

COMUNE DI SAMARATE (VA)

Attuazione del PIANO DI RECUPERO n°17

ai sensi della Legge Regionale n.12 del 11 marzo 2005 e succ. modifiche e integrazioni

proprietà

COSTRUZIONI TESTA srl

via Contardo Ferrini,11 Samarate P.Iva 02057430122

costruzioni.testa@virgilio.it

Tavola

6

ubicazione

P.za Mantegazza ,2 S.Macario di Samarate

mappali C.T. n.2337 - 2338 fg.23/18

Data

25/02/2015

Oggetto tavola

**CALCOLI VOLUMETRICI - URBANIZZAZIONI
PARTICOLARI COSTRUTTIVI
RENDERING E VISTE ASSONOMETRICHE**

la proprietà

COSTRUZIONI TESTA s.r.l.
Via Ferrini n. 11
21017 SAMARATE (VA)
Partita IVA n. 02057430122

il progettista



Arch. Franco Testa via Isonzo,16 Olgiate Olona (Arch.VA n.871)

CALCOLI DI VERIFICA SLP PIANO RECUPERO 17

UNITA' IMMOBILIARE N.1

$$4.51 \times 0.34 : 2 + 3.44 \times (4.51 + 4.78) : 2 + 4.60 \times 7.30 + 4.95 \times (5.40 + 5.03) : 2 + \\ + 5.03 \times 0.10 : 2 \dots\dots\dots = \text{MQ } 76.39$$

UNITA' IMMOBILIARE N.2

$$4.25 \times 1.44 + 4.606 \times 11.40 + 1.63 \times 0.26 : 2 + 6.06 \times 3.34 + \\ + 5.78 \times 1.81 : 2 + 1.81 \times 0.28 : 2 \dots\dots\dots = \text{MQ } 84.50$$

UNITA' IMMOBILIARE N.3

$$4.00 \times (1.12 + 1.20) : 2 + 5.49 \times (4.36 + 4.78) : 2 + 4.60 \times 7.30 + \\ + 4.95 \times (5.40 + 5.03) : 2 + 5.03 \times 0.10 : 2 \dots\dots\dots = \text{MQ } 89.38$$

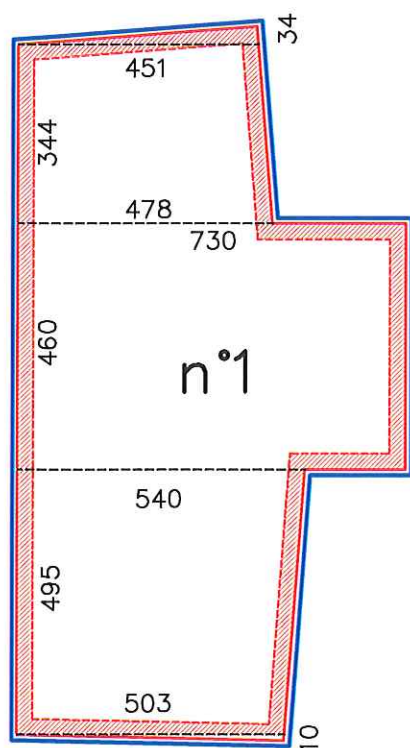
UNITA' IMMOBILIARE N.4

$$4.25 \times 1.44 + 4.606 \times 11.40 + 1.63 \times 0.26 : 2 + 6.06 \times 3.34 + \\ + 5.78 \times 1.81 : 2 + 1.81 \times 0.28 : 2 \dots\dots\dots = \text{MQ } 84.50$$

