

Piano Attuativo
Area di Completamento "AC21 Via Campestre"
Comune di Varese

Relazione tecnico urbanistica

Proprietà: Marzoli Giovanni, MRZGNN36R14L682L, residente a Varese in viale Belforte 60 e Marzoli Graziella, MRZGZL40B45L682H, residente a Varese in via Cesare Battisti 5

Tecnico Progettista: arch. Uslenghi Marco, SLNMRC80S08L682Y, Induno Olona, via Tabacchi 44, info@marcouslenghi.it – marco.uslenghi@archiworldpec.it – tel. 347 860 5361

Coordinamento di progetto: Urbana S.r.l.s. via Robarello 16, Varese, tel. 0332 223490, p.iva 03623550120 – urbana.varese@gmail.com – urbanasrls@pec.net

IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

L'ambito AC21 comprende i terreni di proprietà dei proponenti sigg. Marzoli Giovanni, nato a Varese il 14/10/1936, C.F.: MRZGNN36R14L682L, residente a Varese in viale Belforte 60 e Marzoli Graziella, nata a Varese il 05/02/1940, C.F.: MRZGZL40B45L682H, residente a Varese in via Cesare Battisti 5. La proprietà, situata nel Comune di Varese in via Campestre, rimane ricompresa tra la via Campestre e la via Atto Vannucci, ed è contraddistinta dalle particelle di seguito descritte.

Al Catasto Terreni della Sezione Censuaria di Sant'Ambrogio Olona: Foglio 904, ai mappali nr. 976, 208, 209 e parte dei mappali 145, 207, 210.

Inoltre, la proposta di Piano prevede il coinvolgimento dei seguenti mappali esterni al comparto: al Catasto Terreni della Sezione Censuaria di Sant'Ambrogio Olona Foglio 904, mappali: nr. 140, 974, 175, 973 e parte dei mappali nr. 145, 207, 210.

INQUADRAMENTO AMBITO URBANISTICO

Il Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Varese, individua l'area sopra descritta tra le aree di completamento, ambito AC21, via Campestre. Scopo di tali aree di completamento, giacenti in zone di territorio anche solo parzialmente urbanizzato, è quello di riorganizzare in maniera integrata tali territori, migliorando il disegno urbano e la dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico, mediante l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

La scheda dell'ambito AC21 già definisce i criteri di orientamento per la progettazione definitiva, tra i quali la possibilità edificatoria dell'area, gli usi ammessi, il sistema della mobilità, la dotazione di aree a servizi e le opere di urbanizzazione, le modalità attuative.

I parametri progettuali essenziali si riportano di seguito:

Modalità d'intervento: P.A. Piano attuativo - P.C.C. Permesso di Costruire Convenzionato.

Superficie territoriale (St) pari a: 15.000 mq oltre 3.700 mq a bosco.

Indice territoriale massimo pari a: 0,60 mc/mq oltre al volume esistente.

Quota Perequativa Obbligatoria pari a: 1/3 del volume realizzato escluso il volume esistente.

Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico: 500 mq da destinare a Parcheggio, la quota restante fino al soddisfacimento dello standard, determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi.

Percentuale di rapporto di copertura pari al: 40%

Superficie verde permeabile: 40%

Altezza massima degli edifici pari a: 6,50 ml.;

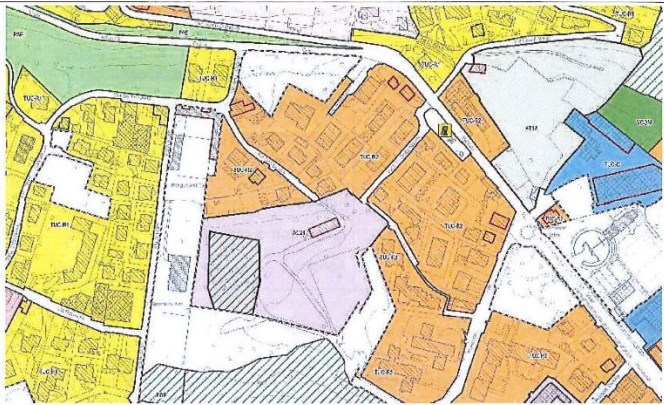
Destinazioni d'uso non ammesse: produttivo, produttivo nocivo, terziario/direzionale, commerciale di vicinato,

commerciale MSV primo livello, commerciale MSV
secondo livello, commerciale MSV terzo livello,
commerciale GSV, culto, agricenter, distributori di
carburante.

