

VARIANTE

PIANO ATTUATIVO NEGOZIATO

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. n° 60 del 24.11.2014

LOCALITA' VALGREGGHENTINO AREA n° 3

Richiedenti: - Impresa Tentori di Tentori Emilio e C. s.r.l.
- Gnecchi Clara
- Edilcoming s.r.l.
- Valsecchi Francesco s.a.s. di Bonaiti Gianluca e C.
- Impresa F.lli Scaccabarozzi
di Scaccabarozzi Agostino e C. s.n.c.

All. N°

1

Data: 25.05.2016

Oggetto: Relazione tecnica - tabella calcoli

I Richiedenti


IMPRESA TENTORI
di Tentori Emilio & C. s.r.l.
Via S. S.

.....
Edilcoming S.r.l.

(Via Brigata Part. Alb. 8
Tel. 035 782627 Fax. 035 4381941
24036 BRIVIO (LC) 03096810167
PIVA e C.F. n. 03096810167

.....
IMPRESA EDILE
Valsecchi Francesco SAS
di Bonaiti Gianluca & C. s.n.c.


.....
F.lli SCACCABAROZZI

di Scaccabarozzi Agostino & C. snc
.....
RIVA 00485860437.....

Il Progettista


ARCHITETTO
GIOVANNI CASATI
Via S. S.
Tel. 0341 604589 Fax 0341 605887
23883 BEVERATE DI BRIVIO (LC).....
Cod.fisc. CST GNN 56P20 E507F

Progettista:

dott. arch. CASATI GIOVANNI

BRIVIO - Via S.Simpliciano n° 69

Albo Architetti della Provincia di Lecco n° 119

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

I Sottoscritti:

- **IMPRESA TENTORI di Tentori Emilio e C. S.r.l.** (c.f. 01561740133), con sede in Comune di Airuno, via Statale n. 2;
- **GNECCHI CLARA** (c.f. GNC CRL 64C42 E507T) nata a Lecco il 02.03.1964, residente in Comune di Valgrehentino, via Postale Vecchia n. 75;
- **EDILCOMING S.r.l.** (c.f. 03096810167), con sede in Comune di Cisano Bergamasco, via Brigata Partigiana Albenza n. 8;
- **VALSECCHI FRANCESCO S.a.s. di Bonaiti Gianluca e C.** (c.f. 00797470168), con sede in Comune di Erve, via Costalottiere n. 6;
- **IMPRESA F.LLI SCACCABAROZZI di Scaccabarozzi Agostino e C. S.n.c.** (c.f. 00185860137), con sede in Comune di Valgrehentino, Loc. Molino n. 11;

sono proprietari dell'area sita in Comune di Valgrehentino, interposta tra la strada Comunale denominata via Alessandro Volta a mezzogiorno, la via Unità d'Italia a ponente, il torrente a tramontana ed il vecchio nucleo di Valgrehentino a levante, identificata con i mappali n. 4008-4297-4285-4022-4293-4301-4300-4294-4299-4295-4290-4287-4288-4289-4292-4298-4286-4284 del foglio n. 5 della Sezione Censuaria di Valgrehentino.

- DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Comune di Valgrehentino 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 3" allegata alla relazione dello stesso Documento di Piano.

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

a. OBIETTIVI DI PROGETTO

La trasformazione d'uso mira ad accogliere almeno in parte le richieste dei residenti per consentire ai famigliari di restare nei luoghi di origine.

L'intervento prevede la negoziazione per la realizzazione di un'opera pubblica da individuare nel Piano dei Servizi come standards qualitativo.

b. PARAMETRI DIMENSIONALI PER INTERVENTI

Superficie territoriale di intervento = mq. 2.960,47

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 = solo abitazioni e pertinenze

Funzioni Terziarie = non ammesse

Funzioni Ricettive = non ammesse

Servizi = monetizzabili escluso i parcheggi

d. DISPOSIZIONI, DIRETTIVE DI NEGOZIAZIONE, CRITERI PEREQUATIVI

La convenzione prevedere la realizzazione di un'opera pubblica come per Piano Integrato d'Intervento

- IMPOSTAZIONE PROGETTUALE

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 24.11.2014, l'Amministrazione Comunale di Valgreghentino ha definitivamente approvato il Piano Attuativo Negoziato sito tra via Volta e via Unità d'Italia. In seguito all'approvazione suddetta ed alla relativa stipula della Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Giulio Donegana avvenuta in data 05.06.2015 con il n. 104748 di repertorio ed il n. 30988 di raccolta, i soggetti attuatori hanno presentato presso l'Amministrazione Comunale di Valgreghentino, le richieste per il rilascio del Permesso di Costruire e della Autorizzazione Paesaggistica inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno del perimetro del Piano Attuativo.

