

Spett. le Comune di Norcia



Responsabile dell' Area
Urbanistica privata e ricostruzione
Sportello Unico per le attività produttive e per
l'edilizia ufficio beni ambientali e paesaggio
Via Solferino 22 06046 Norcia PG
comune.norcia@postacert.umbria.it

OGGETTO:	REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO DI AUTOLAVAGGIO
COMMITTENTE:	S.E.A. Società escavazioni autotrasporti - S.N.C. - di Lucci Aberico ed Ercole fu Italo Con sede in Cascia (PG) località Padule (zona ind.) snc cap 016043
Pec:	seasnclucci@pec.it
Numero REA	pg-147814
Codice fiscale	01585320540
P.iva	01585320540

Il sottoscritto Lucci Alberico il qualità di L.R. della S.E.A. Società escavazioni autotrasporti - S.N.C. - di Lucci Aberico ed Ercole fu Italo con sede in Cascia (PG) località Padule (zona ind.) snc cap 016043, in relazione al progetto a firma del Geom.Andrea Saviani, attuato ai sensi del DPR 160/2016 per la realizzazione di un impianto di autolavaggio, magazzini ed uffici, da realizzare in Norcia in zona omogenea "D" industriale ed artigianale, in relazione alla monetizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali individuate nel dettaglio nella tavola allegata 05,

RICHIEDE ALLA S\V

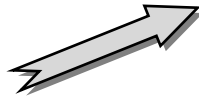
Di attuare quanto previsto all'art. 12 ultimo comma del regolamento denominato "*Criteri per la Determinazione dei Valori di Monetizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali*" in attuazione dell'articolo 88 del regolamento regionale n.2 del 18 febbraio 2015, ovvero che le aree per le dotazioni territoriali minime non debbano né essere realizzate e né cedute poiché ai sensi dello stesso regolamento art. 12 comma 2 , le suddette aree non sono facilmente accessibili e fruibili dalla viabilità o da spazi pubblici.

Certo di un positivo accoglimento della presente sono a porgere i migliori saluti

Norcia li 04.02.2021

S.E.A. Società escavazioni autotrasporti - S.N.C

Lucci Alberico
S.E.A. snc
di Lucci Aberico ed Ercole fu Italo
Sede: *[firma]*
Zona Industriale Località Padule
Tel. 0743/751101 - Fax 075 751233
Partita IVA 01585320540



Spett. le Comune di Norcia

Responsabile dell'Area
Urbanistica privata e ricostruzione
Sportello Unico per le attività produttive e per
l'edilizia ufficio beni ambientali e paesaggio
Via Solferino 22 06046 Norcia PG
comune.norcia@postacert.umbria.it

OGGETTO:	REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO DI AUTOLAVAGGIO
COMMITTENTE:	S.E.A. Società escavazioni autotrasporti - S.N.C. - di Lucci Aberico ed Ercole fu Italo
	Con sede in Cascia (PG) località Padule (zona ind.) snc cap 016043
Pec:	seasnclucci@pec.it
Numero REA	pg-147814
Codice fiscale	01585320540
P.iva	01585320540

Con nota prot. 2907 del 02.02.2021 il Comune di Norcia ha richiesto, ai fini dell'esame da parte della Giunta Municipale di trasmettere a cura del sottoscritto, apposita tavola progettuale ed istanza di monetizzazione, nella quale venga indicata la motivazione della richiesta con allegata la determinazione delle superfici e degli importi relativi alla monetizzazione.

Al fine di ottemperare alla richiesta dell'ente il sottoscritto Geom. Andrea Saviani con studio in Norcia Via Meggiana 47/B in qualità di tecnico incaricato dalla S.E.A. s.n.c. comunica alla S\V quanto segue al fine della determinazione delle superfici e degli importi.