Prescrizioni e indicazioni del PGT:

- L'intervento dovrà compartecipare nella realizzazione del percorso ciclopedonale parallelo a viale Aguggiari;
- La nuova edificazione dovrà essere concentrata a nord del comparto e prevedere il recupero della cascina esistente;
- L'ambito comprende un'area boscata che dovrà essere recuperata. Tale area di circa 3.700 mq non rientra nella superficie territoriale edificabile; per tale area prevalgono le norme del Piano di Indirizzo Forestale.

ESTRATTO SCHEDA D'AMBITO AC21

Ambito: AC21 – via Campestre	
Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:	
Ambito di completamento situato al termine di via Campestre.	
	
Modalità d'intervento	P.A. - Piano attuativo P.C.C. - Permisso di Costruire convenzionato
Superficie territoriale (St)	15.000 mq oltre a 3.700 mq a bosco
Indice Territoriale Massimo	0,60 mc/mq oltre al volume esistente
Quota Perequativa Obbligatoria	1/3 del volume realizzato escluso il volume esistente
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	500 mq da destinare a Parcheggio, la quota restante fino al soddisfacimento dello standard, determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi
Aree per infrastrutture viarie	
RC rapporto di copertura	40%
SVP superficie verde permeabile	40%

H. max	6,50 ml
Destinazioni d'uso non ammesse	Produttivo Produttivo nocivo Terziario / Direzionale Commerciale di vicinato Commerciale MSV primo livello Commerciale MSV secondo livello Commerciale MSV terzo livello Commerciale GSV Culto Agricenter Distributori di carburante Agricolo
Prescrizioni e indicazioni del PGT - L'intervento dovrà compartecipare nella realizzazione del percorso ciclopedonale parallelo a viale Aguggiari; - La nuova edificazione dovrà essere concentrata a nord del comparto e prevedere il recupero della cascina esistente; - L'ambito comprende un'area a boscata che dovrà essere recuperata. Tale area di circa 3.700 mq non rientra nella superficie territoriale edificabile; per tale area prevalgono le norme del Piano di Indirizzo Forestale.	
Fattibilità geologica: Classe 2FGL - depositi fluvioglaciali e fluviali – (fattibilità con modeste limitazioni) Classe 2GL - depositi glaciali (fattibilità con modeste limitazioni)	
Compatibilità con il PTCP	Non ricade in ambito agricolo
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Non ricade in area vincolata
Classificazione geologica e sismica	Classe 2FGL - 2GL
Compatibilità con la rete ecologica	Non si rilevano incongruenze

PROPOSTA di INTERVENTO

a. Modalità di Intervento

La proposta di sviluppo dell'area AC21, prevede la presentazione di un Progetto di Piano Attuativo. La Proposta è stata preceduta da una fase negoziale con le competenti Strutture del Comune di Varese.

b. Descrizione delle proprietà

L'area interessata dall'intervento si compone delle aree interne al comparto AC21 e da alcune aree di proprietà dei proponenti, poste a sud del comparto stesso.

Il compendio AC21, situato tra la via Campestre e la via Atto Vannucci, nella frazione Sant'Ambrogio Olona del Comune di Varese, è contraddistinto con i mappali 976, 208, 209 e parte dei mappali 145, 207, 210.

Esso è identificato, nel Piano delle Regole, con la scheda d'ambito denominata Area di completamento "AC21 via Campestre", che attribuisce alla stessa una superficie territoriale di mq 15.000 oltre ad una superficie boschiva di mq 3.700.

Nell'ambito di completamento è ricompreso anche un vetusto, inutilizzato da tempo, fabbricato rurale, detta "Cascina Rossa", insistente sul mappale 209.

L'area è caratterizzata in generale da terreno in declivio con presenza di porzioni pianeggianti a prato.

L'ambito risulta inserito in un area urbanizzata, dotata di tutti i servizi essenziali, con presenza di una fitta maglia di tessuto residenziale di prevalente tipologia recente, plurifamiliare, di più livelli fuori terra.

I confini dell'area sono fisicamente riconoscibili in quanto recintati.

