

**STUDIO BELLONI | Architettura e Ingegneria**

*via Statale n° 22 – 25088 Toscolano Maderno (Bs) - Tel. 0365-641796*

Dott. Arch. Belloni Fabio – Dott. Ing. Belloni Nicola

**COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

---

## ***NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE “VIVERE IL LAGO”***

---

**Società Costruzioni del Lago s.r.l. via Pontida n. 1 BRESCIA**

***“Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale AUTR-P 7A” assoggettato a Piano Attuativo,  
disciplinato dall’art. 32.14.1 delle NTA, in Via Venezia (Fg. 37, mappale 46)***



### ***RELAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA***

Richiedente

Dott. Oliosì Giancarlo

Amministratore unico e legale rappresentante  
della Società **Costruzioni del Lago s.r.l.**

Progettista

Arch. Belloni Fabio

21 Aprile 2020

**“Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale AUTR-P 7A” assoggettato a Piano Attuativo, disciplinato dall’art. 32.14.1 delle NTA, in Via Venezia (Fg. 37, mappale 46)**

## **RELAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

- Cap. 1 - L’area nel contesto
- Cap. 2 - Le previsioni del PGT riferite all’area compresa nell’“Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale AUTR-P 7A”
- Cap. 3 - La richiesta di parere preventivo in ordine alla possibilità di monetizzazione parziale delle aree destinate ai servizi all’interno del piano attuativo
- Cap. 4 - Le scelte progettuali e le previsioni del piano attuativo
- Cap. 5 - Il contributo di costruzione e le monetizzazioni (stima)
- Cap. 6 - La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo (stima)
- Cap. 7 - Riassunto contributo di costruzione e monetizzazioni
- Cap. 8 - La bozza di convenzione urbanistica
- Cap. 9 - La Relazione geologica e l’invarianza idraulica
- Cap. 10 - Il vincolo paesaggistico

La Società **Costruzioni del Lago s.r.l.** con sede in Brescia, Via Pontida n° 1, c.f. e P. Iva 04106290986 (R.E.A. n° Bs-588822), in persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante Sig. **OLIOSI Giancarlo**, nato a Desenzano del Garda il 16/09/1960, c.f. LSO GCR 60P16 D284Q, residente a Desenzano del Garda in via Masaccio n° 7/A, è nella disponibilità dell'area posta in **Via Venezia d'angolo con Via Pigna**, ai margini dell'abitato di Rivoltella, verso la ferrovia MI-VE, **Fg.37 mappale 46 (vedi figg. 1)**, in forza di contratto preliminare di compravendita Not. Defendi del 03/02/2020 rep. 62380/24169, reg. a Brescia il 10/02/2020 n° 5956 serie 1T, trascritto a Brescia l'11/02/2020 n° 5433/3444

**fig. 1- estratto di mappa, fg. 37, mappale 46, con sovrapposizione fotogrammetrico (non in scala)**



La superficie catastale dell'area è di mq 8.000 ma la superficie reale, dai rilievi topografici, **di mq 7.860**, di poco inferiore a quella catastale, come riportato nella Tavola grafica "02 Rilievo stato di fatto, Fotografie aeree".

Nel prosieguo (*vedi fig. 3 e fig. 8*), dopo avere riportato le previsioni contenute nell'art. 32.14.1 riferite alla superficie di mq 8.000, che *"sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco"*, queste verranno adeguate alla superficie reale di **mq 7.860**.

### **Cap. 1- L'area nel contesto**

L'area è posta in Via Venezia d'angolo con la Via Pigna, con il suo fronte maggiore, a nord, verso la Via Venezia e con il fronte minore, a est, verso la Via Pigna, sulle quali prospetta; il lato lungo a sud dell'area confina con altra proprietà delimitata con muretto di cinta e siepe, mentre verso ovest confina con il Rio Venga (n° 0300 del RIM, Reticolo Idrico Minore, di competenza comunale).