Il progetto in questione prevede la realizzazione in zona "D" industriale/artigianale di un complesso produttivo suddiviso in due lotti A e B - tale intervento è stato presentato ed approvato tramite procedura di cui al DPR 160/2010 e negli elaborati a corredo dello stesso sono stati riportati gli standard urbanistici minimi previsti dalla legge sia per il lotto A che per il lotto B. Il regolamento regionale 2/2015 art. 86 comma 5 indica l'obbligatorietà per le dotazioni territoriali e funzionali minime previste ai sensi dello stesso articolo, sistemate e urbanizzate a regola d'arte che siano cedute al comune nella misura non superiore al cinquanta per cento.

Il progetto attuato con le modalità di cui al DPR 160/2010 prevede la stipula di una convenzione d'obbligo per regolare i rapporti tra il soggetto proponente ed il Comune, pertanto, in sostituzione del pagamento e in sostituzione della realizzazione di tutte le dotazioni territoriali e funzionali, si è optato per la realizzazione a carico del proponente di adeguati servizi ed infrastrutture, garantendo una migliore soluzione urbanistica e nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa.

Avendo scelto la soluzione sopra descritta si dovrà far riferimento all'art. 12 ultimo comma del regolamento denominato *"Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali in attuazione dell'art. 88 r.r.2/2015"* approvato dal Comune di Norcia che testualmente recita *"Il Comune, anche a richiesta del proponente l'intervento, in base a deliberazione motivata della Giunta Comunale, in relazione alla ubicazione degli insediamenti commerciali può prevedere che le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime non debbano essere né realizzate (o sistemate), né cedute gratuitamente al comune; in questo caso il relativo corrispettivo al metro quadro è individuato nell'appendice del presente atto, sommando il corrispondente valore dell'area ed il costo di realizzazione delle urbanizzazioni"*

Pertanto allo scopo di determinare gli importi da versare al Comune in sede di conversione urbanistica, di seguito vengono riportati i calcoli analitici in riferimento alle superfici dei parcheggi e delle aree verdi, riportate nella tavola 05 approvata con procedura SUAPE e nel dettaglio si ha:

LOTTO A

(dati reperiti nella relazione allegata al SUAPE)

DATI:

- Parcheggi minimi = $820 \times 10\% = 82,00$ mq;
- Verde minimo = $820,00 \times 5\% = 41,00$ mq;

CALCOLO DEL CINQUANTA PERCENTO

- Parcheggi $82,00 \text{ mq} \times 50\% = 41 \text{ mq}$ da monetizzare
- Verde $41,00 \text{ mq} \times 50\% = 20,50 \text{ mq}$ da monetizzare

A) CALCOLO DEL VALORE DI CUI AL REGOLAMENTO COMUNALE

- Parcheggi $41 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = € 1230,00$
- Verde $20,50 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = € 615,00$

B) CALCOLO DEL COSTO DELLE URBANIZZAZIONI DI CUI AL REGOLAMENTO COMUNALE

- Parcheggi $41 \text{ mq} \times 76,32 \text{ €/mq} = € 3.129,12$
- Verde $20,50 \text{ mq} \times 29,69 \text{ €/mq} = € 608,65$

SOMMA DEL VALORE E DEL COSTO DI URBANIZZAZIONE

- $1.230,00 + 615,00 + 3.129,12 + 608,65 = 5.582,77$

CORRISPETTIVO LOTTO A = € 5.582,77

LOTTO B

(dati reperiti nella relazione allegata al SUAPE)

DATI:

- Parcheggio minimi = $1.836,00 \times 10\% = 184,00$ mq;
- Verde minimi = $1.836,00 \times 5\% = 92,00$ mq;

CALCOLO DEL CINQUANTA PERCENTO

- Parcheggio $184,00$ mq $\times 50\% = 92,00$ mq da monetizzare
- Verde $92,00$ mq $\times 50\% = 46,00$ mq da monetizzare

C) CALCOLO DEL VALORE DI CUI AL REGOLAMENTO COMUNALE

- Parcheggio $92,00$ mq $\times 30,00$ €/mq = € 2.760,00
- Verde $46,00$ mq $\times 30,00$ € /mq = € 1.380,00