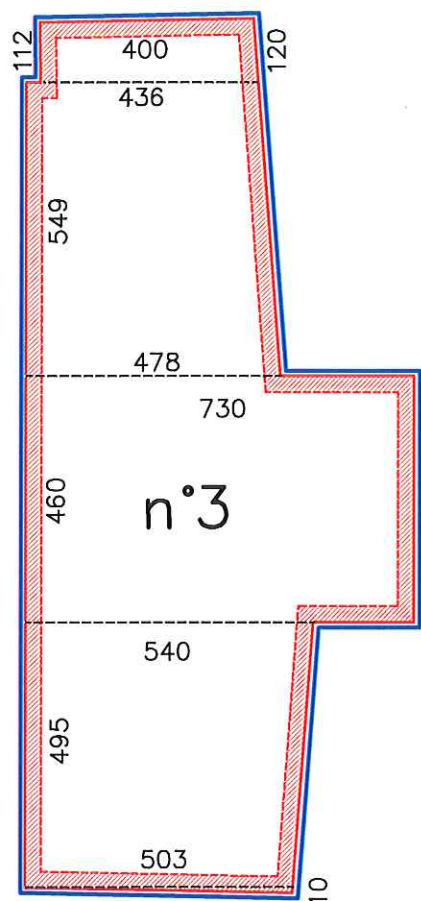
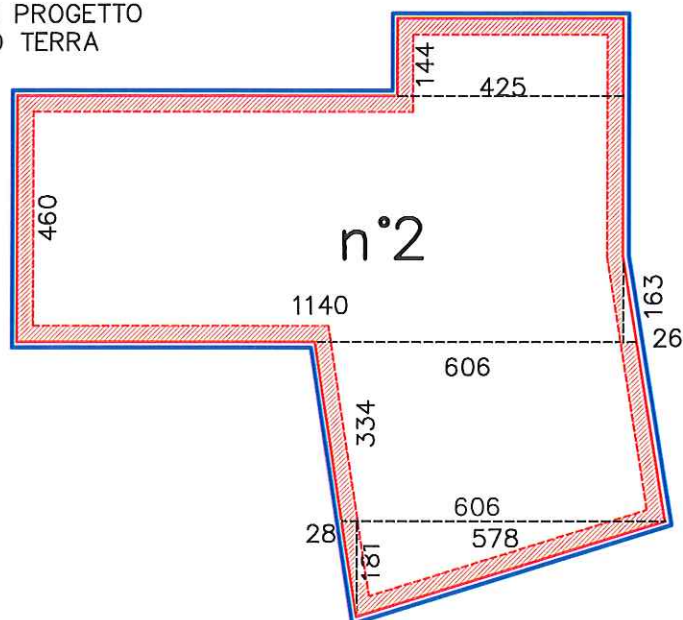
SUPERFICIE LORDA DI PROGETTO	= MQ. 334.77
VOLUME DI PROGETTO (MQ. 334.77 X H.virtuale mt. 3.00) = MC 1004.31	

VERIFICA SLP netta IN PROGETTO

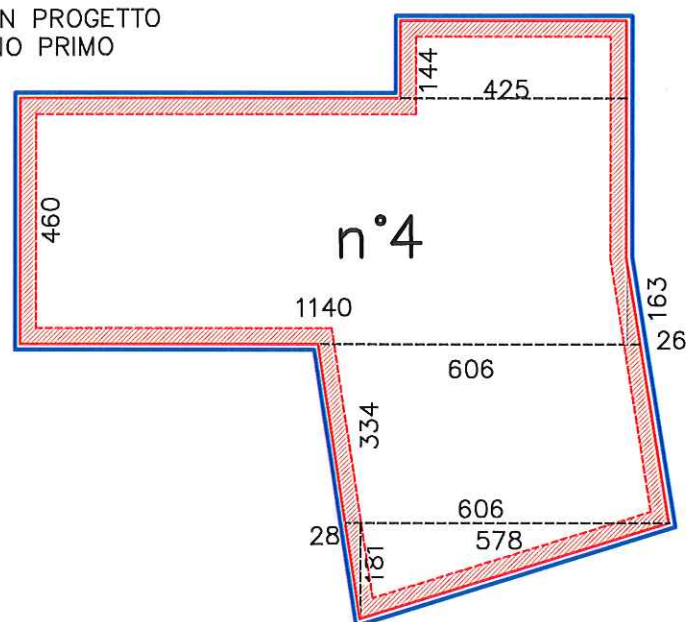
calcolata ai sensi del PRG vigente e della LR 26/95 e successive