La soluzione progettuale ipotizzata e presentata per la sistemazione dell'area a standard e parcheggi di uso pubblico, prevedeva quanto già indicato negli elaborati grafici allegati alla richiesta di approvazione del Piano Attuativo e quindi oltre alle opere per l'allargamento della via Volta e la realizzazione del marciapiede, anche le opere relative alla realizzazione del parcheggio pubblico.

Detta ipotesi non è stata avallata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano che con nota prot. n. 2296 BBNN CR del 06.03.2015 ha espresso parere negativo alla realizzazione dell'opera.

Si è quindi intrapreso un percorso di collaborazione con la stessa Soprintendenza, concordando una soluzione che avrebbe salvaguardato sia l'aspetto paesaggistico dell'ambito circostante che la funzione dell'area così come pensata dall'Amministrazione Comunale in fase di stesura del Piano di Governo del Territorio attualmente vigente.

In data 24.11.2016 è quindi stata presentata una nuova richiesta di Permesso di Costruire e di Autorizzazione Paesaggistica, attualmente in fase di rilascio, che rimarcando la soluzione di base relativa all'allargamento di via Volta e la realizzazione del nuovo marciapiede ha però sostituito il parcheggio pubblico, previsto inizialmente, con un'ampia area a verde piantumato.

A fronte di detta soluzione, vista la diminuzione dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito di trasformazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale si è optato per realizzare una ulteriore opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

La nuova opera pubblica negoziata con l'Amministrazione Comunale prevede l'ampliamento del parcheggio Comunale del Polo Scolastico "Valgreghentino" di via Donizzetti.

L'ampliamento, da realizzare secondo il progetto redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale, prevede una spesa complessiva di €. 43.137,01 che sommati agli €. 61.335,98 previsti per la nuova ipotesi progettuale relativa all'area standard all'interno del Piano Attuativo Negoziato n. 3, agli €. 52.501,11 previsti per le opere pubbliche già negoziate con l'Amministrazione Comunale (asfaltatura tratti stradali e opere di ordinaria manutenzione muro in località Molinello Inferiore), danno l'importo complessivo di €. 156.974,10, identico all'importo previsto nel Piano Attuativo originario e per il quale è già stata presentata Polizza fidejussoria a garanzia, in occasione della stipula della convenzione urbanistica.

La presente variante al Piano Attuativo Negoziato originario è quindi tesa a richiedere l'approvazione delle modifiche relative alle opere di urbanizzazione sopra indicate, mantenendo invariate le previsioni di progetto già autorizzate, di seguito elencate e sulle quali sono già stati rilasciati parte dei titoli autorizzativi per la realizzazione degli edifici residenziali.

- PREVISIONI DI PROGETTO (vedi Tabella Calcoli)

• Volume ammesso nel comparto	= mc. <u>1.776,28</u>
• Volume perequativo ammesso	= mq. <u>213,15</u>
• Volume complessivo in progetto	= mq. <u>1.989,43</u>
• Unità abitative previste	= n. <u>4</u>
• Posti auto privati di uso pubblico richiesti	= n. <u>4</u>
• Posti auto privati di uso pubblico da realizzare	= n. <u>5</u>
• Superficie complessiva da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche richiesta	= mq. <u>731,47</u>
• Superficie complessiva da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche da realizzare	= mq. <u>758,38</u>

- ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Allegato 1	- Relazione Tecnica e Tabella Calcoli
Allegato 2	- Preventivo di spesa opere di urbanizzazione (P.A.N. n. 3)
Allegato 3	- Schema di Convenzione
Allegato 4	- Atti notarili
Allegato 5	- Estratti di mappa e P.G.T.
Allegato 6	- Planimetria di progetto, sezioni e particolari opere di urbanizzazione (area P.A.N. n. 3)
Allegato 7	- Elaborati grafici opera pubblica negoziata con l'Amministrazione Comunale
Allegato 8	- Computo metrico estimativo opera pubblica negoziata con l'Amministrazione Comunale

TABELLA CALCOLI

CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

- Superficie territoriale d'intervento (INVARIATA)

