

COMUNE DI VALSAMOGGIA

INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE CON CONTESTUALE
AMPLIAMENTO DI CAPANNONE ESISTENTE A DESTINAZIONE
PRODUTTIVA IN APPLICAZIONE
DELL'ART. 14. BIS L.R. 20/2000

VIA DI VITTORIO N. 29-31 loc. CREPELLANO

SPAZIO UFFICIO TECNICO



PROGETTISTA PROG. E D.L. ARCHITETTONICO

Geom. Lucia Silivestro

IL COMMITTENTE

ROCCA S.r.l.

TAVOLA	<u>OGGETTO TAVOLA</u>	SCALA: -----
EC-07 rv.01	CONTEGGI URBANISTICI E PROSPETTO DI CALCOLO ONERI	DATA: 10.08.2016

GENERAL CONTRACTOR



PUNTO GREEN ENERGY srl
EDILIZIA e ENERGIE RINNOVABILI
P.I. - C.F. 03214231205
C.so Italia, 146 40017 San G. in Persiceto
amministr@pgeitalia.it

PROG. E D.L. ARCHITETTONICO



Geom. Lucia Silivestro
C.so Italia n. 146
40017 San Giovanni in Persiceto
info.gdsstudio@alice.it
tel.051.3178957 - fax.051.826044