SLP IN PROGETTO
PIANO TERRA

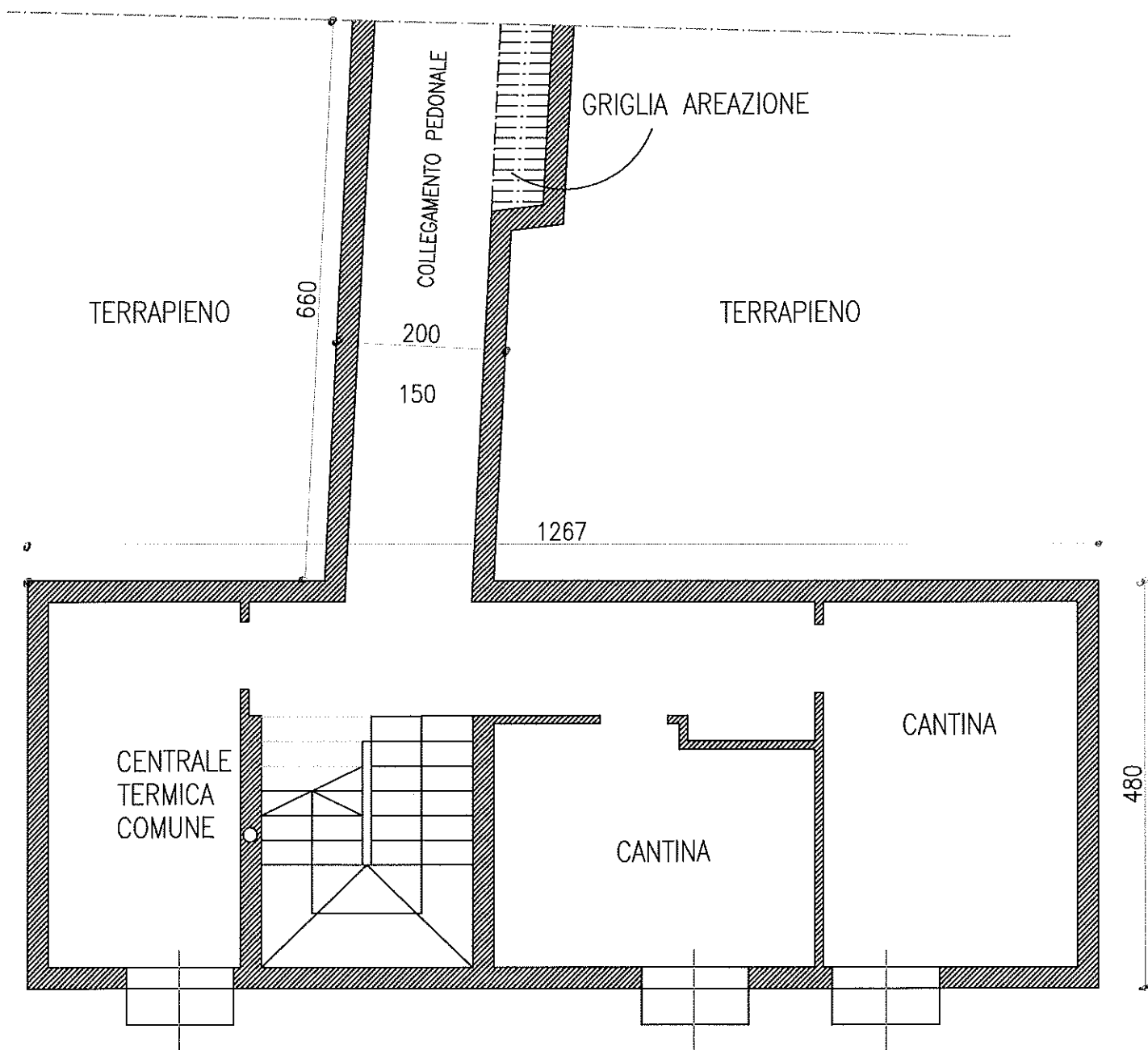


SLP IN PROGETTO
PIANO PRIMO



 muratura considerata ai fini del calcolo (cm.30)
 perimetro muratura isolata (cm.30+10 isolante)

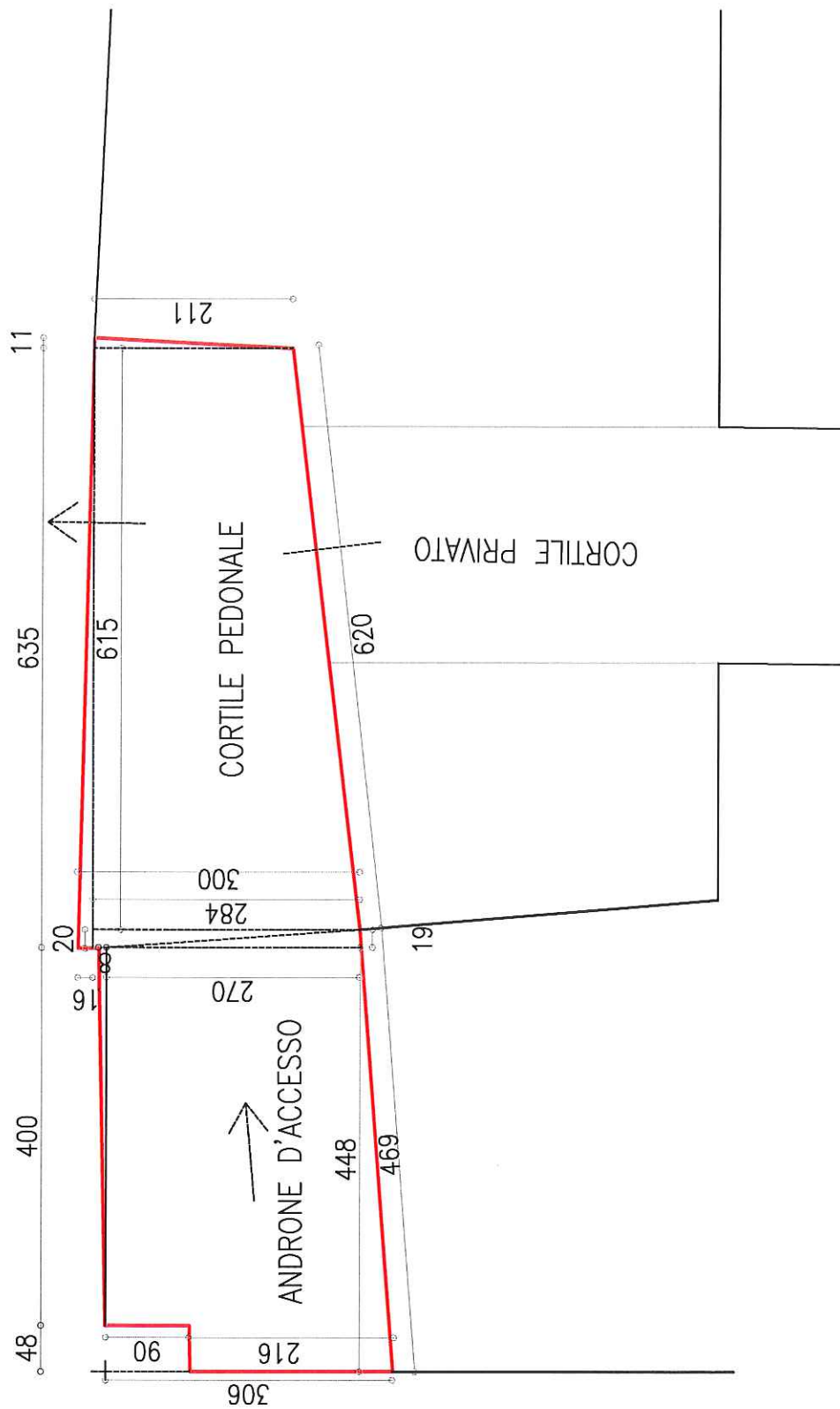
SLP TOTALE MQ.76.39+84.50+89.38+84.50=MQ.334.77x S.L.P h.virtuale=MC.1004.31



