

PROPRIETA' :

Vedi elenco

PROGETTISTA

Arch. Alessandro Ferrario



IL SINDACO :



STUDIO E.F.

Architetto Ferrario e Associati

Mail: areaprogetti@studioef.it
Web: www.studioef.it

Tel: +39 02.967.30.268
Fax: +39 02.967.34.011

Sede: Via Giosuè Ceriani 12/3
Origgio (VA) - 21040

PROPRIETA' :

Vedi elenco

TAVOLA N° :

9 ter

PROGETTO DI :

APC04



OGGETTO :

Relazione tecnica

COMUNE : Origgio (VA)

SCALA :

DATI CATASTALI : Vedi elenco

DATA : 30.03.2023

RIFERIMENTO FILE :

AGGIORNAMENTI :



Architetto Ferrario e Associati

RELAZIONE TECNICA

PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE "APC04"

COMUNE DI ORIGGIO	
PROT. N. _____	
31 MAR. 2023	
CAT. _____	CL. _____
FASC. _____	PRAT. _____

Il sottoscritto Dott. Arch. Ferrario Alessandro con studio In Origgio via Ceriani Giosuè 12/3, iscritto all'ordine architetti provincia di Varese al n° 2200 (mail: areaprogetti@studioef.it Pec: alessandro.ferrario@archiworldpec.it), nella qualità di progettista della lottizzazione oggetto di istanza per richiesta di Attuazione inerente l'ambito a destinazione residenziale denominato APC 04, con la presente relazione intende illustrare la proposta di Attuazione.

1.0 INQUADRAMENTO URBANISTICO

1.1. Le previsioni del vigente PGT

Il vigente PGT del Comune di Origgio classifica l'area interessata dal progetto oggetto di istanza come "Ambito di progettazione coordinata denominato ", localizzato in via Per la Cascina Muschiona e prevedendo l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo denominato appunto APC 04.

Il comparto di piano attuativo individuato nella cartografia del vigente PGT, avente una superficie complessiva di circa mq. 33.290, comprende le aree distinte al Nuovo Catasto terreni (N.C.T.) con le particelle: 6692 in parte, 1279 in parte, 6556 in parte, 6977 in parte, 6689 in parte, 6566, 6563,6487,6561,6559,4344,2871,1249,1263,1281,1282,2897,6517,6516,9149,4051,4047; parte del sedime dell'attuale via Don Minzoni.

Il comparto si conforma con 2 porzioni distinte una verso nord totalmente in cessione e destinata a verde, ed una verso sud nella quale insiste la previsione di area attrezzata, la strada di PGT e la superficie edificabile, su cui potranno essere individuati i sedimi dei fabbricati.

Si trova all'esterno del Comparto la superficie di cui al mappale 9150, di proprietà di alcuni attuatori, già sede stradale della via Fratelli di Dio, che sarà oggetto di riqualificazione e cessione gratuita al comune.

1.2 Le variazioni del comparto APC04

A seguito dei rilievi effettuati sul posto e dall'esame della documentazione agli atti e in possesso delle proprietà nonché della cartografia catastale relativa alle particelle catastali 1279 e 6977 si è accertata una situazione fisica e morfologia dei luoghi conclamata e non coerente con le previsioni dello strumento urbanistico generale riportate sulla cartografia del PGT.

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario e Associati

Origgio – 21040 – (VA) – Via Giosuè Ceriani 12/3

areaprogetti@studioef.it – Tel +39 02.96730268 – Fax +39 02.96734011

In particolare, sulla particella 1279 insiste una porzione di rustico autorizzato e parte del lotto risulta suddiviso da recinzione posizionata perpendicolarmente allo stesso, venendosi a formare una porzione di area direttamente pertinente all'abitazione insistente sulla stessa particella. Tale situazione viene a configurarsi come una situazione consolidata dello stato dei luoghi ormai da tempo individuando appunto una porzione direttamente a servizio dell'immobile, ne consegue una necessità di rettifica della perimetrazione del comparto escludendo tale area.

Condizione analoga si identifica sulla particella 6977 dove si riscontra la presenza di cancello per accesso carrabile a servizio dell'unità immobiliare adiacente; pertanto anche in tale situazione si procede con la proposta di rettifica della perimetrazione nel rispetto dallo spazio tecnico funzionale all'accesso pre-esistente.