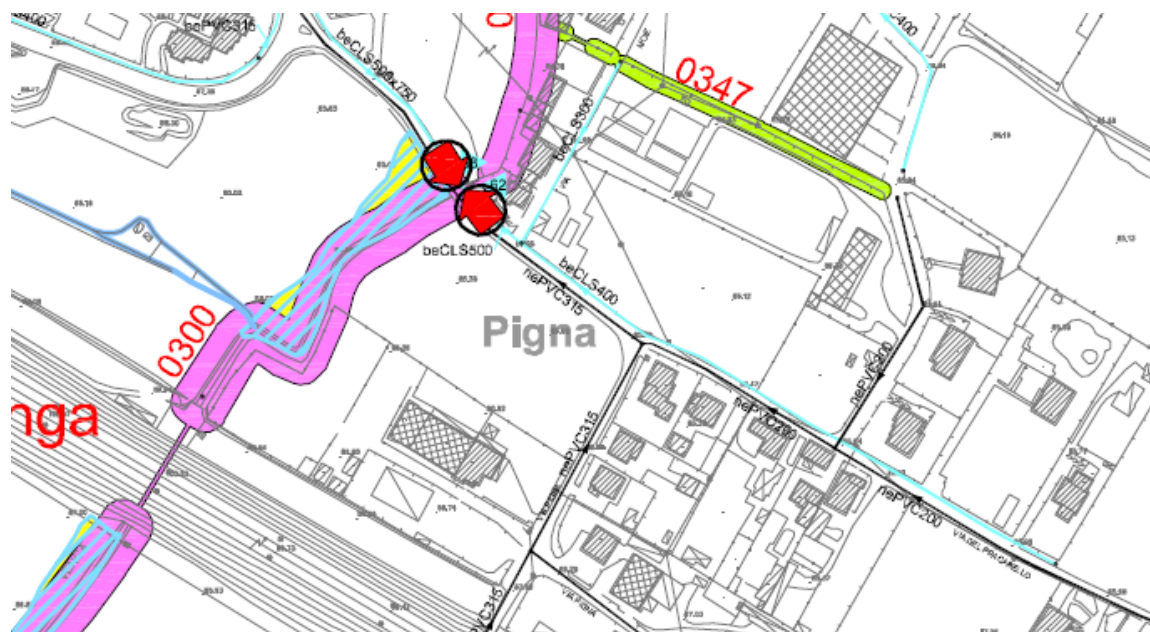
L'andamento del terreno è caratterizzato da una pendenza dal lato sud/est (di Via Pigna) -sud/ovest (Rio Venga) verso il punto più basso a nord/ovest sulla Via Venezia, con dislivello sul metro e mezzo.

Dall'estratto sotto riportato si rileva che (*vedi fig. 2*):

- è prevista una fascia di tutela di mt 10,00 dal Rio Venga
- le fognature comunali delle acque nere, esistenti, corrono sulla Via Pigna e sulla Via Venezia con pendenza e direzione verso ovest

-le fognature comunali delle acque bianche meteoriche, esistenti, corrono sulla Via Venezia con pendenza e direzione verso ovest e con recapito nel Rio Venga

fig. 2- estratto della Tav. 3-B “Carta delle fasce di tutela del Reticolo Idrico Principale e Minore” di competenza comunale, allegata al PGT vigente (non in scala)



#### RETICOLO IDROGRAFICO MINORE DI COMPETENZA COMUNALE (DGR X/2591 all.D)

**FASCIA AD ALTO GRADO DI TUTELA** del Reticolo Idrico Minore  
(pari a 10 m da ciascun lato del corpo idrico, Per i tratti intubati: 1 m da ciascun lato del corpo idrico)

**FASCIA A TUTELA DELLE AREE ESONDABILI**

Aree Esondabili

#### RETE FOGNARIA URBANA (da: Progetto Generale delle Fognature - GardaUno - Gennaio 2013)

ACQUE BIANCHE ACQUE BIANCHE A CIELO APERTO  
ACQUE MISTE Collettore circumlacuale GardaUno  
ACQUE NERE

#### PUNTI DI INTERAZIONE TRA R.I.M. E RETE FOGNARIA

Immissione di acque bianche dalla rete fognaria al R.I.M.  
Immissione di acque superficiali dal R.I.M. alla rete fognaria

## Cap. 2- Le previsioni del PGT riferite all'area compresa nell'“Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale AUTR-P 7A”

Nel PGT vigente, l'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) ed è delimitata all'interno dell'“Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale AUTR-P 7A” disciplinato dall'art. 32.14.1 delle NTA, le cui previsioni consistono sostanzialmente nell'assegnazione all'ambito, indicato con la superficie di mq 8.000

-di una volumetria residenziale edificabile di mc 12.000 (indice di 1,5 mc/mq), corrispondente ad una SLP residenziale di mq 4.000

-di aree per servizi pubblici di mq 2.742,86, di cui mq 685,71 da reperire in loco e mq 2.057,14 di possibile monetizzazione

come risulta dalla tabella riportata all’art. 32.14.1 delle N.T.A. riferita all’ “Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale AUTR-P 7A”

fig. 3- estratto dell’art. 32.14.1 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente

| ID                  | Superficie | Indice PGT | slp Residenziale | Volume Residenziale |  |  | abitanti stimati da PGT | Dotazione di servizi minime | Dotazione di servizi da riparte in loco | Dotazione di servizi possibile monofazzazione |
|---------------------|------------|------------|------------------|---------------------|--|--|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                     | mq         | mc/ mq     | mq               | mc                  |  |  | 175 mc/ab               | 40 mq/ab                    | 10 mq/ab                                | 30 mq/ab                                      |
|                     |            |            |                  |                     |  |  |                         | COMP. RESIDENZIALE          |                                         |                                               |
| AUTR-P 7 A<br>Pigna | 8.000      | 1,50       | 4.000            | 12.000              |  |  | 68,57                   | 2.742,86                    | 685,71                                  | 2.057,14                                      |

che, adeguate alla superficie reale di mq 7.860, risultano

|                     |       |      |       |        |  |  |       |          |        |          |
|---------------------|-------|------|-------|--------|--|--|-------|----------|--------|----------|
| AUTR-P 7 A<br>Pigna | 7.860 | 1,50 | 3.930 | 11.790 |  |  | 67,37 | 2.694,86 | 673,71 | 2.021,14 |
|---------------------|-------|------|-------|--------|--|--|-------|----------|--------|----------|

come meglio specificato e riassunto nella Fig. 6- Tabella dati generali del Piano Attuativo