PIANO INTERRATO

SUPERFICIE LORDA PIANO CANTINATO: $(12.67 \times 4.80) + (6.60 \times 2.00) = \text{MQ.74.02}$

PASSAGGIO USO PUBBLICO



STRADA PRIVATA

AREA PRIVATA ASSERVITA AD USO PUBBLICO

$$\text{SUPERFICIE: } [4.48 \times (2.70 + 3.06) / 2] + (4.00 \times 0.16 / 2) + (2.70 \times 0.19 / 2) - (0.90 \times 0.48) + [6.15 \times (2.84 + 2.11) / 2] + (2.84 \times 0.20 / 2) + (6.35 \times 0.16 / 2) + (2.11 \times 0.11 / 2) = \text{mq. } 29.18$$

CALCOLI DI VERIFICA DOTAZIONE PARHEGGI

P.R. 17

Data la modesta dimensione planimetrica dell'intervento , la superficie disponibile non consente la creazione di autorimesse interrate con idonei spazi di accesso e manovra per i veicoli .

Pertanto si intende monetizzare la dotazione la dotazione minima di parcheggi , determinata secondo quanto prescritto all'Art.31 delle N.d.A. del P.G.T. vigente , pari a 1mq/3.30mq si SLP

SUPERFICIE LORDA DI PROGETTO = SLP MQ. 334.77 : 3.3 = MQ. 101.45 parcheggi minimi

Monetizzazione: mq. 101.45 x €/mq. 110.00 = € **11159,50**

CALCOLI COSTO DI COSTRUZIONE FABBRICATO

P.R. 17

Prendendo come riferimento ,l'ultimo dato disponibile pubblicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicata dalla Agenzia delle Entrate di Varese, riferito al Comune di Samarate codice di zona D1, abitazioni civili residenziali nel cui parametro il Valore di Mercato è espresso tra un min. di 800€/mq e 1000€/mq .

Considerando che il valore è di mercato e da questo va estrapolato il costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione oltre che professionali , si terrà in considerazione il valore minimo di €/mq.800.

Pertanto considerando che la superficie lorda di progetto è pari a mq. 334.77 a cui sommare la parte cantinata come da calcoli allegati ,pari a mq. 74.02 abbattuta del 50% in riferimento al valore commerciale = mq. 37.01 , la superficie commerciale complessiva è :