Il resto della perimetrazione del piano ricalca i confini catastali calibrando sulle recinzioni esistenti la verifica delle superfici che vengono ridistribuite in forma proporzionale rispetto alle superfici reali, identificando un'area complessiva del comparto a seguito delle rettifiche sopra menzionate pari a mq. 32.632,04, rispetto alla superficie previsionale indicata nella scheda d'ambito pari a mq. 33.290, pertanto in riduzione; Di conseguenza, in modo precauzionale, viene ricalibrata in forma proporzionale anche l'assegnazione della SLP complessiva del piano che passa da 10.986,00 mq. a mq. 10.768,87, anch'essa in riduzione.

Il comparto di piano attuativo è stato quindi definito sulla scorta sia della documentazione agli atti del Comune, delle mappe catastali, sia delle rilevazioni dei luoghi, con particolare riguardo alle vie per la Cascina Muschiona (dove è stata realizzata la pista ciclopeditone) e Don Minzoni dove il Comune ha già provveduto all'allargamento del sedime della strada stessa e del proseguimento di via Don Ernesto Castiglioni, coincidente con una porzione di area comunale non ricompresa all'interno dell'ambito, ma comunque da urbanizzare.

Inoltre l'area destinata ad accogliere l'area attrezzata quale standard di piano, a seguito degli incontri tenuti con l'amministrazione comunale, è stata ridefinita tenendo conto di una diminuzione di tale area in quanto l'individuazione della stessa risulta in prossimità della curva viabilistica di via per la Cascina Muschiona, rendendo notevolmente difficile l'individuazione di una corretta viabilità per l'accesso e formazione, come indicato nel piano dei servizi, di eventuali aree a parcheggio accessibili da spazio pubblico da via per la Cascina Muschiona; La riduzione della previsione dell'area a standard risulta oltremodo perseguibile vista anche l'incidenza della SLP pari a mq. 10.768,87, per un totale di mc. 32.306,61 insistenti su una superficie fondiaria

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario e Associati

Origgio – 21040 – (VA) – Via Giosuè Ceriani 12/3

areaprogetti@studioef.it – Tel +39 02.96730268 – Fax +39 02.96734011

prevista nel PGT, al netto della strada pubblica prevista, di soli 17.789,15, al lordo di eventuali strade interne e parcheggi funzionali al piano ancora da individuare.

La riduzione della superficie a standard individuando la superficie per area attrezzata pari a mq.1390,11 nella porzione di comparto verso sud e a mq. 8.816,96 per la porzione a nord destinata a verde, genera una cessione complessiva pari a mq. 10.207,07; tale cessione, rapportata al parametro di mq./abitante teorico pari a 18mq./abitante, risulta comunque nettamente superiore anche considerando, in modo peggiorativo e quindi cautelativo, il n° di abitanti teorici individuati nella scheda d'ambito pari a:

$220 \text{ abitanti} \times 18 \text{ mq.} = 3.960 \text{ mq.} < 10.207,07 \text{ mq.}$

Viene inoltre puntualizzato nella proposta di Attuazione che i diritti volumetrici generati dalle aree in cessione individuate nella porzione di comparto a nord, potranno essere riallocate all'interno della superficie fondiaria edificabile nella porzione a sud oppure potranno rimanere in capo ai rispettivi proprietari all'interno del registro volumetrico comunale e utilizzati all'interno dei confini comunali; a tal proposito si è convenuto, sempre durante gli incontri con l'amministrazione, che tale scelta risulti necessaria, viste le proporzioni di SLP e relativo volume pari a complessivi mc. 32.306,61, rispetto alla superficie fondiaria effettivamente edificabile all'interno del comparto pari a mq. 18.641,47, in quanto alle cessioni sopra citate pari a mq. 10.207,07 andranno aggiunte le superfici destinate a strada di PGT già prevista nel piano pari a mq. 930,93 e le indispensabili superfici per viabilità interne e superfici a parcheggio per mq. 2.852,57.

Il comparto di APC 04 proposto ha una superficie complessiva pari a mq. mq. 32.632,04, come indicato nella Tav. 02 di progetto.

All'esterno di detto comparto si individuano le superfici destinate a via Fratelli di Dio e l'allargamento di via Don Minzoni, oggetto di riqualificazione, nonché proseguimento di via Don Ernesto Castiglioni.

