 | = €. 4505.67 |
| • **LOTTO C** | = mc. 1268.34 x €. 6.50 | = €. 8244.21 |
| • **LOTTO D** | = mc. 2386.60 x €. 6.50 | = €. 15512.90 |
| • **LOTTO E** | = mc. 1277.56 x €. 6.50 | = €. 8304.14 |
| | | **€. 60293.48** |

**- CALCOLO MAGGIORAZIONE 5% ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN CASO DI SOTTRAZIONE DI SUOLO AGRICOLO NELLO STATO DI FATTO PER OGNI SINGOLO LOTTO**

| | | |
|---|---|---|
| • **LOTTO A** | = mc. 3650.24 x €. (5.00 x 5%) | = €. 912.56 |
| • **LOTTO B** | = mc. 693.18 x €. (5.00 x 5%) | = €. 173.30 |
| • **LOTTO C** | = mc. 1268.34 x €. (5.00 x 5%) | = €. 317.09 |
| • **LOTTO D** | = mc. 2386.60 x €. (5.00 x 5%) | = €. 596.65 |
| • **LOTTO E** | = mc. 1277.56 x €. (5.00 x 5%) | = €. 319.39 |
| | | **€. 2318.99** |

**- CALCOLO MAGGIORAZIONE 5% ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA IN CASO DI SOTTRAZIONE DI SUOLO AGRICOLO NELLO STATO DI FATTO PER OGNI SINGOLO LOTTO**

| | | |
|---|---|---|
| • **LOTTO A** | = mc. 3650.24 x €. (6.50 x 5%) | = €. 1186.33 |
| • **LOTTO B** | = mc. 693.18 x €. (6.50 x 5%) | = €. 225.28 |
| • **LOTTO C** | = mc. 1268.34 x €. (6.50 x 5%) | = €. 412.21 |
| • **LOTTO D** | = mc. 2386.60 x €. (6.50 x 5%) | = €. 775.65 |
| • **LOTTO E** | = mc. 1277.56 x €. (6.50 x 5%) | = €. 415.21 |
| | | **€. 3014.28** |

- CALCOLO MONETIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO

mq. 580.00 x €. 100.00 **= €. 58000.00**

- CALCOLO MONETIZZAZIONE STANDARD QUANTITATIVI

| | | |
|---|---|---|
| • **LOTTO A** | = mq. 648.88 x €. 60.00 | = €. 38932.80 |
| • **LOTTO B** | = mq. 144.68 x €. 60.00 | = €. 8680.80 |
| • **LOTTO C** | = mq. 224.07 x €. 60.00 | = €. 13444.20 |
| • **LOTTO D** | = mq. 421.63 x €. 60.00 | = €. 25297.80 |
| • **LOTTO E** | = mq. 225.70 x €. 60.00 | = €. 13542.00 |
| | | **€. 99897.60** |

- CALCOLO MONETIZZAZIONE STANDARD QUALITATIVI

| | | |
|---|---|---|
| • **LOTTO A** | = mq. 648.88 x €. 60.00 | = €. 38932.80 |
| • **LOTTO B** | = mq. 144.68 x €. 60.00 | = €. 8680.80 |
| • **LOTTO C** | = mq. 224.07 x €. 60.00 | = €. 13444.20 |
| • **LOTTO D** | = mq. 421.63 x €. 60.00 | = €. 25297.80 |
| • **LOTTO E** | = mq. 225.70 x €. 60.00 | = €. 13542.00 |
| | | **€. 99897.60** |

**N.B.:**

- Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo complessivo di €. 106673.08, sono a scomputo delle opere di urbanizzazione funzionali al comparto e relative all'allargamento della via Prà Maggiore nel tratto adiacente allo stesso comparto fino all'intersezione con la via Aldo Moro e all'allargamento della via don Milani nel tratto sempre adiacente al comparto, il tutto per un importo previsto come da computo metrico estimativo allegato di €. 268.443,92, il tutto previa presentazione di apposite polizze fidejussorie suddivise per i singoli lotti, a garanzia degli importi dovuti.

- Gli importi per la maggiorazione del 5% oneri di urbanizzazione dovuti per la sottrazione del terreno agricolo nello stato di fatto, la monetizzazione del parcheggio pubblico, degli standard quantitativi e degli standard qualitativi, saranno versati in occasione del ritiro dei titoli autorizzativi dei singoli edifici dei singoli lotti, previa presentazione di apposite polizze fidejussorie suddivise per i singoli lotti, a garanzia degli importi dovuti.