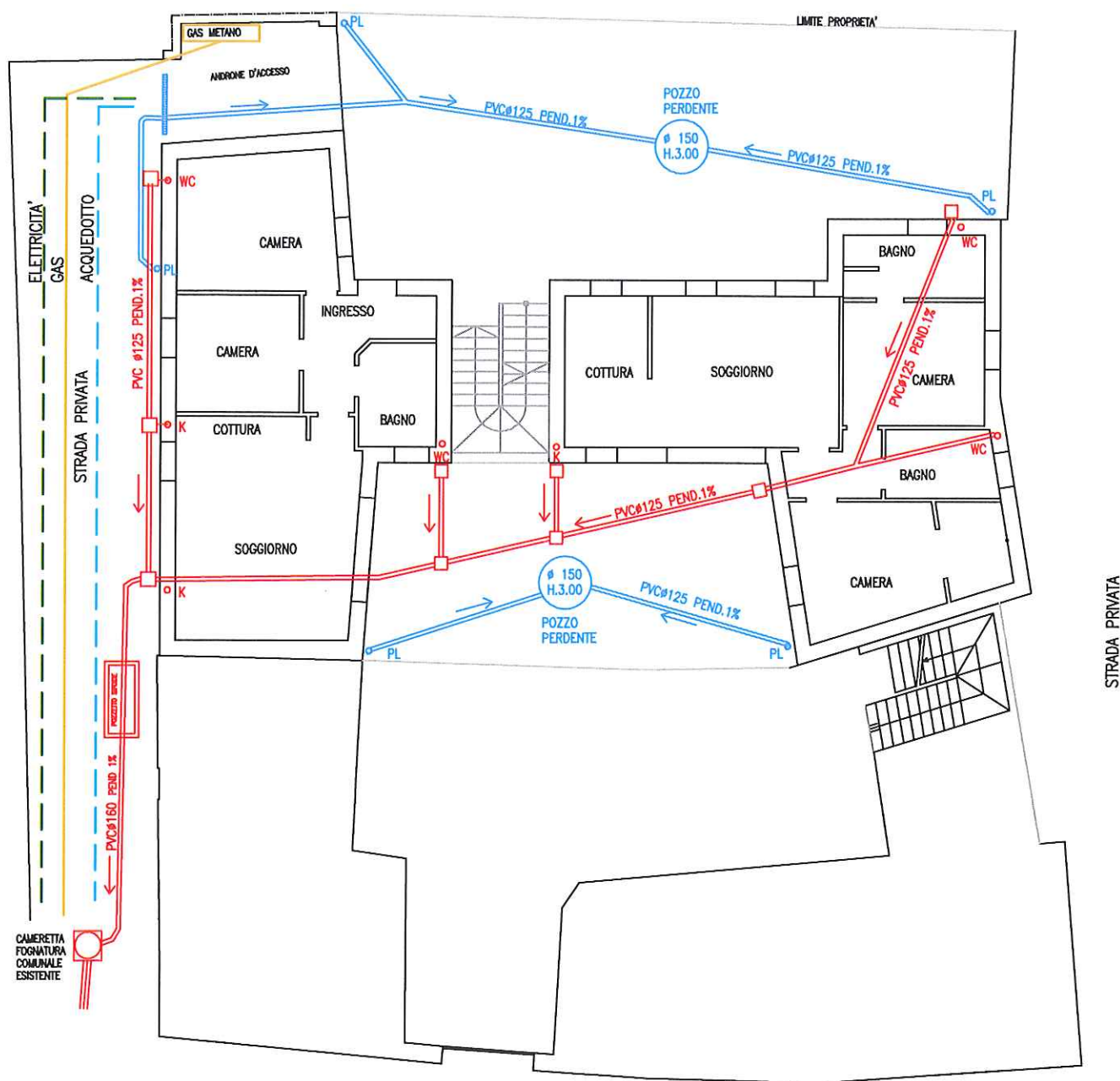
$$334.77 + 37.01 = \text{mq. } 371.78$$

Moltiplicando tale superficie per il valore di mercato si ottiene il costo di realizzo dell'immobile:

$$\text{mq } 371.78 \times \text{€/mq. } 800.00 = \text{€ } \mathbf{297.424,00}$$

Come previsto in convenzione all'art.12 il valore da garantire con fidejussione dovrà esser pari ad un terzo del costo di realizzo :