Le aree di proprietà di alcuni Lottizzanti distinte con la particella 9150 (oggi già sedime di via Fratelli di Dio) saranno cedute gratuitamente e unitamente alle aree per opere di urbanizzazione ricomprese nel comparto di piano attuativo.

In relazione a quanto illustrato in precedenza i Signori Felice Cartabia, Elide Grassi, Felicita Ceriani, Alessandra Passoni, Giuseppe Passoni, Paolo Borroni, Nadia Borroni, Carla Ceriani, Luigi Ceriani, Enrico Gaffuri, Marta Gaffuri, Antonio Borroni, Maria Luisa Cartabia, Paolo Cartabia, Lidia

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario e Associati

Origgio – 21040 – (VA) – Via Giosuè Ceriani 12/3

areaprogetti@studioef.it – Tel +39 02.96730268 – Fax +39 02.96734011

Facchinello, Antonino Magistri, Anna Massironi, Riccardo Restelli, Cristina Maria Clerici, Maria Chiara Clerici, Giuseppina Airoidi, Maria Luigia Airoidi, Alessandro Milani, Annalisa Milani, Giovanni Milani, Luigi Milani, Marco Milani, Cesare Fantoni Galbiati, Alfredo Ceriani, Piera Cartabia, Parrocchia di Santa Maria Immacolata, BIANCHI & BIGHI S.R.L., Maria Bianchi, Pierluisa Bianchi, Antonia Bianchi, Fausto Riva, Maria Serena Riva, Angela Paternoster, Gaetanina Paternoster, Maria Rosa Paternoster, Aldo Iudica, Sebastiano Gianni Iudica, Mario Elli, avanzano proposta di piano di attuazione in variante al vigente PGT, ai sensi della L.R. n. 23/1997, art. 2, comma 2, lett. c), f) e h), nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26, comma 3 ter, della l.r. n. 12/2005.

1.3 Identificazione terreni e proprietà

Il Piano attuativo, come raffigurato nella cartografia del PGT variato secondo la presente proposta e nelle mappe catastali, comprende n° 23 particelle di terreno che sono iscritti ed intestati nei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Varese come indicato nella tabella A allegata alla presente.

Si precisa che Cartabia Marialuisa, Cartabia Paolo, Facchinello Lidia, Magistri Antonino, Massironi Anna e Restelli Riccardo, proprietari della particella 9150 del fg. 9 di superficie catastale 1090 mq., sebbene non ricompresa nell'ambito APC 04 e costituente parte del sedime di via Fratelli di Dio, sarà oggetto di cessione gratuita in sede di convenzione.

1.4 Descrizione ed inquadramento dell'area

La delimitazione dell'ambito APC 04 rispetto alle strade comunali ed ai confini preesistenti risulta così individuato:

Porzione a Nord

- a Nord particelle 6568, 4139 e 2501;
- a Est viale della Resistenza e restanti aree dei lotti inseriti parzialmente;
- a Sud via Fratelli di Dio e particelle 1287, 6976, 6735 e 1256;
- a Ovest via per la Cascina Muschiona e particelle 6565, 6735, 4111 e 1287;

Porzione a Sud

- a Nord particelle 1261, 4111, 4046, 7901, 1280 e via Fratelli di Dio;
- a Est particelle 9148, 4046, 5489, 5491 e 5304;
- a Sud via Don Minzoni e particelle 4117, 4116, 4115, 4114, 4029, 4028, 5938 e 4003;

STUDIO E.F.

a Ovest via per la Cascina Muschiona e particelle 6560, 6558, 6562, 4003, 3807 e porzione di particella 6556.

Dal rilievo effettuato e dalla ridefinizione del Comparto si è riscontrato che le particelle risultano avere una superficie complessiva maggiore di quella catastale di circa mq. 207,62 come individuato nelle tabelle B (vedi superficie catastale e superficie reale rilevata); tale superficie, che è stata equamente ripartita tra le particelle oggetto di intervento, viene poi ridotta per effetto della ripermimetrazione del confine dell'ambito, ottenendo una superficie territoriale totale pari a mq. 32.632,04 come indicato nella tabella "B" in allegato.