A sud dell'ambito AC21, si estendono i terreni della stessa proprietà che concorrono alla proposta di PA, di cui ai mappali: nr. 140, 974, 175, 973 e parte dei mappali nr. 145, 207, 210. Essi sono costituiti in parte da terreno pianeggiante a prato, in parte da estese aree boschive su versante in declivio.

c. Coerenze e accessi

L'area AC21 confina sui lati Nord ed Est con altre proprietà costituite da lotti edificati, e zona a verde pubblico su area comunale; il lato Ovest confina con la proprietà del Tiro a Segno Nazionale di Varese, mentre il lato sud confina con i terreni della stessa proprietà già menzionati sopra, costituiti da terreni pianeggianti e versante boschivo.

Attualmente gli accessi alla proprietà sono identificabili con la strada comunale Via Campestre posta a Nord e con un accesso all'area dalla via Atto Vannucci posta a Sud.

d. Aree di piano Attuativo

Il Piano che si intende promuovere, avrà come obiettivo un intervento di tipo Residenziale posto nella zona a Nord del comparto AC21, oltre alla realizzazione con cessione delle aree ed attrezzature di uso pubblico richiesti nella scheda d'ambito e risultanti all'interno del suo perimetro.

Inoltre, la proposta include la cessione di terreni esterni ed adiacenti il comparto AC21, di proprietà dei Proponenti, situati a sud dello stesso comparto, come da accordi in fase negoziale con l'Amministrazione.

L'area complessiva soggetta a pianificazione attuativa risulta così frazionata in aree con diverse finalità, nonché soggette a differenti opere di intervento.

Di seguito il dettaglio delle aree previste.

AREE INTERNE AL PERIMETRO DELL'AREA DI COMPLETAMENTO "AC21":

AREA 1: Superficie da rilievo mq. 2.089,01

Area verde destinata alla cessione. Non sono previste opere.

AREA 2: Superficie da rilievo mq. 3.631,92

Area boschiva destinata alla cessione. . Non sono previste opere.

AREA 3 : Superficie da rilievo mq. 420,04

Area verde destinata alla cessione in cui le opere previste riguardano la realizzazione di un percorso pedonale in continuità con l'esistente parco adiacente già di proprietà comunale; oltre la sistemazione a verde tramite pulitura dell'area, formazione di prato e realizzazione impianto di illuminazione.

Il tracciato previsto costituirebbe un ulteriore collegamento tra l'area urbana nella quale l'intervento si colloca e l'asse di viale Aguggiari.

AREA 4 : Superficie da rilievo mq. 1.506,77

Area destinata alla cessione, con realizzazione di parcheggio di uso pubblico posta a sud del comparto. L'area verrà trasformata per ospitare un parcheggio di uso pubblico per una superficie di mq. 925,31 e per n. 23 posti auto e 5 stalli moto completo di impianto di illuminazione.

Il parcheggio verrà collegato alla via A. Vannucci tramite strada di accesso di nuova realizzazione sulle aree n. 9 e 8.

LOTTO A : Superficie da rilievo mq. 4.125,57

Area di pertinenza del fabbricato di origine rurale/abitativo, ormai dismesso, detto "Cascina Rossa".

Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica adiacenti tra loro, quello principale è disposto su due piani fuori terra ed è antecedente il 1934; l'altro, costituito da porticato con fienile superiore, è stato edificato con Concessione Edilizia PGN 7952 nel 1942.

La parte di fabbricato costruito prima del 1934 è contornato in colore rosso sulle cartografie del Piano delle regole del PGT Vigente. Connotazione propria degli edifici di rilevante interesse storico – architettonico per i quali valgono le norme per gli edifici ricadenti in Nuclei di Antica Formazione.

Si riportano le tipologie di intervento ammesse negli ambiti NAF, in cui ricade la parte di fabbricato storica, come esplicitate dall'Art. 25, punto 2. delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole:

- a. Interventi previsti dall'art.27 della L.R. 12/2005 commi 1 lettere a) b) c) con titolo abilitativo diretto. (Sostituito dall'Art. 3, comma 1, lettere a) b) c) del DPR 380/2001)
- b. Interventi previsti dall'art. 27 della L.R. 12/2005 comma 1 , lettera d) . (Sostituito dall'Art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001), con espresso divieto di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) : titolo abilitativo diretto previa presentazione di un progetto di inserimento di cui all'art. 19 (per le sole opere interne il progetto non è richiesto).