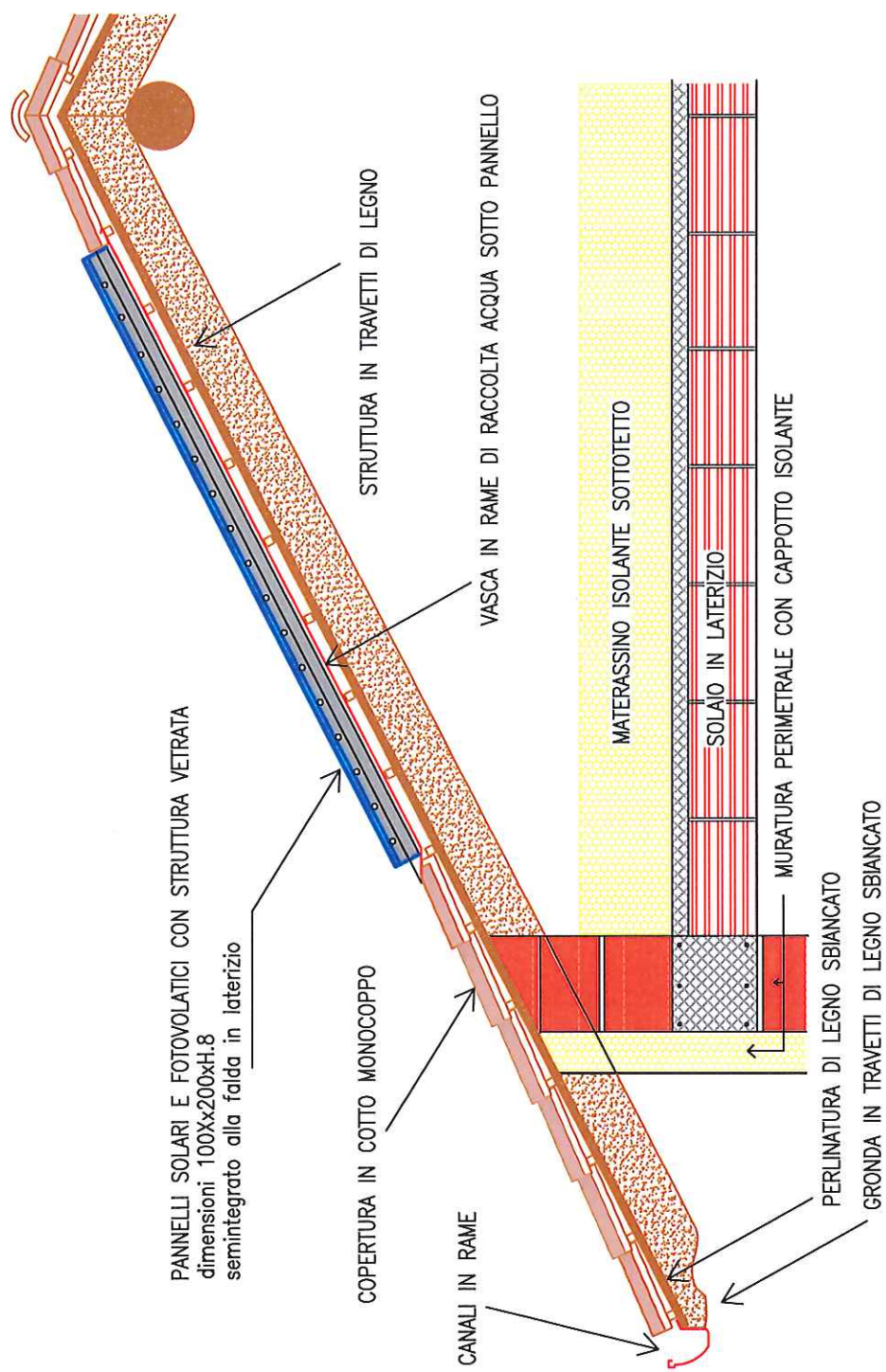
$$\text{€ } 297.424.00 : 3 = \text{€ } \mathbf{99.141,33 \text{ IMPORTO DA GARANTIRE}}$$