La superficie territoriale risulta suddivisa nella proposta di piano attuativo come segue:

Superficie territoriale mq. 32.632,04, di cui:

Superficie in cessione per strada di PGT – mq. 930,93

Superficie in cessione per standard porzione a sud – mq. 1.390,11

Superficie in cessione per servizi area a verde porzione a nord – mq. 8.816,96

Superficie per lotti e proprietà private mq. 21.494,04

2.0 IL PROGETTO

2.1 Analisi morfologica e contesto urbano

Il comparto di piano attuativo risulta suddiviso nelle 2 porzioni, entrambi forma irregolare con i lati maggiori posti a Nord e a Sud, caratterizzandosi la porzione a nord come superficie totalmente in cessione, che genera diritti volumetrici di competenza, e la porzione a sud dove si collocano la nuova strada individuata nel PGT e l'individuazione dei lotti edificabili unitamente alle strade interne e spazi a parcheggio. Geograficamente è caratterizzato da un terreno pianeggiante, tipico della pianura lombarda e non presenta alcune connotazioni particolari.

L'ambito di Piano è collocato in un contesto urbano omogeneo (residenza), è situato in zona periferica rispetto al nucleo centrale ed ubicato a Sud del Comune di Origgio.

L'ambito attualmente non è edificato (vedi Allegati - documentazione fotografica) ed è costituito, come detto in premessa, da 23 mappali, intestati a diversi proprietari. Complessivamente l'ambito denominato APC04 si estende per una area di superficie territoriale (St) complessiva di mq. 32.632,04.

La superficie oggetto di pianificazione è in continuità ad un'area edificata nella quale le tipologie residenziali sono costituite in parte da abitazioni mono e bifamiliari ed in parte da edifici

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario e Associati

Origgio – 21040 – (VA) – Via Giosuè Ceriani 12/3

areaprogetti@studioef.it – Tel +39 02.96730268 – Fax +39 02.96734011

pluripiano e plurifamiliari. L'area è definita da strade e recinzioni esistenti: a sud via Don Minzioni, a Ovest via per la Cascina Muschiona. A nord via Fratelli di Dio e centralmente risulta suddiviso dalla strada di PGT in progetto di nuova realizzazione, che collega via Don Minzioni con via Fratelli di Dio prolungando la direttrice di via Don Ernesto Castiglioni.

La porzione a Nord nelle previsioni di PGT risulta in cessione generando diritti volumetrici, tale scelta è rafforzata anche per le limitazioni di utilizzo di tale area a causa della presenza della fascia di rispetto cimiteriale e dalla presenza di elettrodotto aereo e relativo pilone sull'area.

La porzione a sud presenta invece l'obbligo di fascia di rispetto autostradale.

2.2 Assetto planivolumetrico e dati dimensionali di progetto

I criteri progettuali del Piano Attuativo si possono così sintetizzare ed individuare:

- I diritti volumetrici scaturenti dalla cessione della porzione di ambito posta a nord, vengono in parte distribuiti all'interno dei lotti edificabili individuati nella porzione a sud, mentre la restante parte verrà inserita all'interno del registro volumetrico comunale, rimanendo in capo ai rispettivi proprietari.

- Si è ritenuto di valorizzare le aree interessate da piano attuativo, distribuendo i lotti di competenza in modo regolare, accorpando gli stessi ove possibile e limitando la viabilità interna di piano ad una singola strada interna sfociante in un'ampia superficie a parcheggio; Tale costituzione dei lotti edificabili ricalca le richieste dei lottizzanti.

- L'area del comparto, originariamente costituita da 22 mappali divisi da una nuova strada di PGT che consente il collegamento del nuovo insediamento con il contesto urbano e con via Fratelli di Dio, viene suddiviso in 14 lotti; la parte ad Est sarà servita dalla nuova strada di PGT, mentre la parte ad Ovest sarà servita dalla strada di PGT e da una strada interna al Piano e servirà tutti i lotti costituiti di nuova formazione.

- Gli accessi pedonali e carrai dei Lotti sono possibili sia dalla strada di PGT che dalla strada e spazi a parcheggio interni di nuova realizzazione che verrà realizzata dai Lottizzanti e rimarrà in proprietà degli stessi.

- Le superfici a parcheggio individuati lungo la strada di PGT (parcheggio A) e la superficie interna (parcheggio B), rimarranno di proprietà dei Lottizzanti e accessibili da spazio pubblico; tale superficie a parcheggio risulta nettamente superiore alla dotazione a parcheggio richiesta accessibile da spazio pubblico (come da schede d'ambito nelle norme del Piano delle regole vigente per i singoli interventi), considerando la SLP complessiva dell'intero piano attuativo.