Il comparto soggetto a piano attuativo è caratterizzato dalla previsione, al suo interno, di parte dell’area destinata ai servizi, riportata sia nella tavola estratta dal Piano delle Regole, sia nell’altra tavola estratta dal Piano dei servizi, sotto riportate.

fig. 4- estratto della Tav. PR 2 quadrante 9 dl Piano delle Regole del PGT vigente

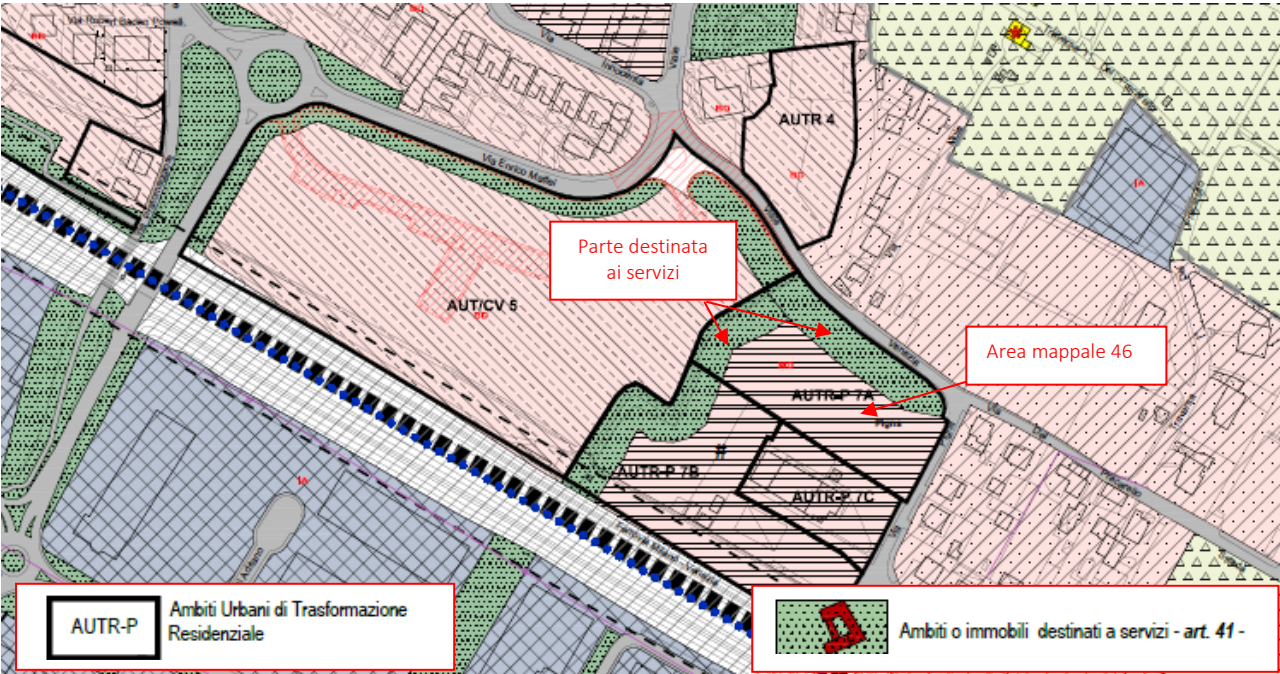
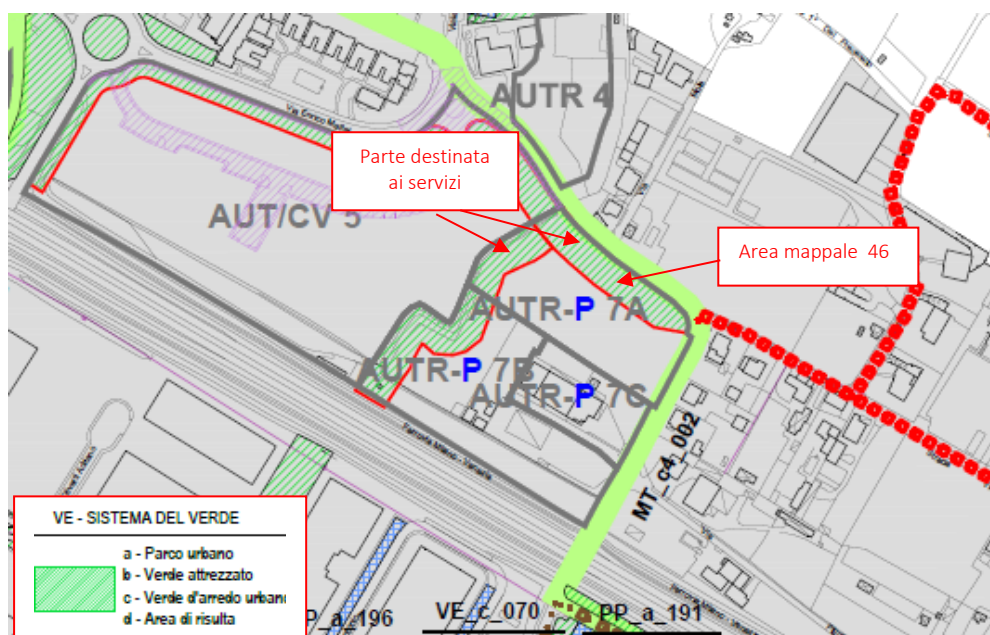