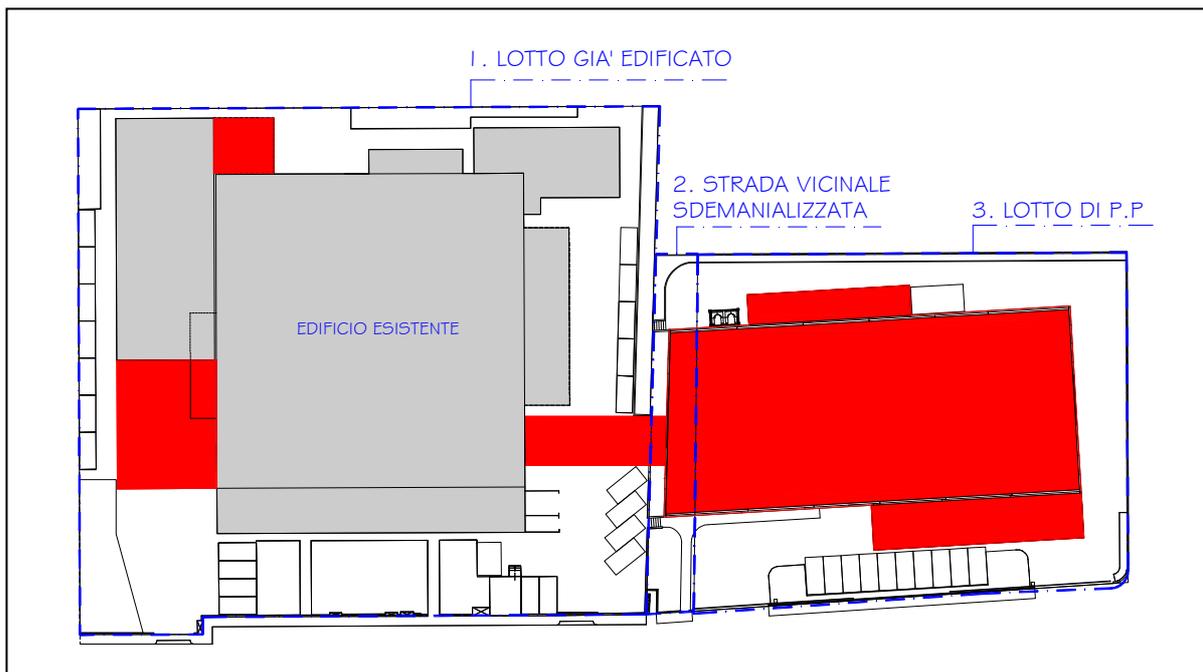
COMMITTENTE



ZINCATURA ELETTROLITICA METALLI
STATICO E ROTOBARILE

Tel.051 969139 - www.roccazincatura.it

CONTEGGI URBANISTICI E PROSPETTO DI CALCOLO ONERI



Schema di riferimento per il calcolo degli indici urbanistici e degli oneri

A. SUPERFICI IN AMPLIAMENTO

1. Lotto 1

stato di fatto- legittimo

S.f.	5.200,00	mq
U.F.	0,50	mq/mq
S.U. legittima	2.463,71	mq
S.A. legittima	168,06	mq
SNR legittima	258,60	mq
RESIDUO DI SU EDIFICABILE DA RUE	136,29	mq

stato di progetto

S.f.	5.200,00	mq
S.U. di progetto		
Su esistente	2.463,71	mq
Tunnel	109,00	mq
TOTALE S.U.	2.572,71	mq
S.A. di progetto (<i>invariata</i>)	168,06	mq
SNR in progetto		
SNR esistente	258,60 mq	
Copriscopri	236,08	mq
TOTALE SNR	491,68	mq

TOTALE SU IN AMPLIAMENTO SU LOTTO 1 109,00mq (<136,29 mq = SU max)

SU residua 27,29 mq

2. Lotti 2 e 3

A. *Indici da p.p*

Superficie strada	285,00	mq
S.f.	2.647,42	mq
S.U. max	1.100,00	mq

B. *Superfici di progetto*

S.principale in progetto (NTA PRG 2012)

insistente su strada

tunnel	12,98	mq
Area produttiva(parte)	69,41	mq
Docce	11,46	mq
Spogliatoio (parte)	4,40	mq
Refettorio (parte)	16,85	mq

insistente su lotto p.p

Area produttiva (parte)	1.208,00	mq
Ufficio bolle	11,47	mq
ripostiglio	4,19	mq
disimpegno	9,14	mq
anti H	4,00	mq
WC H	5,33	mq
bagni	6,17	mq
wc	1,21	mq
wc	1,21	mq
wc	1,21	mq
spogliatoio	27,23	mq
refettorio	81,85	mq
disimpegno	1,56	mq
ripostiglio	<u>13,09</u>	<u>mq</u>

Totale S. Principale 1.400,10 mq

S.Accessoria in progetto

insistente su strada 0 ,00 mq

insistente su lotto p.p

60,25 mq

Totale S. Accessoria 60,25 mq

SNR in progetto

insistente su strada 0 ,00 mq

insistente su lotto p.p 190,14 mq

TOT. S.U. in progetto

*S.Principale + S.Accessoria * 60%*

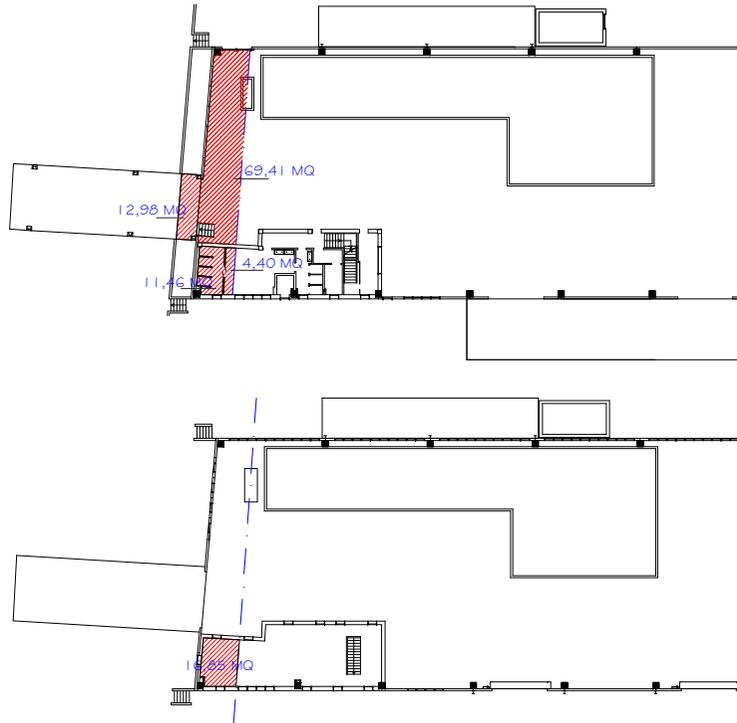
1.400,10mq + 60,25mq * 60% = **1.436,25 Mq**