**D) CALCOLO DEL COSTO DELLE URBANIZZAZIONI DI CUI AL
REGOLAMENTO COMUNALE**

- Parcheggio 92 mq $\times 76,32$ €/mq = € 7.021,44
- Verde $46,00$ mq $\times 29,69$ € /mq = € 1.365,74

SOMMA DEL VALORE E DEL COSTO DI URBANIZZAZIONE

$2760,00 + 1380,00 + 7.021,44 + 1.365,74 = € 12.527,18$

CORRISPETTIVO LOTTO B = €12.527,18

TOTALE LOTTO A + LOTTO B

$€ 5.582,77 + € 12.527,18 = \underline{\underline{€ 18.109,95 \text{ diconsi euro diciottomilacentonove//95}}}$

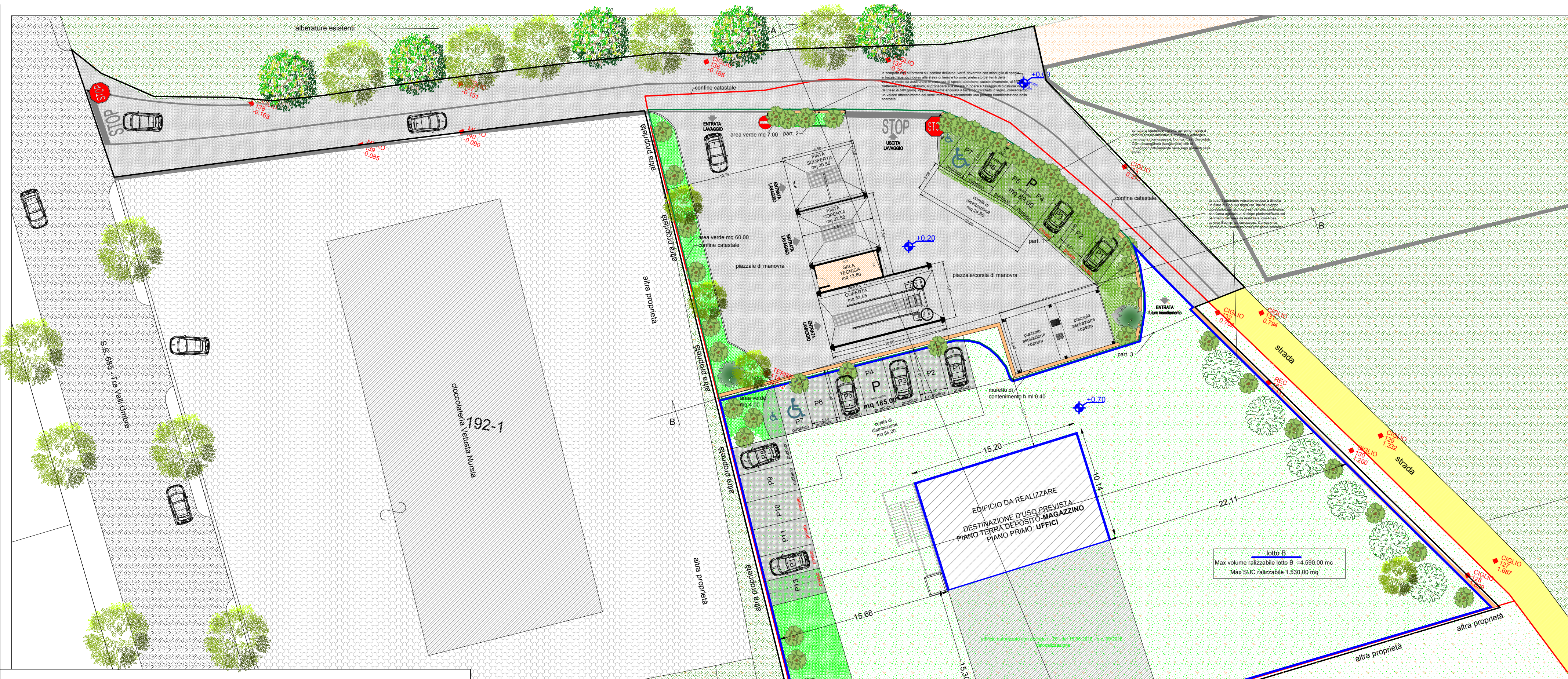
Certo di essere stato esauriente nel calcolo della determinazione del corrispettivo rassegnato il presente documento rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva

Norcia li 04.02.2021


Geom. Andrea Saviani

Si allega tavola 05 da cui si possono desumere le superfici utilizzate per il calcolo



2M STUDIO PROGETTAZIONE - CONSULENZA - SERVIZI TECNICI E CATASTALI
Geom. ANDREA MORGANTINI
Geom. ANDREA SAVIANI
ASSOCIATI



IL COMMITTENTE		IL PROGETTISTA		IL DIRETTORE DEI LAVORI	
PROGETTO		DATA PROGETTO		N. PRATICA	
		03/03/2020		2412	
		N. POSIZIONE ARCHIVIO		407	
COMMITTENTE		N. POSIZIONE PROV.		S253	
S.E.A. Società escavazioni autotrasporti - S.N.C. - di Lucio Aberico ed Ercole fu Italo		1° AGGIORNAMENTO TAVOLA			
LOCALITA'		NORCIA - Piana di Santa Scolastica		2° AGGIORNAMENTO TAVOLA	
DATI CATASTALI		FOGLIO N. 140 PARTICELLA N. 722		3° AGGIORNAMENTO TAVOLA	
TAVOLA		DESCRIZIONE TAVOLA		SCALA	
05		Planimetria generale delle aree standard urbanistiche - volumetrie- suc- particolari - sezioni scavo e riporto		1:200	

2M STUDIO Piazza Vittorio Veneto 8 - 06046 NORCIA (PG) - Tel. 0743.828161 Fax 0743.824277 - P.IVA 03035950546
Geom. ANDREA MORGANTINI - C.F.: MRGNDR68707F935B - CELL. 335.835182 - Mail: andrea.morgantini@geometri.pg.it
Geom. ANDREA SAVIANI - C.F.: SVNNDR81M13D653K - CELL. 339.369356 - Mail: andrea.saviani@geometri.pg.it



Legenda:		individuazione delle volumetrie realizzabili e CALCOLO S.U.C. edificio in progetto	
zone a prato naturale		Zona omogenea "D" industriale - I.F. = 2,50 mc/mq	
zone a verde permeabili		lotto A Max volume realizzabile lotto A mq 820,00 x 2,50 = 2.050,00 mc Max SUC realizzabile lotto A 2.050,00 mc / 3 = 683,33 mc	
pavimentazione in asfalto colorato		lotto B Max volume realizzabile lotto B mq 1836 x 2,50 = 4.590,00 mc Max SUC realizzabile lotto B 4.590,00 mc / 3 = 1.530,00 mc	
Ambito da attuare tramite P.I.P. obbligatorio		Calcolo S.U.C. AUTOLAVAGGIO in progetto su lotto A	
quote di rilievo		Lot. 17 del r.r. 2/2015 SUC struttura 1 10,50x5,10+7,50x5,50+102,30mq SUC struttura 2 9,00x5,00 = 45,00 mq SUC totale = 102,30+45,00 = 147,30 mq di suc	
Ambito oggetto della presente progettazione		Calcolo S.U.C. INSEDIAMENTO su lotto B	
Perimetro lotto da destinare ad autolavaggio con attuazione diretta tramite P.C./scia		Lot. 17 del r.r. 2/2015 SUC piano terra 15,20x10,14 = 155,00 mq (con destinazione deposito-magazzino) SUC piano primo 15,20x10,14 = 155,00 mq (con destinazione di uffici) SUC totale = 155,00+155,00 = 310,00 mq di suc	
Perimetro lotto da destinare ad insediamento produttivo/artigianale/industriale/servizi/uffici con attuazione diretta tramite P.C./scia - superficie in progetto mq 1836,00		Calcolo S.U.C. INSEDIAMENTO su lotto B	
		Lot. 17 del r.r. 2/2015 SUC piano terra 15,20x10,14 = 155,00 mq (con destinazione deposito-magazzino) SUC piano primo 15,20x10,14 = 155,00 mq (con destinazione di uffici) SUC totale = 155,00+155,00 = 310,00 mq di suc	

