



REGIONE PIEMONTE



PROVINCIA
DI
ALESSANDRIA



COMUNE DI VILLALVERNIA

PROGETTO
REALIZZAZIONE EDIFICIO AD USO COMMERCIALE
E SISTEMAZIONE AREA ESTERNA

ex SS 35 bis dei Giovi, Villalvernia (AL)

CALCOLI E VERIFICHE PLANOVOLUMETRICHE
STANDARD URBANISTICI
ONERI DI RUBANIZZAZIONE

INTEGRAZIONE

Committente:
Società IMMOBILIARE VILLALVERNIA SRLS
Rappresentante legale Guaraglia Mauro
Via Verdi n. 4, 15057 Tortona (AL)
P.IVA: IT02621480066

Data: Giugno 2020

Progettista:
Arch. Brigida Gallo
Via Bettole n. 2, 15057 Rivalta Scrivia (AL)
tel. 3385291441 mail: archi.gallo@virgilio.it

SCALA: 1:200

**CALCOLI PLANOVOLUMETRICI - STANDARD URBANISTICI –
ONERI DI URBANIZZAZIONE**

PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie territoriale in area D3	
Mapp. 976	Mq 4543
Mapp. 978	Mq 462
Mapp 998	Mq 427
Tot.	Mq 5432
Sup. territoriale in area P	
Mapp. 744	Mq 1383
TOT. SUP. DI PROPRIETA' OGGETTO DI INTERVENTO	MQ 6815

PARAMETRI URBANISTICI AREA PROPRIETA' COMUNALE OGGETTO DI INTERVENTO	
Superficie territoriale in area P	
Mapp. 823	Mq 1460
Mapp. 824	Mq 240
Mapp 825	Mq 1460
Mapp. 826	Mq 237
Sup. territoriale in area P Tot.	Mq 3397

PARAMETRI D3	
S.U.L edificio a progetto	Mq 2033
Sup. netta a progetto	Mq 1977,51
S.C. Edificio a progetto	Mq 2033
Sup. vendita	Mq 1500
Classificazione commerciale	M-SAM3

A) ONERI DI URBANIZZAZIONE

Oneri come da tabella allegata al vigente PRGC:

Urbanizzazione 1°: €/mc 13,39

Urbanizzazione 2°: €/mc 3,54

1) *ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA*

primaria: SUL mq 1977,51 x €/mq 13,39 = € **26.478,85** < € 451.704,40

secondaria: SUL mq 1977,51 x €/mq 3,54 = € **7.000,38** < € 10.734,50

2) *COSTO DI COSTRUZIONE*

CME x 5%

€ 350.000,00 + 223.033,61 = € 573.033,61

€ 573.033,61 x 5% = € **28.651,68**

TABELLA RIASSUNTIVA			
ONERI DI URBANIZZAZIONE			
ONERI PRIMARIA (calcolati con tariffe comunali)	€ 26.478,85	OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€ 451.704,40
ONERI SECONDARIA (calcolati con tariffe comunali)	€ 7.000,38	OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€ 10.734,50
COSTO DI COSTRUZIONE			
CME opere x 5%	€ 28.651,68		

B) STANDARDS URBANISTICI

[LR 56/877 art. 21: Sup min=100% SUL]

Dotazione minima aree per standards urbanistici

SUL a progetto = mq 2033

Dotazione minima aree per standards urbanistici:

mq 2033 x 100% = mq 2033

Dotazione minima aree a parcheggio per nuovi insediamenti commerciali

[All. A DCR 29 ottobre 1999 n. 563-13414 e DCR 20 novembre n. 191-43016 e LR 28/98]

$N = 60 + 0,10 \times (S-900)$

$N = 60 + 0,10 \times (1500 - 900) = n. 119,90 = n. 120$

Fabbrisogno parcheggio per realizzazione nuovo fabbricato ad uso commerciale:

$N = n. 120 \times mq 26 = mq 3120$

Calcolo parcheggi privati (ai sensi della L. 122/89)

SUL mq 2033 x alt. ml 3 = mc 6099

Parcheggi uso privato:

$mc 6099/10 mq/mc = mq 609,90 \rightarrow mq 610$

VERIFICA

Parcheggi ad uso privato a progetto (individuati in area di proprietà):

mq 615 > mq 610

STANDARD DI PROGETTO

Standard parcheggi ad uso pubblico da cedere

N x 50% (art. 25 c. 2 DCR 563-31414 29/10/1999)

mq 3120 x 50% = mq 1560

Sup. standard di progetto a parcheggio ad uso pubblico:

mq (1497,40-154) + mq 217,60 = mq 1561 > mq 1560

Standard area verde a progetto da cedere

Sup. a verde ad uso pubblico:

mq 275,64

VERIFICA

1) AREE A STANDARD URBANISTICI

Dotazione minima area a standard urbanistici: mq 2033

Aree da cedere per standard a progetto:

mq (1561 + 275,64) = mq 1836,64 < mq 2033

2) AREE A PARCHEGGIO PER REALIZZO LOCALE COMMERCIALE

Area a parcheggio ad uso pubblico: mq 1561

Area a parcheggio in area di proprietà: mq 2016,01

mq(1561 + 2016,01) mq 3577,01 > mq 3120

MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD (art. 45 LR 45/77)

Sup. da monetizzare:

mq 2033 – mq 1836,64 = mq 196,36

Costo aree come da delibera comunale: €/mq 15,33

mq 196,36x €/mq 15,33 = € 3.010,19