**TOTALE SU AGGIUNTIVA NECESSARIA RISPETTO AI CONTENUTI DEL P.P. PER
L'AMPLIAMENTO SUI LOTTI 2 E 3**

336,25 mq

Si richiede un aumento di superficie utile complessivo, utilizzabile sul nuovo lotto di progetto (unificato), pari a 390 Mq., comprensivo della superficie utile residua sul lotto 1

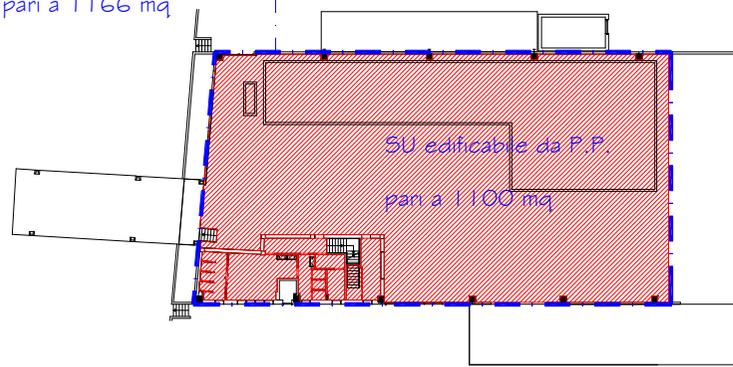
Su su strada vicinale
pari a 115,10 mq complessivi (PT+P1)



SL COMPLESSIVA
pari a 1689,19 mq (PT+P1)



SL Corrispondente alla SU max da P.P.
pari a 1166 mq



B. VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

1. Rapporto di copertura

Verifica rapporto di coperta Lotto 1 (ART.4.4.3 RUE)

S.f.	5.200,00	mq	
Q max RUE	65% SF		
Sup. Coperta di progetto	3.157,80 mq	< 65%	
Parametro verificato.			

Verifica rapporto di coperta Lotti 2 e 3

S.f.	2.932,42	mq	
Q max da p	50% SF		
Sup. Coperta di progetto	1.620,70	mq	> 50%
Parametro non verificato. Si richiede variante urbanistica alla % richiesta di Q			

n.b. il rapporto complessivo di copertura sui tre lotti risulta essere pari a:
 $SC_{tot}/SF_{tot} = 4.778,5/8.132,42 = 0,59$

2. Superficie permeabile

Verifica superficie permeabile Lotto 1

S.f.	5.200,00	mq	
SP min.RUE	10% SF		
SP di progetto	554,39	mq	>10%
Parametro verificato			

Verifica superficie permeabile Lotti 2 e 3

S.f.	2.932,42	mq	
SP min.P.P.	5% SF		
SP di progetto	209,27	mq	>5%
Parametro verificato			

C. VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

1. Standard P3

Parcheggi privati P3 uso c1 su Lotto 1 (ART.3.1.5 p.to 3 del RUE)

Superficie in ampliamento lotto 1	109,00 Mq
-----------------------------------	------------------

Lo standard richiesto è pari a 1 posto auto ogni 80 mq di Su di ampliamento.

$109mq/80mq = 2$ p.a.

Posti auto esistenti: 21 p.a.,

Posti auto richiesti per soddisfare l'indice: 23 p.a.

Posti auto di progetto: 31 p.a.