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario e Associati

Origgio – 21040 – (VA) – Via Giosuè Ceriani 12/3

areaprogetti@studioef.it – Tel +39 02.96730268 – Fax +39 02.96734011

- Si individuano a nord dei lotti H e I delle strisce di aree (lotti L, M ed N) di competenza dei rispettivi proprietari e attigue alle proprietà degli stessi lungo via Fratelli di Dio.
- L'individuazione e la rappresentazione delle sagome degli edifici sugli elaborati del piano attuativo (planivolumetrico Tav. 05), non sono vincolanti ed in fase di presentazione di istanza edilizia per i singoli lotti, potranno variare nella forma, posizione ed altezza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamenti nazionali, regionali e comunali. I lotti potranno essere ulteriormente frazionati o fusi, e potranno esserci trasferimenti volumetrici all'interno del comparto con atti notarili.
- Le recinzioni verso strada pubblica o privata avranno tutte la stessa tipologia, costituite in muretto in cls h = 60 cm ed inferriata a disegno semplice e di colore grigio; Per le recinzioni fronte strada di PGT, la quota 0.00 di riferimento per l'altezza del muretto in cls, sarà presa sul piano del marciapiede di nuova realizzazione antistante il lotto di proprietà, mentre per i lati verso la strada interna privata, la quota 0.00 di riferimento per l'altezza del muretto in cls, sarà presa sul piano del marciapiede di nuova realizzazione antistante il lotto di proprietà lungo tale strada;
- Come quota altimetrica 0.00 di riferimento progettuale del piano attuativo si individua l'incrocio dei marciapiedi tra la nuova strada di PGT e la strada interna; tale quota di riferimento, andrà confermata per i singoli lotti tramite regolare verbale di assegnazione punti fissi redatto in contraddittorio con l'ufficio tecnico prima dell'inizio lavori.

L'edificazione all'interno dell'ambito APC04 è disciplinata dalle norme del Piano delle regole del PGT vigente.

Il presente progetto di piano attuativo prevede la realizzazione di una SLP residenziale massima pari a mq. 10.768,87 di cui mq. 8.659,18 individuati e assegnati ai lotti da A ad N e mq. 2.109,69 da trasferirsi all'interno del registro volumetrico comunale.

Ogni singolo lotto edificabile dovrà prevedere al suo interno uno spazio di deposito temporaneo rifiuti di dimensioni e caratteristiche adeguate in prossimità dei sedimi stradali siano essi pubblici o privati; tale spazio si configura come semplice deposito temporaneo (non locale rifiuti) in quanto i rifiuti potranno essere posizionati a partire dalla sera prima del giorno di ritiro, nel rispetto dei regolamenti e scadenze comunali. Gli spazi di cui sopra verranno individuati nei rispettivi progetti edilizi che verranno presentati per l'edificazione delle abitazioni.

Le superfici per standard urbanistici, a seguito degli incontri avvenuti con ufficio tecnico ed amministrazione comunale, sono oggetto di cessione, lasciando la possibilità all'Amministrazione

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario e Associati

Origgio – 21040 – (VA) – Via Giosuè Ceriani 12/3

areaprogetti@studioef.it – Tel +39 02.96730268 – Fax +39 02.96734011

di meglio definire in seguito il corretto utilizzo delle stesse, viste le nuove esigenze e il momento socio economico ad oggi in corso che ha portato alla variazione di numerose esigenze e necessità socio assistenziali e di utilizzo degli spazi pubblici; tenuto anche conto che, come già precisato in precedenza, la superficie in cessione risponde ampiamente alle normative generali vigenti.

2.3 Opere di urbanizzazione

2.3.1- L'ambito APC 04, è ubicato in una zona urbana provvista di opere di urbanizzazione primaria (servizi a rete), così come risulta dalla Tav. 03 bis. pertanto le opere che gli attuatori assumono a proprio totale carico sono quelle relative all'estensione delle reti dei servizi (ivi compresa la rete di illuminazione pubblica) sulla nuova strada prevista di PGT e la realizzazione della stessa insieme alla formazione di cabina enel; in aggiunta, perseguendo gli obbiettivi e contenuti indicati nella scheda d'ambito APC04 all'interno del piano delle regole, la riqualificazione della via Fratelli di Dio, ceduta gratuitamente in sede di convenzione, tramite asfaltatura, formazione di marciapiede e individuazione di stalli a parcheggio.