- vedi scheda "Area numero 3" del D.d.P. **= mq. 2960.47**

- Calcolo volume ammesso nel comparto

mq. 2960.47 x 0.60 = mc. 1776.28

- calcolo volume perequativo

- incremento volumetrico per impianto fotovoltaico
mc. 1776.28 x 2% = mc. 35.53

- incremento volumetrico per edificio in classe energetica A
mc. 1776.28 x 5% = mc. 88.81

- incremento volumetrico per recupero e riciclo acque meteoriche
mc. 1776.28 x 5% = mc. 88.81

Totale volume ammesso = mc. 1989.43

- Calcolo volume totale in progetto (AUTORIZZATO SENZA MODIFICHE)

- Vedi allegato n. 12 (Planimetria di progetto)

- edificio A = mc. 593.33

- edificio B = mc. 820.84

- edificio C = mc. 287.63

- edificio D = mc. 287.63

mc. 1989.43 = mc. 1989.43 ammessi

VERIFICA SUPERFICIE DA DESTINARE A SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

- Calcolo superficie parcheggio pubblico individuata nella scheda "area numero 3" del D.d.P.

- vedi allegato n. 10 del Piano Attuativo Approvato (Rilievo)
38.00 x 10.00 **= mq. 380.00**

- Calcolo standard quantitativi richiesti per volumetria in progetto

mc. 1989.43 / 150 x 26.50 **= mq. 351.47**

- Calcolo standard qualitativi richiesti per volumetria in progetto

mc. 1776.28 / 150 x 26.50 **= mq. 313.81**

- importo equivalente = mq. 313.81 x €. 100.00 **= €. 31.381.00**

N.B.: in alternativa agli standard qualitativi è stata prevista ed è già stata approvata la realizzazione di una opera pubblica negoziata con l'Amministrazione Comunale per un importo complessivo di €. 52.051,11 (vedi allegato n. 8 P.A. Approvato) > €. 31.381.00 quantificati

- Calcolo superficie totale richiesta da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche

- parcheggio pubblico = mq. 380.00
- standard quantitativi = mq. 351.47
- mq. 731.47**

- Calcolo superficie individuata da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche (SUPERFICIE APPROVATA E SENZA MODIFICHE)

(vedi allegato 12 del Piano Attuativo Approvato)

- Superficie per allargamento stradale
(59.30+45.20) x ½ x 1.00 = mq. 52.52
- Superficie per marciapiede
(59.50+59.30) x ½ x 1.50 = mq. 89.10
2.50 x 1.80 x ½ = mq. 2.25
- Aree verdi
11.00 x 1.50 = mq. 16.50
16.00 x 22.75 = mq. 364.00
(16.40+14.20) x ½ x 1.60 = mq. 24.48
21.90 x 1.00 = mq. 21.90
(6.00+3.00) x ½ x 1.50 = mq. 6.75
6.00 x 1.00 = mq. 6.00
(8.40+8.00) x ½ x 12.00 = mq. 98.40
- Strada di accesso
(8.80+6.00) x ½ x 3.20 = mq. 23.68
8.80 x 6.00 = mq. 52.80

mq. 758.38 > mq. 731.47 richiesti

VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO

- Calcolo unità abitative previste in progetto
(vedi allegato n. 6)

▪ edificio A	= n. 1
▪ edificio B	= n. 1
▪ edificio C	= n. 1
▪ edificio D	= n. 1
	<u>n. 4</u>

- Calcolo posti auto di uso pubblico richiesti

Unità abitative = n. 4 x 1 **= n. 4 posti auto**

- Verifica posti auto privati di uso pubblico individuati

- vedi allegato n. 6 **= n. 5 posti auto > n. 4 richiesti**

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

- Valore Oneri di Urbanizzazione primaria = **€. 5.00/mc.**
- Valore Oneri di Urbanizzazione secondaria = **€. 6.50/mc.**

- Calcolo oneri di urbanizzazione per nuova volumetria in progetto

- Urbanizzazione primaria
mc. 1989.43 x €. 5.00 = €. 9947.15
 - Urbanizzazione secondaria
mc. 1989.43 x €. 6.50 = €. 12931.30
- Totale= €. 22878.45**

N.B.: Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria interamente a scomputo realizzazione servizi e attrezzature pubbliche nell'ambito del Piano Attuativo n. 3 e relative all'ampliamento parcheggio pubblico del Polo Scolastico, per un importo complessivo preventivato di €. 104.472,99 (vedi allegati 2-8)