Fig. 5- estratto della Tav. PS01 sud del Piano dei Servizi del PGT vigente



### Cap. 3- La richiesta di parere preventivo in ordine alla possibilità di monetizzazione parziale delle aree destinate ai servizi all'interno del piano attuativo

Dal raffronto delle indicazioni:

- contenute nell'art. 32.14.1 delle NTA che prevedono una quantificazione delle aree per servizi nella misura di mq 2.742,86, di cui mq 685,71 da reperire in loco e mq 2.057,14 di possibile monetizzazione
- contenute nell'art. 41 delle NTA che prevedono l'acquisizione da parte del Comune di tutte le aree destinate ai servizi previste all'interno dei perimetri delle lottizzazioni convenzionate
- contenute nell'art. 46, comma 1 (Convenzione dei piani attuativi) della Legge regionale 12/2005 che prevede che qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, possano essere monetizzate

è emersa l'opportunità di richiedere preventivamente al Comune (richiesta prot. 32862 in data 27/06/2019) un parere in merito alla possibilità di cessione parziale delle aree per servizi prevista all'interno del piano di lottizzazione e di monetizzare la restante parte.

Con lettera prot. 53585 del 22/10/2019 a firma del dirigente dell'Area Servizi al Territorio e del responsabile del settore Urbanistica e Territorio, si conveniva sulla possibilità di monetizzazione parziale come previsto dall'art. 41 della Legge regionale 12/200 nei seguenti termini:

*“che le relative quantità possano essere determinate da parte dell’Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Piano Attuativo in relazione all’effettiva opportunità di individuazione di eventuali servizi pubblici da realizzare in loco o in alternativa alla loro monetizzazione al fine della realizzazione di necessari servizi previsti dal piano dei Servizi in altre zone. Pertanto non si ritiene vincolante la cessione dell’area a servizi posta all’interno del Piano attuativo”.*

*“In ultimo a livello di indirizzo generale si precisa che è comunque intenzione dell’Amministrazione Comunale acquisire quale standard di cessione la seguente area:*

- *porzione di area necessaria per allargamento della via Venezia al fine di dotare la stessa di un idoneo tracciato viario a due corsie con marciapiede ciclo pedonale;*
- *porzione di area posta in fregio del fosso esistente sul lato nord ovest per la profondità di mt. 10,00 coincidente con la previsione di fascia di rispetto di cui al reticolo idrico previsto nel P.G.T. Relativamente alle specifiche valutazioni di merito si rimanda all’esame della pratica dello stesso.”*

#### **Cap. 4– Le scelte progettuali e le previsioni del piano attuativo**

Sulla base delle considerazioni e conclusioni sopra esposte si è proceduto a redigere il piano di lottizzazione nel rispetto delle indicazioni emerse e sulla base delle preliminari valutazioni sulla situazione del terreno, sotto l’aspetto geologico, geotecnico, idro-geologico, sismico.

##### **Caratteristiche del terreno sotto l’aspetto geologico, geotecnico, sismico**

Prima di impostare le scelte del Piano attuativo è stato affidato l’incarico per le indagini e la relazione geologica e geotecnica e sismicità dell’area al Dott. Geologo Niccolò Crestana le cui risultanze sono descritte nella Relazione Geologica R1 e R3 e Geotecnica R2 del 3 giugno 2019, a corredo del Piano attuativo, dalla quale risultano, in sintesi, le seguenti criticità e indicazioni.

Sono stati individuati 3 settori con diverso assetto lito-stratigrafico e diversi modelli del sottosuolo, interessati anche da falda sospesa superficiale piuttosto continua *“L’area di progetto è interessata da acquiferi superficiali freatici o sospesi, a scarsa profondità dal p.c. (-0,9/-1,5 m dal p.c.) circolanti nei depositi più grossolani delimitati alla base dai depositi a minore permeabilità. Il grado di Vulnerabilità dell’acquifero delle acque sotterranee, così come indicato all’interno della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del P.G.T. del Comune di Desenzano del Garda (“Carta della Vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)” - Gennaio 2016), risulta mediamente alto, in funzione soprattutto della bassa soggiacenza della falda”,* pagg. 9 e 10 della Relazione geologica), con indicazioni allo scopo di guidare la committenza, e i tecnici progettisti, verso le soluzioni progettuali più idonee.