Le suddette opere saranno oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari dovuti per la totalità della SLP generata dall'attuazione dell'ambito APC 04.

I Lottizzanti assumono a proprio totale carico, altresì, le opere di urbanizzazione primaria relative alla formazione della strada interna, alle reti dei servizi posti sulla stessa strada interna e realizzazione degli spazi a parcheggio individuati con le lettere A e B, il cui costo unitamente a quello delle opere inerenti la strada interna e alle relative reti di servizi non saranno oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il previsto insediamento residenziale.

Le caratteristiche di dette opere sono meglio specificate negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo che costituiscono parte integrante della proposta di piano attuativo.

Gli allacci alle reti dei servizi per i nuovi insediamenti, verranno eseguiti sulle estensioni delle reti realizzate sulla nuova strada di PGT (derivazioni da via Don Minzoni) e strada interna di distribuzione.

2.4 Aree per standard urbanistici (cessioni)

In relazione alla capacità massima insediativa dell'ambito, ovvero, ai complessivi 10.768,87 mq. di SLP per edilizia residenziale (già in riduzione proporzionale per la ripermetrazione iniziale

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario e Associati

Origgio – 21040 – (VA) – Via Giosuè Ceriani 12/3

areaprogetti@studioef.it – Tel +39 02.96730268 – Fax +39 02.96734011

effettuata), la dotazione di aree per servizi in relazione agli abitanti teorici individuati nella scheda d'ambito di progettazione coordinata risulta pari a:

n° abitanti teorici $220 \times 18 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 3.960$

Tale dotazione risulta notevolmente inferiore alle superfici in cessione destinate a servizi nella porzione nord e sud pari a mq. 10.207,07, oltre a ulteriori mq. 930,93 per nuova formazione di strada di PGT e la cessione gratuita di via Fratelli di Dio esterna al perimetro dell'ambito Attuativo.

In Accordo con l'amministrazione comunale e in relazione alle caratteristiche dell'ambito APC 04 ed in particolare a quelle dell'impianto urbanistico e viabilistico esistente si è ritenuto di aderire alle indicazioni del PGT con la modifica di ridurre la superficie per area attrezzata nella porzione sud verso via per la Cascina Muschiona prevedendone, congiuntamente con la porzione a nord la sola cessione.

2.5 Quadro economico

I costi complessivi delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri sono quelli di seguito riportati, i quali, essendo funzionali al piano e di importo inferiore alla soglia comunitaria, vengono accorpati:

Opere di urbanizzazione a scomputo oneri € 609.544,03

Spese di progetto/tecniche: € 60.446,45

Totale € 669.990,48

Oltre Iva e contributi di legge

Gli importi sopra indicati ipotizzano una possibile scontistica di gara pari al 15 % rispetto agli importi scaturiti dai computi metrici elaborati ed allegati all'istanza, gli importi effettivi dovranno essere aggiornati al momento della realizzazione delle opere, verificando l'effettivo scomputo degli oneri rispetto agli importi effettivamente corrisposti per la realizzazione delle opere; qualora, a seguito di collaudo delle opere, tali importi risultassero inferiori agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti pari ad € 451.323,34, dovrà essere corrisposta la differenza.

Gli Attuatori, in relazione alle obbligazioni convenzionali prestano una adeguata garanzia finanziaria (polizza fidejussoria bancaria o assicurativa) pari a € 747.192,88 (importo obbligazioni convenzionali, comprensivo degli oneri accessori), così ripartita:

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario e Associati

Origgio - 21040 - (VA) - Via Giosuè Ceriani 12/3

areaprogetti@studioef.it - Tel +39 02.96730268 - Fax +39 02.96734011



Architetto Ferrario e Associati

- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria: € 670.498,43 (valore opere + I.V.A. 10%)
- Spese tecniche: € 76.694,46 (spese tecniche + contributi previdenziali + I.V.A. 22%).