Lotto A Permeabilità dei suoli art. 33 R.R. 02/2015 comma 1 lettera b) b) nel caso di nuovi edifici ricadenti in aree destinate ad attività produttive o per servizi, la percentuale minima di superficie permeabile è stabilita al venti per cento della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni. Superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni = Sup. fondiaria totale - Superficie costruzione Sup. totale mq 820,00 - sup. fabbricati 147,35 = 672,65 mq Sup. permeabile minima = 20% di 672,65 mq = 134,53 mq Superficie Permeabile a verde mq 135,00		Lotto B Permeabilità dei suoli art. 33 R.R. 02/2015 comma 1 lettera b) b) nel caso di nuovi edifici ricadenti in aree destinate ad attività produttive o per servizi, la percentuale minima di superficie permeabile è stabilita al venti per cento della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni. Superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni = Sup. fondiaria totale - Superficie costruzione Sup. totale mq 1.836,00 - sup. fabbricati 155,00 (solo p.t. impronta a terra) = 1.681,00mq Sup. permeabile minima = 20% di 1.681,00 mq = 336,20 mq Superficie Permeabile mq 1.681,00 mq (in quanto l'area circostante è completamente permeabile.)	
Requisiti di qualità prestazionale art. 82 r.r. 02/2015 comma 2 Nelle aree per nuovi insediamenti produttivi e per servizi lungo il perimetro dei singoli lotti e negli spazi destinati a verde e parcheggi privati, pubblici o di uso pubblico, le alberature di alto e medio fusto debbono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 60 metri quadrati di superficie di area edificabile, libera da costruzioni Superficie fondiaria libera da costruzioni 672,65 mq Numero alberature da impiantare mq 672,65/60 = n° 11,21 alberature autotone Alberature autotone impiantare 25 nel lotto da destinare a lavaggio		Requisiti di qualità prestazionale art. 82 r.r. 02/2015 comma 2 Nelle aree per nuovi insediamenti produttivi e per servizi lungo il perimetro dei singoli lotti e negli spazi destinati a verde e parcheggi privati, pubblici o di uso pubblico, le alberature di alto e medio fusto debbono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 60 metri quadrati di superficie di area edificabile, libera da costruzioni Superficie fondiaria libera da costruzioni 1.681,00 mq Numero alberature autotone da impiantare mq 1.681,00/60 = n° 28,00 Alberature autotone impiantare 29	
Dotazioni territoriali e funzionali Art. 86 r.r. 2/2015 comma 2 - PUBBLICO: Le quantità minime di spazi al servizio di edifici e insediamenti produttivi sono stabilite in misura non inferiore al dieci per cento dell'intera superficie territoriale o fondiaria dell'area destinata a tali insediamenti per aree a parcheggio o, in misura non inferiore al cinque per cento della stessa superficie per aree a verde. comma 7 - PARCHEGGIO PRIVATO: Gli edifici e insediamenti di cui al presente articolo prevedono spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a 1 metro quadrato ogni 3 metri quadrati di superficie utile coperta esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza.		Dotazioni territoriali e funzionali Art. 86 r.r. 2/2015 comma 2 - PUBBLICO: Le quantità minime di spazi al servizio di edifici e insediamenti produttivi sono stabilite in misura non inferiore al dieci per cento dell'intera superficie territoriale o fondiaria dell'area destinata a tali insediamenti per aree a parcheggio o, in misura non inferiore al cinque per cento della stessa superficie per aree a verde. comma 7 - PARCHEGGIO PRIVATO: Gli edifici e insediamenti di cui al presente articolo prevedono spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a 1 metro quadrato ogni 3 metri quadrati di superficie utile coperta esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza.	
CALCOLO SUPERFICI PUBBLICHE (PARCHEGGI E VERDE) - OBBLIGATORI Sup. a parcheggio minimo da realizzare mq 820,00 x10% = 82,00 di cui Sup. corsie 30% di 82 mq = 24,60 Totale Sup. a parcheggio minimo = 82,00 mq / 13,75 mq = 4,17 posti arrotondato a 4 posti di cui uno per disabili Sup. a verde minima da realizzare mq 820,00 x5% = 41,00 mq Totale superficie a parcheggio prevista in progetto mq 89,00 - sup. a verde previste 35+1+42 mq		CALCOLO SUPERFICI PUBBLICHE (PARCHEGGI E VERDE) - OBBLIGATORI Sup. a parcheggio da realizzare mq 1.836,00 x10% = 183,60 mq di cui Sup. corsie 30% di 183mq = 55,20 mq Tot. sup. a parcheggio minimo = 184+55,20=239,20mq/13,75=17,39 posti di cui uno per disabili Sup. a verde da realizzare mq 1.836,00 x5% = 92 mq Totale superficie a parcheggio prevista in progetto mq 189 - sup. a verde in progetto 105,00+4+00= mq 199,00	
CALCOLO SUPERFICI PRIVATE: SUC edif. accessibile all'utenza solo P1 155,00 mq di suc ai fini del calcolo del parcheggio mq 133,50/3 = 44,50 mq di parcheggio ovvero 44,50/13,75 = 3 posti di parcheggio privato		CALCOLO SUPERFICI PRIVATE: SUC edif. accessibile all'utenza solo P1 155,00 mq di suc ai fini del calcolo del parcheggio mq 155,00/3 = 51,66 mq di parcheggio ovvero 51,66/13,75 = 4 posti di parcheggio privato	