Ciò ha comportato che, a livello di impostazione del progetto, si è dovuto prevedere l’imposta dei fabbricati ad un livello un po’ più alto rispetto al piano di campagna, usufruendo della possibilità prevista dall’art. 19.7 delle NTA là dove prevede che *“Sono escluse dal computo le superfici seminterrate ... la cui soletta di copertura emerga all’intradosso, rispetto alla quota zero del terreno in misura non superiore a 1,00 metro”,* stando all’interno di tale range, e rispettando comunque il requisito dell’altezza massima di cui all’art. 19.1 delle NTA.

Le ulteriori indicazioni contenute nella Relazione geologica sono le seguenti.

Nel settore verso ovest (P4-P5 nella Fig. 6 - Planimetria con individuazione del lotto di interesse e con ubicazione dei punti di indagine, su immagine da satellite estratta dalla relazione geologica) si segnalano caratteristiche geotecniche scadenti che, in sostanza, consigliano di non realizzare interrati e di realizzare edifici ad un solo, massimo due, piani fuori terra; a meno di studiare soluzioni per aumentare le caratteristiche di questa parte di sottosuolo (tipo pali).

Nel settore centrale le caratteristiche geotecniche sono migliori fino a poter prevedere un piano interrato e due piani fuori terra (P1-P3-P7-P8-P9).

Nel settore verso est le caratteristiche geotecniche sono ancora migliori fino a poter prevedere un piano interrato e tre piani fuori terra (P2-P6).

**Fig. 6- estratto della Relazione geologica a pag. 12 “Fig. 6 - Planimetria con individuazione del lotto di interesse e con ubicazione dei punti di indagine, su immagine da satellite”**



La relazione geologica e geotecnica e sismicità dell'area di cui sopra è stata sottoposta anche allo strutturista che ha preso atto delle risultanze e indicazioni in essa contenute e che ha portato a scegliere una impostazione della distribuzione dei fabbricati così organizzata:

- un interrato solo alla parte del settore est e centrale
- un corpo di fabbrica con tre piani fuori terra nel settore est
- un corpo di fabbrica con due piani fuori terra nel settore centrale
- un corpo di fabbrica con due piani fuori terra, senza interrato, nel settore est.

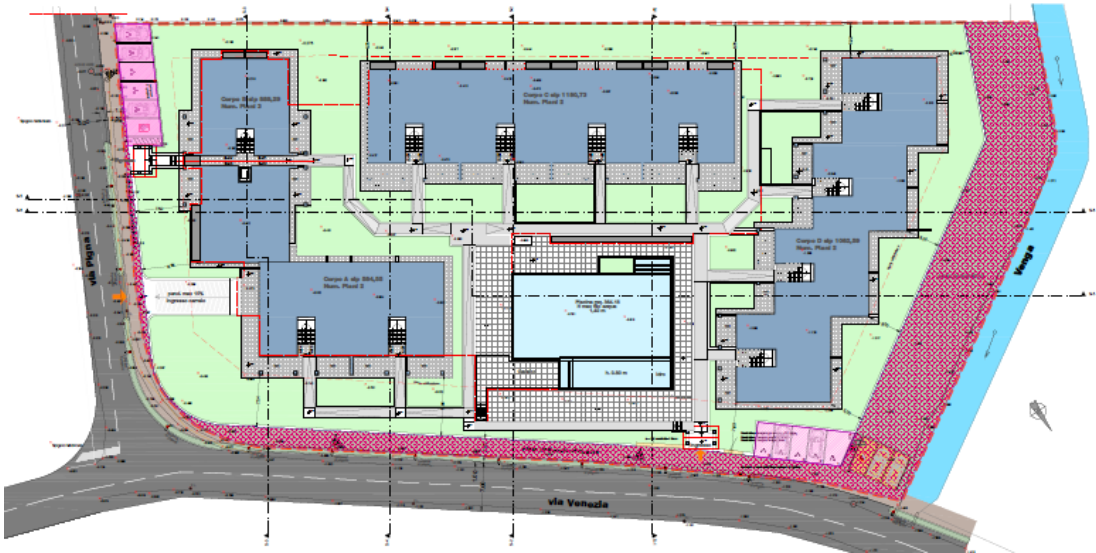
### **Impostazione planimetrica**

Quanto all'impostazione planimetrica si prevede una disposizione dei fabbricati riferita alla tipologia della corte aperta verso la Via Venezia, con la piscina al posto della corte, secondo schema ricorrente nelle espansioni recenti:

- con, a sud, il lato lungo dei fabbricati, parallelamente al confine ed ai fabbricati esistenti su tale lato, e con andamento parallelo anche alla Via Venezia
- con, a est, il lato corto dei fabbricati, parallelamente alla Via Pigna e ai fabbricati esistenti lungo via stessa
- con, a ovest, l'altro lato corto dei fabbricati, parallelamente al percorso del Rio Venga

in sintonia con le indicazioni emerse nella Relazione geologica sopra richiamata.