Resteranno inoltre a carico degli Attuatori le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione di:

- Strada interna di Piano;
- Parcheggio B;
- Spazi a parcheggio A;

Tali opere di urbanizzazione, come da computo metrico allegato, risultano così quantificati:

Opere di urbanizzazione non a scomputo oneri	€ 530.816,07
Spese di progetto/tecniche:	€ 52.639,64
Totale €	583.455,71
Oltre Iva e contributi di legge	

Gli importi sopra indicati ipotizzano una possibile scontistica di gara pari al 15 % rispetto agli importi scaturiti dai computi metrici elaborati ed allegati all'istanza, generando un importo complessivo pari ad € 650.686,86 comprensivo di IVA e oneri accessori.

Pertanto la spesa complessiva per opere di urbanizzazione del piano Attuativo a carico degli Attuatori risulta stimata in € 1.397.879,74 comprensivo di IVA e oneri accessori, il tutto come da QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO allegato alla presente.

Si allega alla presente:

- TAB: "A" Individuazione proprietà – Superfici catastali
- TAB: "B" Ripartizione di aree e volumi spettanti assegnati
- Quadro economico riassuntivo.

Il tutto come da elaborati grafici.

Origgio, 30/03/2023

STUDIO E.F.

Architetto Ferrario e Associati
Origgio – 21040 – (VA) – Via Giosuè Ceriani 12/3
areaprogetti@studioef.it – Tel +39 02.96730268 – Fax +39 02.96734011



TABALLA"A" - Proprietà

Mappale	Superficie catastale	Superficie reale rilevata	Superficie reale riperimetrata
1249	1130,00	1141,51	1141,51
1263	2500,00	2525,46	2525,46
1281	4110,00	4151,85	4151,85
1282	1690,00	1707,21	1707,21
2871	3220,00	3252,79	3252,79
2897	1690,00	1707,21	1707,21
4047	40,00	40,41	40,41
4051	40,00	40,41	40,41
9149	90,00	90,92	90,92
4344	300,00	303,06	303,06
6487	2890,00	2919,43	2919,43
6516	150,00	151,53	151,53
6517	150,00	151,53	151,53
6556	980,00	989,98	989,98
6559	1465,00	1479,92	1479,92
6561	500,00	505,09	505,09
6563	2630,00	2656,78	2656,78
totale parziale	23575,00	23815,08	23815,08
6566	3630,00	3617,35	3617,35
6689	1820,00	1813,66	1813,66
6692	1200,00	1195,82	1195,82
1279	1340,00	1335,33	966,05
6977	1328,00	1323,37	1224,07
totale parziale	9318,00	9285,54	8816,96
totale	32.893,00	33.100,62	32.632,04

TABELLA "B" -ELENCO LOTTI EDIFICABILI E DIRITTI VOLUMETRICI

Lotto	superficie di pertinenza edificabile [mq]	SLP assegnata [mq]	SLP assegnata come diritti volumetrici [mq]	SLP totale spettante [mq]	Volume totale spettante [mc]
Proprietà intestataria di diritti volumetrici					
Lotto A	2.068,28	888,06	0,00	888,06	2.664,18
Lotto B 1	750,92	322,43	0,00	322,43	967,29
Lotto B 2	1.781,34	764,86	0,00	764,86	2.294,58
Lotto C	770,69	330,91	0,00	330,91	992,73
Lotto D	1.789,06	764,82	133,33	898,15	2.694,45
Lotto E	1.974,68	844,17	200,00	1.044,17	3.132,51
Lotto F	892,56	381,56	166,66	548,22	1.644,66
Lotto G 1	664,52	285,33	0,00	285,33	855,99
Lotto G 2	664,52	285,33	0,00	285,33	855,99
Lotto H	1.329,04	570,66	0,00	570,66	1.711,98
Lotto I	5.519,12	2.363,67	300,00	2.663,67	7.991,01
Lotto L	44,56	19,13	0,00	19,13	57,39
Lotto M	44,56	19,13	0,00	19,13	57,39
Lotto N	44,56	19,13	0,00	19,13	57,39
Lotto O	303,06	0,00	0,00	0,00	0,00
Proprietà Mapp. 6566	0,00	0,00	893,76	893,76	2.681,28
Proprietà Mapp. 6689	0,00	0,00	465,19	465,19	1.395,57
Proprietà Mapp. 6692	0,00	0,00	394,63	394,63	1.183,89
Proprietà Mapp. 1279	0,00	0,00	152,15	152,15	456,45
Proprietà Mapp. 6977	0,00	0,00	203,96	203,96	611,88
	18.641,47	7.859,19	2.909,68	10.768,87	32.306,61