Il Volume della "Cascina", che verrà quantificato in sede di progetto d'intervento, è da considerarsi aggiuntivo rispetto alle potenzialità edificatorie dell'ambito AC21.

Il fabbricato sarà oggetto, secondo le modalità e i tempi previsti nella Bozza di Convenzione, di interventi di recupero nei termini stabiliti nei capoversi precedenti.

LOTTO B : Superficie da rilievo mq. 6.885,95.

Area destinata all'edificazione di fabbricati di tipo residenziale.

La tipologia dei fabbricati è quella meglio descritta negli elaborati grafici che fanno parte integrante della Proposta di Piano. Essi saranno costituiti da edifici in linea di due livelli fuori terra, dotati di logge e terrazzi. La dotazione di posti auto privati sarà soddisfatta tramite realizzazione di autorimesse, dentro e fuori terra, anche in corpi staccati.

L'area rimarrà di natura privata.

L'intervento di nuova costruzione, successivo all'approvazione del Piano Attuativo, seguirà le tempistiche e l'iter autorizzativo previsto nella Bozza di Convenzione.

AREE ESTERNE AL PERIMETRO DELL'AREA DI COMPLETAMENTO " AC21":

AREA 5: Superficie catastale mq. 27.865

Terreni di proprietà dei Proponenti, destinati alla cessione, costituiti da boschi su versante in declivio della collina a sud del comparto.

AREA 6: Superficie da rilievo mq. 6.645,27

Terreni di proprietà dei Proponenti, destinati alla cessione, costituiti da area verde leggermente pianeggiante, confinante con area boschiva (Area 5).

AREA 7: Superficie da rilievo mq. 907,29

Terreno di proprietà dei Proponenti, destinato alla cessione e costituito da area verde pianeggiante adiacente all'area parcheggio (Area 4). Sono previste opere di pulitura e formazione di prato e realizzazione di recinzione sui lati sud ed ovest.

AREA 8 : Superficie da rilievo mq. 595,90

Area di proprietà comunale che costituisce il collegamento tra la proprietà e la via A.Vannucci a sud del comparto. Attualmente l'area è caratterizzata da una superficie sterrata, Sono previste opere di sistemazione, tramite perimetrazione dei confini con recinzione e cordoli e formazione di pavimentazione in asfalto. L'area sarà dotata di impianto d illuminazione.

AREA 9 : Superficie da rilievo mq. 169,90

Terreno di proprietà dei Proponenti su cui verrà realizzato l'accesso al parcheggio (Area 4) e al comparto privato Lotto B . Sono previste opere per la realizzazione di tratto stradale secondo le norme del regolamento viario comunale oltre all' impianto di illuminazione.

e. Riepilogo superfici aree in cessione interne al comparto

- Superficie rilevata Area 1 (area verde)	Mq. 2.089,01
- Superficie rilevata Area 2 (Bosco)	Mq. 3.631,92
- Superficie rilevata Area 3 (area verde e sentiero)	Mq. 420,04
- Superficie rilevata Area 4 (parcheggio e area verde)	Mq. 1.506,77

TOTALE SUPERFICI **Mq. 7.647,74**

f. Riepilogo superfici aree in cessione esterne al comparto

- Superficie catastale Area 5 (bosco)	Mq. 27.865,00
- Superficie rilevata Area 6 (area verde)	Mq. 6.645,27
- Superficie rilevata Area 7 (area verde)	Mq. 907,29
- Superficie rilevata Area 9 (stradale)	Mq. 169,90

TOTALE SUPERFICI **Mq. 35.587,46**

g. Riepilogo superfici aree private

- Superficie Lotto A	Mq. 4.125,57
- Superficie Lotto B	Mq. 6.885,95

TOTALE AREE PRIVATE **Mq. 11.011,52**

h. Interventi di natura privata

Gli interventi di natura privata sono riconducibili a due tipologie.

Una relativa al **Lotto A**, che la pianificazione attribuisce al fabbricato rurale detto "Cascina Rossa". Quest'area non sarà oggetto di nuova costruzione, bensì essa resterà di pertinenza del fabbricato esistente, che verrà sottoposto ad intervento di recupero e sistemazione da parte della proprietà privata, secondo le proprie esigenze e i propri interessi e secondo le modalità espresse nella Bozza di Convenzione.