Fig. 7- Impianto planimetrico previsto nel Piano Attuativo



I dati principali del Piano attuativo

Sulla scorta delle indicazioni preliminari del Comune e di quelle scaturite dagli approfondimenti sulla situazione gel terreno, è stato elaborato il Piano Attuativo illustrato nelle **Tavole allegate accompagnate da:**

- Relazione illustrativa
  - delle caratteristiche tecniche degli interventi previsti
  - della situazione delle opere di urbanizzazione e di quelle di nuova previsione
  - della dotazione dei parcheggi
  - dell’abbattimento delle barriere architettonica
  - degli scarichi
  - dei materiali di costruzione e di finitura
- Relazione Geologica
- Documentazione invarianza idraulica
- Computo metrico opere di urbanizzazione
- Bozza di convenzione urbanistica
- Relazione paesaggistica

I dati principali delle previsioni contenute nel piano Attuativo sono riassunti nella seguente tabella.

Fig. 8- Tabella dati generali del Piano attuativo

|             |                                                                                                          | previsioni di progetto                                                                          |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| definizioni | Indici e parametri previsti dalla NTA<br>(riferiti alla superficie di mq 8.000 da<br>verificare in loco) | Indici e parametri rimodulati in<br>proporzione alla superficie reale di<br>rilievo di mq 7.860 |
|             |                                                                                                          |                                                                                                 |

|                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie del comparto                                                                                               | <b>mq 8.000,00</b>                                                                                                                                                                 | <b>mq 7.860,00</b>                                                                                                                                        |
| Indice di PGT                                                                                                         | <b>1,5 mc/mq</b>                                                                                                                                                                   | <b>1,5 mc/mq</b>                                                                                                                                          |
| Volume realizzabile di PGT                                                                                            | <b>mq 8.000 x 1,5= mc 12.000,00</b>                                                                                                                                                | <b>mq 7.860 x 1,5= mc 11.790,00</b>                                                                                                                       |
| <i>Volume di progetto (vedi Tav. 13)</i>                                                                              | ---                                                                                                                                                                                | <b>mq 3.737,94 x 3,00= mc 11.213,82</b>                                                                                                                   |
| Slp realizzabile di PGT                                                                                               | <b>mq 4.000,00</b> (12.000,00 : 3,00)                                                                                                                                              | <b>mq 3.930,00</b> (11.790,00 : 3,00)                                                                                                                     |
| <i>Slp di progetto (vedi Tav.13)</i>                                                                                  | ---                                                                                                                                                                                | <b>mq 3.737,94</b>                                                                                                                                        |
| Abitanti teorici (1 abit.= mc 175)                                                                                    | <b>n° 68,57</b> abit. (mc 12.000 : 175 mc/abit.)                                                                                                                                   | <b>n° 67,37</b> (mc 11.790 : 175 mc/abit.)                                                                                                                |
| <i>Abitanti teorici (1 abit.= mc 175) di progetto</i>                                                                 | ---                                                                                                                                                                                | <b>n° 64,07</b> (mc 11.213,82 : 175 mc/abit.)                                                                                                             |
| Dotazione di servizi minima (40 mq/abit.)<br>-da reperire in loco<br>-di possibile monetizzazione                     | <b>mq 2.742,80</b> (abit. 68,57 x 40 mq/abit.)<br><br><b>mq 685,70</b> (mq/abit. 10)<br><b>mq 2.057,14</b> (mq/abit. 30)                                                           | <b>mq 2.694,86</b> (abit. 67,37 x 40 mq/abit.)<br><br><b>mq 673,71</b> (mq/abit. 10)<br><b>mq 2.021,15</b> (mq/abit. 30)                                  |
| Dotazione a seguito di indicazioni del Comune, lettera prot. 53585 del 22/10/2019 (rif. Art. 46, 1° c., L.R. 12/2005) | Cessione fascia 10 rispetto Rio Venga + allargamento Via Venezia a due corsie con marciapiede ciclopeditone                                                                        | <b>mq 1.005,43 aree in cessione per fascia 10 mt Rio Venga + allargamento strada e percorso ciclopeditone</b><br><b>+ mq 1.689,43 aree da monetizzare</b> |
| Stima valore monetizzazione                                                                                           | Nel Piano dei Servizi, nei quadri relativi alle Stime dei proventi da piani attuativi viene applicato un valore di €/mq 200,00 quale media fra i valori di €/mq 150,00 €/mq 300,00 | <b>mq 1.689,43 x di €/mq 180,00= € 304.097,40</b>                                                                                                         |
| <i>Superficie fondiaria (art. 20.4 NTA) di progetto</i>                                                               | <i>Superficie territoriale totale – aree in cessione</i>                                                                                                                           | <b>mq 7.860,00 – 1.005,43= mq 6.854,57</b>                                                                                                                |
| Rapporto copertura (art. 20.5 NTA riferito a superf. territ.)                                                         | <b>0,50 mq/mq x mq 8.000= mq 4.000,00</b>                                                                                                                                          | <b>0,50 mq/mq x mq 7.860= mq 3.930,00</b>                                                                                                                 |
| <i>Superficie coperta (art. 19.2 NTA) di progetto (vedi Tav. 15)</i>                                                  | ---                                                                                                                                                                                | <b>mq 2.474,71</b>                                                                                                                                        |
| <i>Superficie permeabile (art. 20.9 NTA) di progetto</i>                                                              | In mq                                                                                                                                                                              | <b>mq 2.414,96</b>                                                                                                                                        |
| <i>Indice drenante (art. 20.8 NTA) di progetto (vedi Tav. 14)</i>                                                     | <b>30%</b> (rapporto fra superficie permeabile e superficie fondiaria)                                                                                                             | <b>mq 2.414,96 : mq 6.854,57= 0,35</b>                                                                                                                    |
| H max edific                                                                                                          | <b>10,00 mt</b>                                                                                                                                                                    | <b>10,00 misurata sulla media delle altezze delle varie facciate (come indicato all'art. 19.1 delle NTA)</b>                                              |
| Distanza confini<br>Distanza edifici                                                                                  | <b>mt 5,00</b><br><b>mt 10,00</b>                                                                                                                                                  | <b>minimo 5,00</b><br><b>10,00 interni, maggiore 10,00 verso esterni</b>                                                                                  |
| Distanza strade                                                                                                       | <b>D.M. 2/4/1968</b>                                                                                                                                                               | <b>7,50</b>                                                                                                                                               |