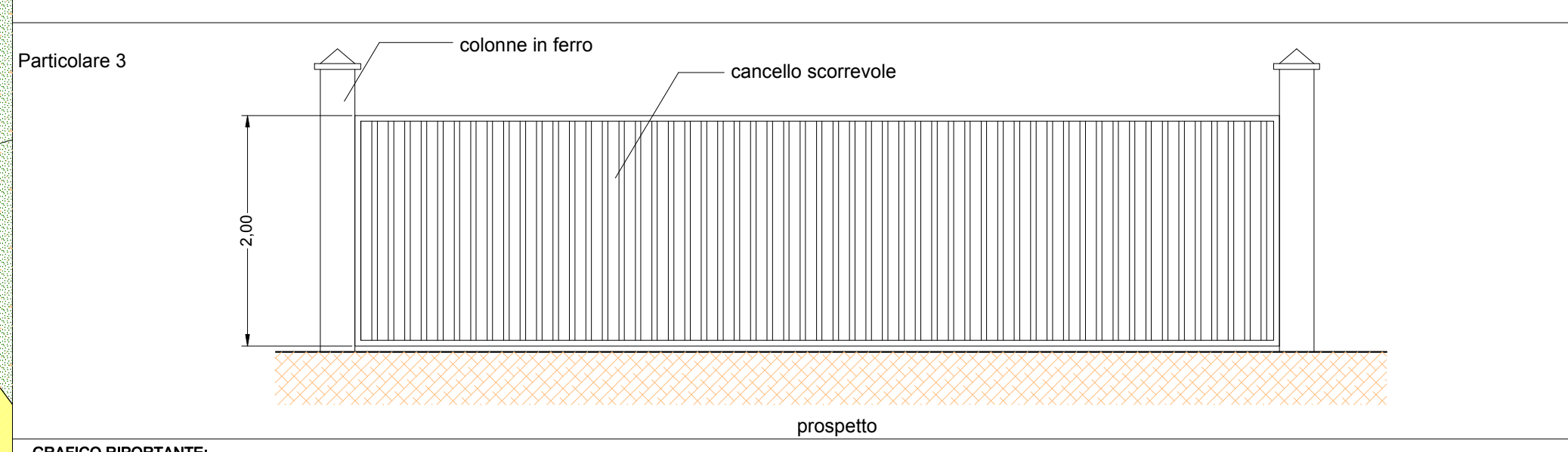
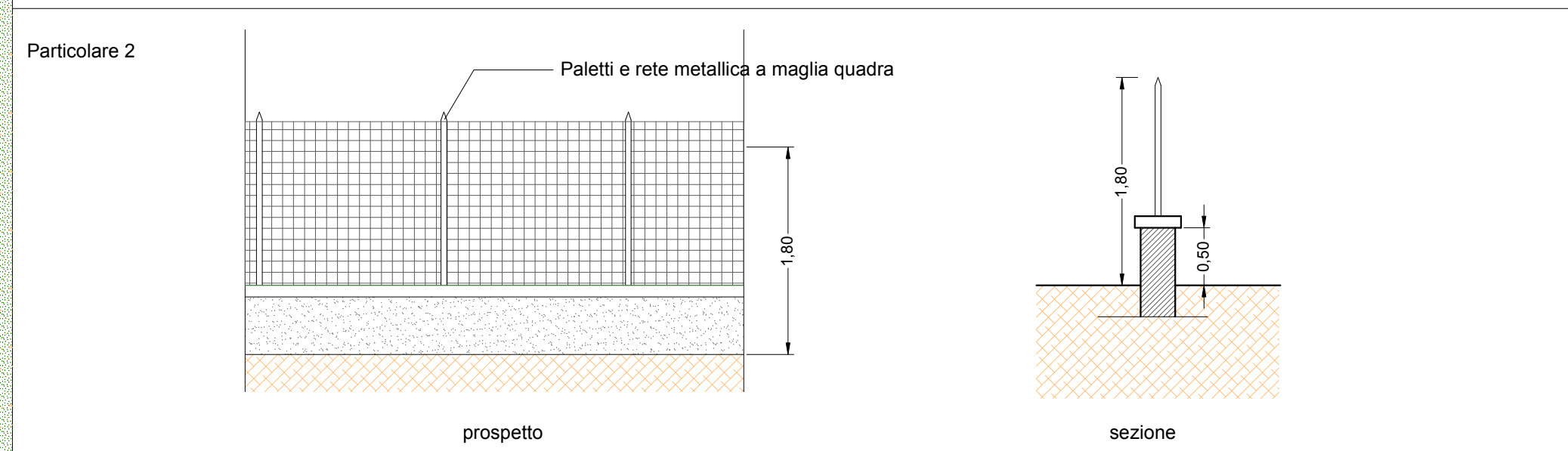