L'accesso all'area della cascina, avverrà da via Campestre, utilizzando l'ingresso esistente che rimarrà di uso esclusivo della stessa.

Il volume della Cascina, come già detto, è aggiuntivo rispetto a quello generato dall'indice territoriale della zona AC21 e non è sottoposto al reperimento della quota perequativa.

La seconda tipologia di intervento prevede la nuova costruzione all'interno del **Lotto B**, secondo le modalità descritte negli elaborati grafici allegati, che può così riassumersi: verranno realizzati numero 4 fabbricati su due piani fuori terra, in linea, composti da appartamenti ad uso civile abitazione. Gli edifici saranno collocati nella zona nord del compendio, e saranno completati con autorimesse fuori terra in corpo staccato, giardini a verde e percorsi esterni di collegamento con il nuovo parcheggio. L'accesso avverrà infatti, esclusivamente dalla via A. Vannucci, attraverso il tratto viario di collegamento posto in corrispondenza dell'attuale accesso sud della proprietà.

In considerazione delle caratteristiche del territorio circostante, rappresentato da un tessuto urbano a media densità edilizia, per lo più formato da edifici a destinazione residenziale plurifamiliare, il nuovo intervento si colloca in maniera conforme. Esso, prediligerà tipologie edilizie, inserite nel comparto in maniera compatibile con le caratteristiche morfologiche dell'appezzamento e in armonia con l'ambiente circostante.

Lo sviluppo delle soluzioni progettuali è volto a migliorare la qualità dell'intervento nella realizzazione di nuovi edifici, con particolare riguardo alla mitigazione ambientale con equipaggiamento a verde e alla politica del contenimento energetico che prediliga l'accumulo, la conservazione e la restituzione dell'energia termica e luminosa della radiazione solare tramite accorgimenti funzionali ed elementi architettonici e che permetta di condizionare favorevolmente il benessere psicofisico dell'abitare.

i. Verifiche di progetto interventi di natura privata:

VOLUME

- Superficie territoriale da scheda mq 15.000
- Superficie territoriale rilevata mq 15.027,34
- Volume da scheda generato da Indice territoriale mq. $15.000 \times 0,60 \text{ mc/mq} = \text{Mc. } 9.000$

La proposta di Piano Attuativo individua un insediamento residenziale caratterizzato da una volumetria pari a $\text{Mc } 6.040,82$. Al fine di agevolare eventuali modifiche in sede di progetto edilizio definitivo, per l'ottenimento dei titoli abilitativi, si propone di variare tale misura nella seguente quantità:

- Volume massimo insediabile **Mc 6.300,00 < mc. 9.000**

SUPERFICIE COPERTA DA SCHEDA

- Superficie territoriale mq. 15.000
- Superficie coperta massima = mq 15.000 x 0,40 = mq. 6.000
- Superficie coperta Lotto A = mq. 357,33
- Superficie coperta Lotto B = mq. 1.559,56
- **Superficie coperta complessiva Mq. 1.916,89 <mq. 6.000**

SUPERFICIE VERDE PERMEABILE DA SCHEDA

- Superficie territoriale mq. 15.000
- Superficie a verde permeabile minima = mq 15.000x 0,40 = mq. 6.000
- Superficie a verde Lotto A = mq. 3.769,30
- Superficie a verde Lotto B = mq. 3.611,20
- **Superficie a verde permeabile complessiva Mq. 7.380,50 >mq. 6.000**

SUPERFICIE VERDE IN BASE CONTENUTI RLI

- Superficie territoriale mq. 15.000
- Superficie a verde permeabile = mq 15.000x 0,30 (norme RLI) = mq. 4.500
- Superficie a verde permeabile in progetto **Mq. 7.380,50 >mq. 4.500**

SUPERFICIE VERDE IN BASE CONTENUTI RLI

- Altezza massima degli edifici ml. 6,50 : verificata negli elaborati grafici

j. Opere su aree in cessione interne al comparto

Le aree in cessione di uso pubblico, sono situate, come già descritto sopra, sia all'interno dell'area di completamento AC21, sia all'esterno di essa.

Tra le aree interne al comparto, quelle denominate Area 1 e Area 2, non saranno oggetto di intervento.

Contrariamente, sulle aree n. 3 e n.4 verranno realizzate opere di interesse pubblico.

