

COMUNE DI ARESE

PROVINCIA DI MILANO

RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE

ai sensi del D.P.R.380/01 e della L.R.12/2005

AMBITO VIA MONTEROSA N. 3

EDIFICIO RESIDENZIALE

LA PROPRIETA'

GIGRE R.E. s.r.l.

PROGETTO ARCHITETTONICO



PAarchitettura s.r.l.

progettista

arch. Luca Cavalleri

collaboratori

arch. Silvia Schiraldi

OGGETTO

PERMESSO DI COSTRUIRE
AMBITO VIA MONTEROSA N. 3 - ARESE
EDIFICIO RESIDENZIALE

ELABORAZIONE

Dicembre 2017

COMMESSA

.....

ULTIMA REVISIONE

DIS.

CONTR.

FILE

DESCRIZIONE

ONERI DI URBANIZZAZIONE - COSTO DI
COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONE

SCALA

TIPO

P.D.

DISEGNO N.

DOC14

COMUNE | DI ARESE (MI)

Richiedente/i

GIGRE R.E. SRL	Pratica
-----------------------	----------------

C = CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Tabella 1 (S.u.)

Classi superficie	alloggi	(1) S.u.a.	(2) S.u.a.
<= 95	4	301,60	
> 95 <= 110	8	855,38	
> 110 <= 130	2	248,64	
> 130 <= 160	3	441,62	
> 160			
S.u. -->		1.847,24	

Rap.Sua/Su	incr.	Incr.
0,163		-
0,463	5	2,315
0,135	15	2,019
0,239	30	7,172
	50	

i1= **11,5**

Tabella 2 (S.n.r.)

ACCESSORI	S.n.r.	S.n.r.
cantine, soffitte, lavatoi	154,00	
locali termici e simili	86,68	
autorimesse		
androni e porticati liberi	197,02	
logge e balconi	961,19	
S.n.r. ->		1.398,89

Tabella 3

Snr / Su	Incr.	
<= 50	0	
>50<= 75	10	
>75<=100	20	
>100	30	
Snr/Su x 100		i2= 20,0
76%		

comune con meno di 50.000 abitanti	ristrutturazioni	nuove costruzioni
CLASSE EDIFICIO		
I - II - III	5%	6%
IV - V - VI		
VII - VIII	6%	8%
IX - X- XI	10%	18%
commerciali	%	%
turistiche	%	%
direzionali	%	%

Tabella 4

n. caratt.	Incr.
	0
1	10
2	20
3	30
4	40
5	50

i3= **30**

= Classe M.% maggiorazione

i1+ i2+ i3 = i =	32	VII	30
------------------	-----------	------------	-----------

(solo se S.T. <= S.U. x 25%)

S.c.+ S.t. = mq	
-----------------	--

più di un ascensore per scala	<input type="checkbox"/>
scala di servizio non prescritta	<input type="checkbox"/>
altezze interne > di cm. 270	<input type="checkbox"/>
piscina per meno di 15 unità	<input type="checkbox"/>
alloggio custode per < 15 unità	<input type="checkbox"/>

RESIDENZIALE	in mq.	in mq.
S.u. =Superficie utile abit.	1.847,24	
S.n.r. =Superf.non residenz.	1.398,89	
60% di S.n.r. = Superf. ragg.	839,33	
S.c. = Superf. Complessiva		2.686,57

COMMERCIO / TERZIARIO		
S.n.=Superficie netta		
S.a.=Superficie accessoria		
60 % di S.a. = Superf. ragguag.		
S.t.= Superficie totale		

- S.t. <= S.u. x 25%
- S.t. > S.u. x 25%

EVENTUALI	RESIDENZA	R=L
PREVENTIVI	TERZIARIO	T=L

B) - COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE

C) - COSTO (al mq) MAGGIORATO = B x (1 + M / 100)

D) - COSTO COSTRUZIONE EDIFICIO = (Sc + St) x C

	= €	391,59
391,59 x 1,30	= €	509,07
2.686,57 x 509,07	= €	1.367.646

- contrib. su base tabella ministeriale = D x aliquota %
- contrib. su Preventivo (RESIDENZA) = R x aliquota %
- contrib. su Preventivo (TERZIARIO) = T x aliquota %

%	= €	
8 %	= €	109.411,69
%	= €	

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE = € **109.411,69**

contributo già corrisposto (per rinnovi di Concessione o conguagli) = €

contributo già consolidato (per varianti o ampliamenti comparativi) = €

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO = € **109.411,69**

(1) ai fini dell'individuazione della classe

(2) ai fini dell'onerosità effettiva (spazi interessati direttamente dall'intervento)