Posti auto in eccedenza rispetto ai minimi richiesti: 8 p.a.

Parcheggi privati P3 uso c1 su Lotti 2 e 3 (indici come da NTA di P.P.)

S.U. di progetto (S.Principale + S.Acc x 0,60) **1.436,25 Mq**

Posti auto richiesti: 30% della SU di progetto, ovvero $1.436,25 \times 0,3 = 430,87$ mq pari a 18 p.a.

Posti auto di progetto: 10 p.a., pari a 250 mq

I sette posti auto rimanenti e necessari a soddisfare lo standard richiesto vengono reperiti utilizzando i 8 posti auto in eccedenza del lotto 1

2. Standard P1

Parcheggi P1 uso c1 su lotto 1 (Art. 3.1.6. c del RUE)

Superficie in ampliamento lotto 1 109,00 mq

P1 pari al 10% della SU riferito alla sola superficie in ampliamento

$109,00 \times 0,1 = 10,90$ mq

Viene richiesta la monetizzazione (per il calcolo si rimanda al relativo paragrafo)

Parcheggi P1 uso c1 su Lotti 2 e 3 (indici come da art.6 NTA di P.P.)

Superficie in eccedenza rispetto al p.p. 336,25 mq

P1 pari al 30% della SU riferito alla sola superficie in eccedenza rispetto al p.p

$336,25 \times 0,3 = 100,88$ mq

Viene richiesta la monetizzazione (per il calcolo si rimanda al relativo paragrafo)

3. Standard Verde Pubblico

Verde pubblico uso c1 su Lotti 2 e 3 (indici come da art.6 NTA di P.P.)

Verde Pubblico pari al 10% della SU riferito alla sola superficie in eccedenza rispetto al p.p

$336,25 \times 0,1 = 33,63$ mq

Viene richiesta la monetizzazione (per il calcolo si rimanda al relativo paragrafo)

D. PROSPETTO DI CALCOLO CONTRIBUTO ONERI

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Nota: per il conteggio degli U1 si considera la SL in eccedenza rispetto alla SL corrispondente alla SU max edificabile da P.P (v. schema di riferimento n°2 per il calcolo)

U1 523,19 mq x 9,62 €/mq = 5.033,09 € (SOLO PER LA SUPERFICIE IN AMPLIAMENTO)

U2 1.689,19 mq x 2,02 €/mq = 3.412,16 €

D 1.689,19 mq x 7,52 €/mq = 1.2702,71 € (3,76€/mq x 1 x 2)

S 1.689,19 mq x 2,19 €/mq = 3.699,33 € (1,46€/mq x 1,50 x 1)

TOTALE ONERI 24.847,28 €

MONETIZZAZIONI

P1 100,88 mq x 46,62 €/mq = 4.703,03 €

V 33,63 mq x 44,66 €/mq = 1.501,92 €

TOTALE MONETIZZAZIONI 6.204,95 €

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

CONTRIBUTO = k * (Valore fondiario futuro – Valore fondiario attuale)

CON k = 0,25 dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati negli ambiti soggetti a interventi convenzionati di qualificazione e integrazione in ambiti urbani consolidati

Per la stima del valore fondiario si prendono a riferimento i valori definiti per il calcolo dell'IMU , che prevede per l'ambito APS di via Lunga un valore di 128,20 €/mq

LOTTO1: 0,25* (2.572,71– 2.463,71 (SU esistente)) * 128,20€ = 3.493,45€

LOTTE 2 e 3: 0,25* (1.436,25 – 1.100 (capacità edificatoria del p.p)) * 128,20 € = 10.776,81€

TOTALE CONTRIBUTO 14.270,26 €

RIEPILOGO CONTRIBUTI

TOTALE ONERI +MONETIZZAZIONI 31.052,32 €

TOTALE CONTR. DI SOST. 14.270,26 €

Valsamoggia, 10/08/2016

Il tecnico incaricato