L'area 3, situata a nord-est del comparto, sarà oggetto d'intervento mediante realizzazione di un percorso pedonale opportunamente illuminato, quale estensione di quello già previsto nel parco comunale confinate ad est. Tale percorso permetterà il collegamento con la via Fratelli della Rovere e con l'asse di Viale Aguggiari.

L'Area 4, è rappresentata dalla superficie destinata alla realizzazione del parcheggio pubblico. Esso verrà realizzato per un'estensione superiore alle previsioni di scheda d'Ambito AC21, e prevedrà un primo tratto stradale, che fungerà sia da accesso al parcheggio, che da accesso al compendio residenziale di nuova realizzazione. Il parcheggio, posto in posizione ottimale anche per la fruizione da parte dell'intero quartiere, verrà completato con impianto di illuminazione e corredato dai

necessari impianti smaltimento acque, come meglio descritto negli allegati progetti esecutivi. Farà parte dell'area a parcheggio un verde di contorno lasciato a prato.

Verifica dotazioni minime parcheggio :

- | | |
|--|--------------------|
| - Superficie minima parcheggio da scheda | mq 500,00 |
| - Superficie parcheggio in progetto | mq 925,31 > 500,00 |

k. Opere su aree in cessione esterne al comparto

Per il raggiungimento del nuovo parcheggio interno al comparto si è resa necessaria la realizzazione di un raccordo viario, esterno al perimetro d'ambito, di congiungimento con il tratto finale della via A. Vannucci, ora costituito da slargo fronteggiante il parco pubblico esistente.

Il progetto prevede, oltre la realizzazione di detto raccordo stradale, anche la sistemazione di una zona adiacente al nuovo parcheggio opportunamente sistemata a verde. Le aree in questione sono rispettivamente l'Area 9 e l'Area 7.

Le rimanenti aree in cessione esterne al comparto, aree n. 5, n. 6 , non saranno oggetto di intervento. La maggior parte di questi terreni, sono inclusi nelle aree PIF della Regione Lombardia e nelle zone "VER" del Piano dei Servizi del vigente PGT del Comune di Varese.

l. Opere di interesse pubblico su aree già di proprietà comunale

L'area individuata con il n. 8 nella proposta di Piano, è costituita dal fondo cieco della via Vannucci a sud del comparto ,caratterizzata da una superficie sterrata che come già accennato, sarà oggetto di sistemazione tramite asfaltatura e formazione di recinzioni e cordoli, nonché dotata di impianto di illuminazione.

Nell'ambito della negoziazione preventiva con gli esponenti del Comune di Varese, è emersa la necessità di contribuire alla soddisfazione dell'interesse pubblico, anche con opere aggiuntive rispetto a quelle già menzionate.

Il Piano Attuativo comprenderà così la realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede sul bordo stradale del viale Padre G.B. Aguggiari, nella posizione individuata dall'amministrazione comunale e evidenziata nelle planimetrie del progetto esecutivo allegato.

L'opera comprenderà a grandi linee, l'arretramento del muro di cinta esistente, per formazione di marciapiede secondo dimensioni e indicazioni tecniche fornite dagli uffici comunali.

Nell'ambito dell'intervento, verrà rimossa anche la preziosa cancellata in stile Liberty presente in loco, che verrà poi ricollocata sul nuovo muro di recinzione.

Tutte le opere di interesse pubblico, sia interne che esterne al comparto, verranno meglio dettagliate nei progetti esecutivi allegati.

VALORE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Di seguito gli importi relativi al valore delle opere di interesse pubblico:

✓ Realizzazione percorso pedonale e sistemazione a verde, Area 3			
- Percorso pedonale	€.	14.619,30	
- Opere del verde	€.	1.775,31	
- Impianto illuminazione	€.	5.396,88	
			Tot. Area 3 €.
			21.791,49
✓ Realizzazione parcheggio di uso pubblico, Area 4			
- Area parcheggio	€.	115.127,12	
- Opere del verde	€.	2.258,35	
- Impianto illuminazione	€.	9.629,40	
			Tot. Area 4 €.
			127.014,87
✓ Sistemazione Area 7			
- Opere del verde	€.	4.677,51	
- Recinzione	€.	2.802,10	
			Tot. Area 7 €.
			7.479,61
✓ Sistemazione Area 8			
- Sist. sede stradale			Tot. Area 8 €.
			39.008,01
✓ Sistemazione Area 9			
- Formaz.sede stradale			Tot. Area 9 €.
			7.346,61
✓ Area 8 e area 9			
- Impianto di illuminazione			Tot. Ill. €.
			3.738,64
✓ Opere stradali su Viale Aguggiari			
- Nuovo tratto di marciapiede			Tot. €.
			43.000,00

	Sommano	€.	249.379,23
	Oneri Sicurezza 4%	€.	9.975,17

Totale generale opere a carico dell'operatore = €.