O = ONERI DI URBANIZZAZIONE

Zona PRG

eventuale calcolo delle dimensioni virtuali

destinazione urbanistica	PREVENTIVO	costo base	superficie	volume
RESIDENZIALE	€			x 4
COMMERCIALE	€			x 4
.....	€			x 4
			Volume totale m3	

OO.UU. PRIMARIA	destinazione urbanistica	u.m.	dimensioni	NUOVA COSTRUZIONE		RECUPERO		
				tariffa	IMPORTO	tariffa	IMPORTO	
	RESIDENZIALE	mc	6476,40	11,11	€ 71.952,80			
	RESIDENZIALE	mc						
	INDUSTRIALE	mq						
	ARTIGIANALE	mq						
	COMMERCIALE	mq						
	DIREZIONALE	mq						
	ALBERGHIERO	mq						
							----->	€ 71.952,80

OO.UU. SECONDARIA	destinazione urbanistica	u.m.	dimensioni	NUOVA COSTRUZIONE		RECUPERO		
				tariffa	IMPORTO	tariffa	IMPORTO	
	RESIDENZIALE	mc	6476,40	14,73	€ 95.397,37			
	RESIDENZIALE	mc						
	INDUSTRIALE	mq						
	ARTIGIANALE	mq						
	COMMERCIALE	mq						
	DIREZIONALE	mq						
	ALBERGHIERO	mq						
							----->	€ 95.397,37

Monetiz Compens.Amb	destinazione urbanistica	u.m.	dimensioni	NUOVA COSTRUZIONE		RECUPERO		
				tariffa	IMPORTO	tariffa	IMPORTO	
	RESIDENZIALE 1°	mc	6476,40	5,55	€ 35.944,02			
	RESIDENZIALE 2°	mc	6476,40	7,36	€ 47.666,30			
		mq						
							----->	€ 83.610,32

SCOMPUTO IN DETRAZIONE PER

=

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE AL NETTO DELLE DETRAZIONI € 250.960,50

M = MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

volumi soggetti a cess. di standard	abitanti teorici = volumi/100	aree a standard = n° abitanti x 26,5 mq	ceduti direttamente	differenza da monetizz.	costo al mq	
1923,07	19,23	€ 2.307,68	809,18	1498,50	€ 129,00	€ 193.306,50

C+O+M = TOTALE CONTRIBUTO DI CONCESSIONE = € € 553.678,69

N DIRITTI DI SEGRETERIA = €

ARESE - VIA MONTEROSA 3

VERIFICA SVILUPPO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

AGGIORNAMENTO CALCOLO STANDARD E MONETIZZAZIONE

3 - Verifica dotazione servizi pubblici (standard e parcheggi pubblici)

In applicazione dell'art. 18 delle NTA del PdS del PGT, risultano da reperire aree per servizi pubblici per destinazione residenziale pari a 0,8mq su mq di SIp di progetto.

Rispetto ai dati di progetto $1.923,07 * 0,8 = 1.538,45\text{mq}$

Inoltre visto l'ambito di trasformazione funzionale risultano da reperire ulteriori aree per compensazione ambientale pari a 0,4mq su mq di SIp di progetto.

Rispetto ai dati di progetto $1.923,07 * 0,4 = 769,23\text{mq}$

Totale aree per servizi pubblici da reperire e/o monetizzare pari a mq 2.307,68 (di cui minimo il 35% da reperire assolutamente in loco pari a 807,69mq)

In applicazione dell'art. 19 delle NTA del PdS del PGT, risultano da reperire, tra le aree sopra indicate, aree a parcheggio pubblico per destinazione residenziale pari a 1 posto auto ogni 100mq di SIp di progetto.

Rispetto ai dati di progetto $1.923,07 / 100 = 19,23 \rightarrow 19$ posti auto pubblici

Nell'ambito di progetto, erano già stati previsti nel vecchio progetto edilizio n. 13 posti auto (confermati nelle tavole di PGT lungo la strada) che nella presente proposta vengono ricollocati sulle aree di cessione previste in loco ($\sim 809,18\text{mq} > 807,69$ richieste art. 40 NTA PdR PGT) sommandoli a quelli sopra calcolati per un totale minimo di posti auto pubblici da reperire pari a 32 (19+13), in progetto ne sono stati indicati 32 = 32 richiesti di cui 1 per disabili.

Risultano quindi da monetizzare aree per servizi pubblici pari a $2.307,68\text{mq} - 809,18\text{mq} = 1.498,50\text{mq}$

Valorizzazione monetizzazione Standard (129€/mq) pari a $1.498,50\text{mq} * 129€/\text{mq} = \text{€ } 193.306,50$