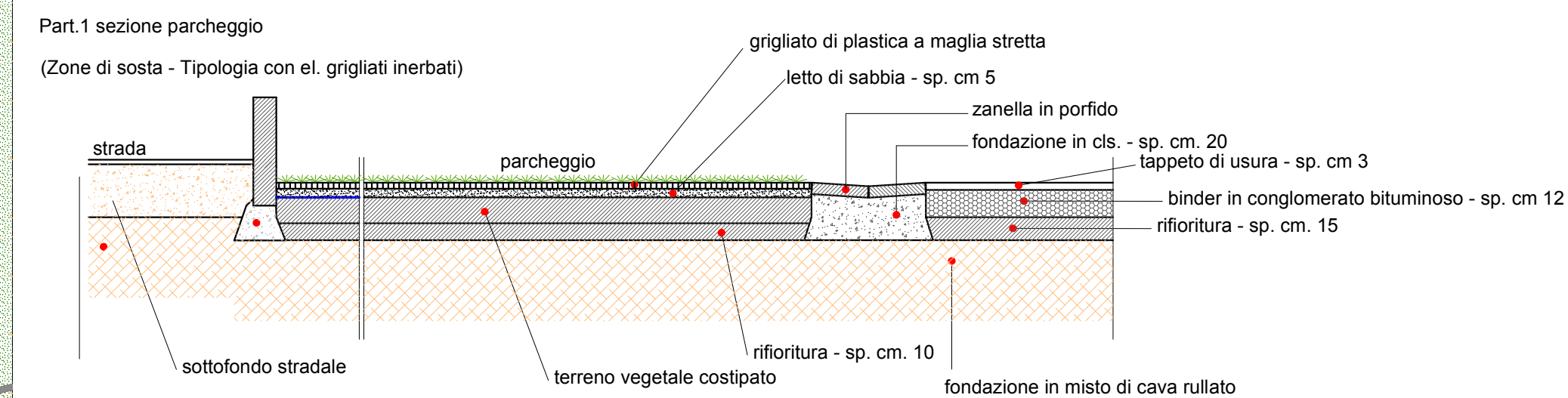