#### Cap. 5- Il contributo di costruzione e le monetizzazioni (stima)

##### **Contributo di costruzione**

##### A- Contributo per opere di urbanizzazione primarie e secondarie

L'importo del contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'applicazione delle tariffe vigenti riferite alla destinazione residenziale, risulta il seguente.

- primarie: volume mc 11.213,82 x €/mc 12,26= € 137.481,43

- secondarie: volume mc 11.213,82 x €/mc 17,49= € 196.129,71

Totale € 333.611,14

**B- Contributo per costo costruzione (stima, da verificare su progetto esecutivo)**

Viene determinato sulla base della tabella ministeriale che, applicata al nuovo edificio di progetto, può essere così stimata in via presuntiva:

- superficie utile, **su**: mq 3.475,78
- superficie non residenziale, **snr**: mq 731,48
- superficie complessiva: mq 3.475,78 + 60% di mq 731,48 (438,88) = **mq 3.914,64**
- elementi di incremento in relazione alle caratteristiche: +10 per maggiore altezza interna locali
- cl II<sup>a</sup>: maggiorazione del 5% del costo base precedente= **€/mq 439,49** nuovo costo base (delib. G.C. 415 di 24/12/2019, da applicare dal 1° gennaio 2020)
- percentuale classe tipologica II<sup>a</sup>: **6%** percentuale da applicare al costo complessivo dell'intervento
- costo complessivo dell'intervento: mq 3.914,64 x €/mq 439,49 = **€ 1.720.445,13**
- importo dl contributo di costruzione: € 1.720.445,13 x **6%**= **€ 103.226,70**

**C- Totale contributo di costruzione = € 436.837,84**

Importi da quantificare in modo preciso al momento del rilascio del permesso di costruire per i nuovi edifici secondo risultanze dei progetti esecutivi.

**Le monetizzazioni**

Nella tabella sopra riportata (*fig. 8*) sono quantificate le aree per i servizi secondo norma, quelle cedute e quelle da monetizzare, quest'ultime nella misura di **mq 1.689,43**

L'art. 46 della L.R. 12/2005 prevede che, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Detto articolo prevede anche che in caso siano previste opere aggiuntive rispetto a quelle necessarie al Piano attuativo, possono essere scomutate dal contributo sul costo di costruzione.

Per la determinazione del valore si fa riferimento alle analisi condotte nel Piano dei servizi, là dove nei quadri relativi alle Stime dei proventi dai piani attuativi viene applicato un valore di €/mq 200,00 quale media fra i valori di €/mq 150,00 €/mq 300,00.

Nel caso specifico si propone l'applicazione del valore più basso, cioè di **€/mq 150,00** in considerazione della posizione dell'area di fatto periferica rispetto al centro dell'abitato di Rivoltella, rispetto alle zone dove si svolge la più attiva vita sociale, rispetto al lago, comunque dalle zone che presentano una maggiore qualità complessiva; e, non di meno, in considerazione della scarsa qualità dell'area sotto il profilo idrogeologico che richiede consistenti interventi per elevarne le condizioni di sicurezza e di salubrità.