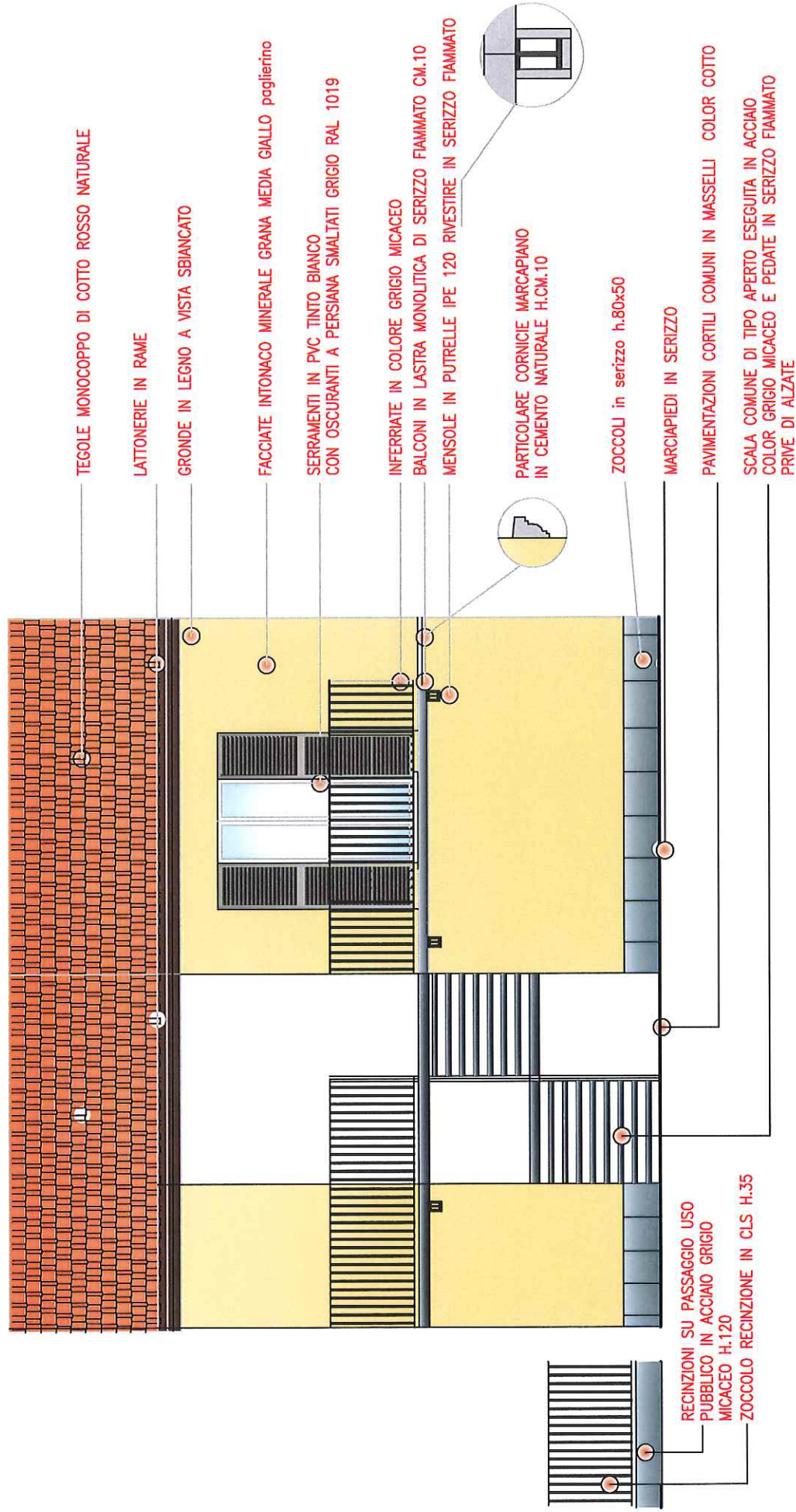
PIAZZA MANTEGAZZA



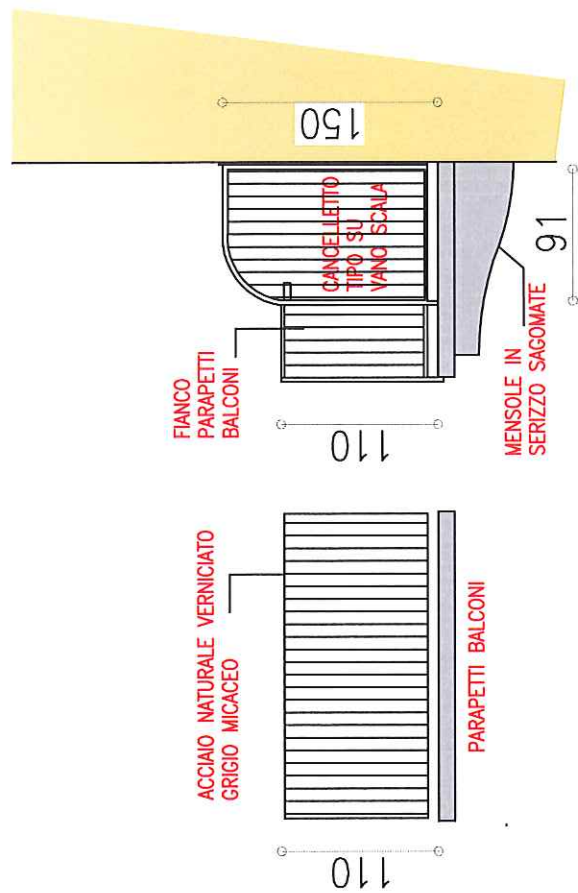
PLANIMETRIA SCHEMA FOGNARIO E SERVIZI PUBBLICI