GRAFICO RIPIANTANTE:
la tipologia insediamento da realizzare nel lotto "B", il numero dei piani, la destinazione, le altezze massime e la tipologia edilizia

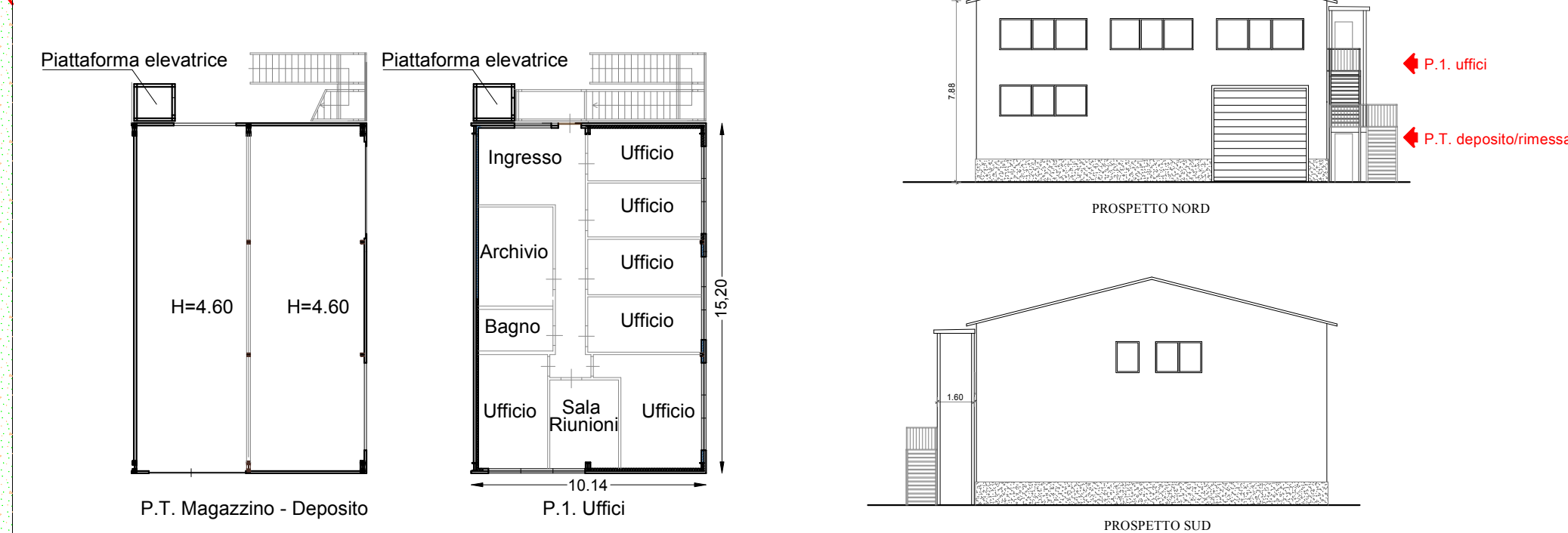


GRAFICO RIPIANTANTE:
1- Sezioni longitudinali e trasversali del lotto estese ai lotti limitrofi contenente l'indicazione degli scavi e dei riporti
2- Indicazione della posizione del futuro insediamento nel lotto "B", delle altezze massime consentite da rispettare e tipologia dell'intervento