259.354,40

=====

A cui si somma, a titolo di contributo per la progettazione di una pista ciclopedonale su viale Padre G.B. Aguggiari:

= €.

40.000,00

TOTALE VALORE OPERE

=€.

299.354,40

INDICE COMPENSATIVO AREE BOSCHIVE

Le aree esterne alla scheda, n. 5 – 6 – 7 – 9, ricadono quasi interamente in ambito VER del Piano di Servizi e, la parte inclusa in tale ambito genera un volume compensativo pari a : 0,05 Mc/mq. zona (tabella di riferimento 21B/ PdS).

Volume che verrà considerato a scomputo della quota perequativa dovuta.

Tali aree ammontano ad una superficie complessiva di mq. 34.758,46.

Volume generato = mq. 34.758,46 x 0,05 = **Mc. 1.737,92**

REPERIMENTO QUOTA PEREQUATIVA

Nella scheda dell'ambito AC21 viene richiesta una Quota Perequativa Obbligatoria in ragione di 1/3 del volume insediabile, escluso il volume esistente della Cascina.

Volume massimo consentito da scheda: mc. 9.000

Volume massimo insediabile: mc. 6.300,00

Quota Perequativa obbligatoria: mc. 6.300/3 = **mc. 2.100**

L'assolvimento della quota perequativa avverrà secondo le seguenti modalità:

Diritti volumetrici per cessione di aree interne al comparto in misura eccedente al limite minimo stabilito dal Piano dei Servizi.

➤ Diritti edificatori derivanti dalla dotazione eccedente aree interne:

- Dotazione minima richiesta P.d.S. art. 9 = mq. 1.485,96 (mc. 6.300/150x35,38 mq./ab)
- Aree in cessione interne al comparto = mq. 7.647,74
-
- mq. 7.647,74 - mq. 1.485,96 = mq. 6.161,78 (misura eccedente)
- mq. 6.161,78 x 0.05 mc/mq (indice in analogia zona ID 21/B P.d.S.) = **mc. 308,09**

Diritti volumetrici di proprietà, generati a seguito di aree esterne al perimetro della scheda inseriti in ambito 21B del PdS,

➤ Diritti edificatori derivanti dalla dotazione di aree VER :

- mq. 34.758,46 x 0.05 mc/mq (indice in analogia zona ID 21/B P.d.S.) = **mc. 1.737,92**

Soddisfacimento quota perequativa

- mc. 2.100,00 - mc. (308,09 + 1.737,92) = mc. 53,99

La quota rimanente di mc. 53,99 è compensata dal valore delle opere in progetto :

Trasformazione = mc. 53,99 x 100% x €/mc. 108,45 (ZONA OMI D1 tabella 6) = €. 5.855,00

Totale opere pubbliche in progetto €. 299.354,40 > €. 5.855,00

Differenza a disposizione €. 299.354,40 - €. 5.855,00 = **€. 293.499,40** (da utilizzare a scomputo oneri)

VERIFICA DOTAZIONE Art. 08 del PdR

Non è prevista nessuna dotazione minima di parcheggi pubblici in ambito residenziale.

La verifica della dotazione minima dei posti auto privati, verrà eseguita nell'ambito dei progetti definitivi per l'ottenimento dei titoli abilitativi, successivi all'approvazione del Piano Attuativo.

STIMA ONERI DI URBANIZZAZIONE

Oneri di Urbanizzazione primaria = mc. 6.300 x €. /mc 6,53 = €. 41.139,00

Oneri di Urbanizzazione secondaria = mc. 6.300 x €. /mc 24,84 = €. 156.492,00

Totale Oneri di urbanizzazione = **€. 197.631,00 < €. 293.499,40**

Per un approfondimento di quanto sopra esposto, si veda il dettaglio dei conteggi riportati nel Quadro Economico Preliminare allegato.

Il tecnico