Applicando il valore di **€/mq 150,00** alla superficie da monetizzare di **mq 1.689,43**, ne risulta il valore delle monetizzazioni di **€ 253.414,50**

## Cap. 6- La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo (stima)

Il nuovo insediamento previsto nel Piano attuativo comporta la previsione di realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti, principalmente

- nell'allargamento della Via Venezia per portarla alla larghezza di mt 7,00, dal confine nord della stessa con allargamento verso il mappale 46 del Piano attuativo, a due corsie
- nell'ulteriore allargamento, sempre verso il mappale 46, di ulteriori mt 3,50 per ricavarvi una aiuola di 1,00 di separazione dalla strada e una pista ciclo-pedonale di mt 2,50
- nella realizzazione delle relative opere
- nella realizzazione della rete di servizi in estensione e a completamento di quelli esistenti
- nella cessione gratuita delle aree ed opere al Comune, insieme alla cessione della fascia larga 10 mt parallela al Rio Venga

Il tutto tenendo conto che la zona (Via Venezia e Via Pigna) è già dotata delle opere di urbanizzazione, come risulta dalle Tav. 1.2 (acquedotto), 1.4 (fognature), 1.6 (gas), 1.8 (elettricità), 1.10 (telecomunicazioni), del Piano Urbano Generale Servizi del Sottosuolo (PUGSS) allegato al PGT

e, comunque, come illustrato:

- nella Relazione tecnica allegata (nella quale vengono descritti anche i percorsi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, e le altre caratteristiche specificamente tecniche dell'intervento, compreso il sistema degli scarichi
- nella Tav. 04 Rete dei servizi
- nel Computo metrico estimativo allegato, tenendo presente che potrà variare in relazione ad altre eventuali opere richieste dal Comune e/o dagli altri Enti (nel qual caso saranno da adeguare i corrispondenti impegni finanziari).

Tale impostazione consente lo scomputo de costo di realizzazione delle opere di cui sopra dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, come previsto dagli artt. 45 e 46 della L.R. 12/2005.

Dalla documentazione sopra richiamata risulta che il costo preventivato per la realizzazione delle opere di cui sopra ammonta a **€ 101.038,45** al quale vanno aggiunte le spese tecniche e amministrative e IVA, stimabili complessivamente nella misura del 20%, pari a **€ 22.228,45**, per un **totale di € 123.266,90**.

A tale proposito va precisato che l'importo di cui sopra ha carattere di preventivo, nel senso che le opere ammesse a scomputo saranno quelle relative alle opere effettivamente realizzate, che potranno essere anche superiori in relazione ad ulteriori eventuali opere richieste dal Comune o dagli altri Enti.

## **Cap. 7- Riassunto contributo di costruzione e monetizzazioni (stima)**

|                                  | Importo di riferimento | Scomputi per esecuzione diretta opere urbanizz. | Importo al netto degli scomputi |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| Per oneri urbanizz. 1^           | € 137.481,43           | <b>€ 123.266,90</b>                             | € 14.214,53                     |
| Per oneri urbanizz. 2^           | € 196.129,71           | ---                                             | € 196.129,71                    |
| Totale oneri urbanizz.           | <b>€ 333.611,14</b>    | ---                                             | <b>€ 210.344,24</b>             |
| Per costo costruzione            | <b>€ 103.226,70</b>    | ---                                             | <b>€ 103.226,70</b>             |
| Totale contributo di costruzione | <b>€ 436.837,84</b>    | ---                                             | <b>€ 313.570,94</b>             |
| Per monetizzazioni               | <b>€ 253.414,50</b>    | ---                                             | <b>€ 253.414,50</b>             |
| Importo complessivo              | <b>€ 690.252,34</b>    | ---                                             | <b>€ 566.985,44</b>             |

### Cap. 8- La bozza convenzione urbanistica

E' allegata, a parte, la Bozza di convenzione urbanistica che regola obblighi, tempi e modalità di esecuzione e garanzie.

### Cap. 9- La Relazione geologica e l'invarianza idraulica

Sono allegate, a parte, la Relazione geologica e la documentazione relativa all'invarianza idraulica, alle quali ci si è riferiti nell'impostazione del progetto del Piano attuativo.

### Cap. 10- Il vincolo paesaggistico

L'area è posta in zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 (e s.m.i.) apposto con D.M. 14/11/1962 (G.U. 294 del 19/11/1962); per cui il piano di lottizzazione è preventivamente sottoposto alla Soprintendenza ai sensi dell'art 16, comma 3, della Legge 1150/1942 epr il parere preliminare.

Il presente Piano attuativo è corredato, allo scopo, di apposita distinta Relazione paesaggistica .

Una volta acquisito il parere preliminare di cui sopra e dopo l'approvazione del Piano attuativo, saranno poi oggetto di specifica autorizzazione paesaggistica i progetti esecutivi delle opere previste.