PARTICOLARE 1/ 20 GRONDA E FALDA CON INSERIMENTO COLLETTORI SOLARI

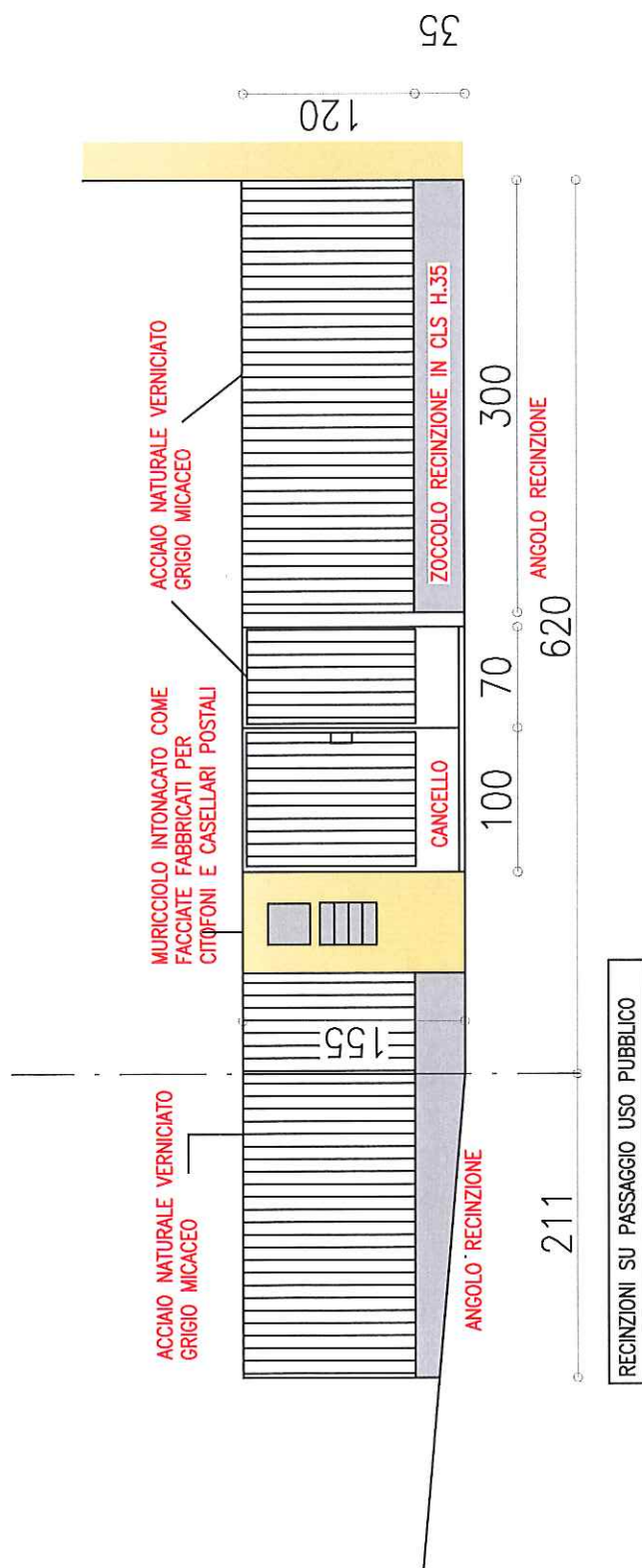


PARTICOLARI DI FACCIAIA CON FINITURE



PARTICOLARI RECINZIONI

PARAPETTI BALCONI E CANCELLETTO TIPO ACCESSO INTERNO ALLE UNITA'



RECINZIONI SU PASSAGGIO USO PUBBLICO



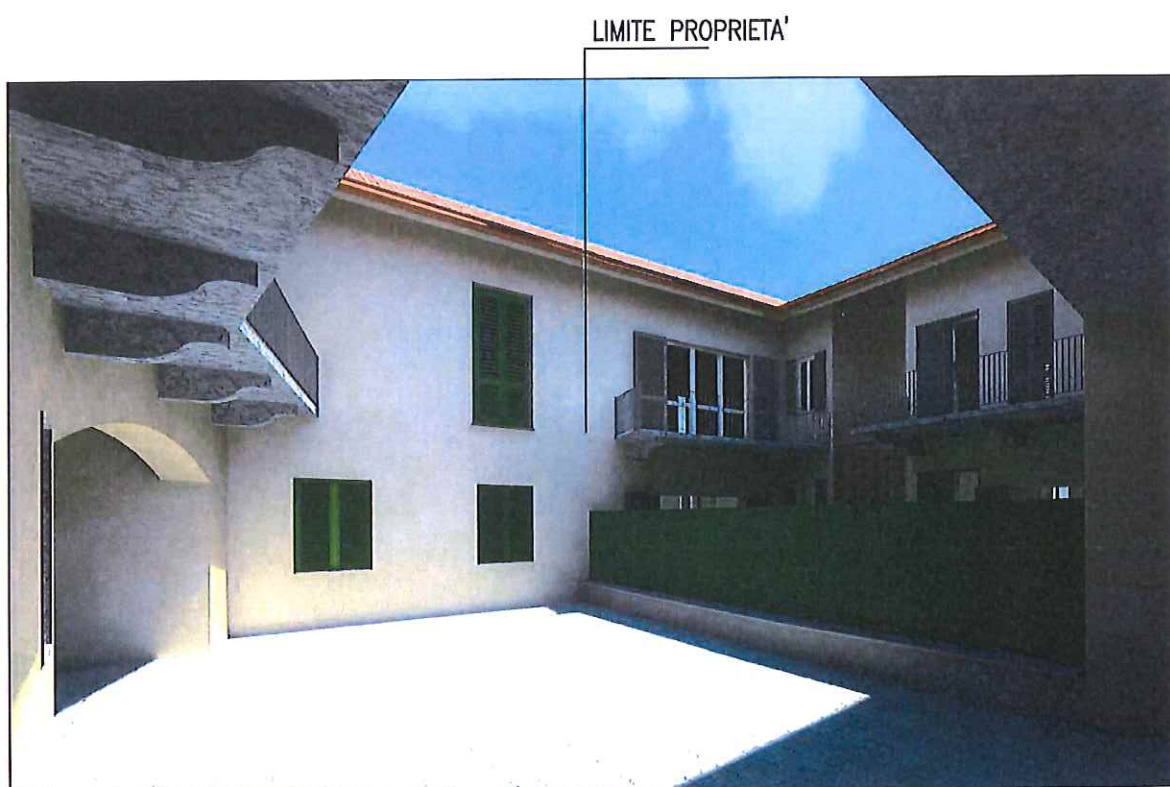
cortile nord : prospetti nord / est con androne



cortile nord : prospetti nord / est con vano scala

RENDERING PROGETTO

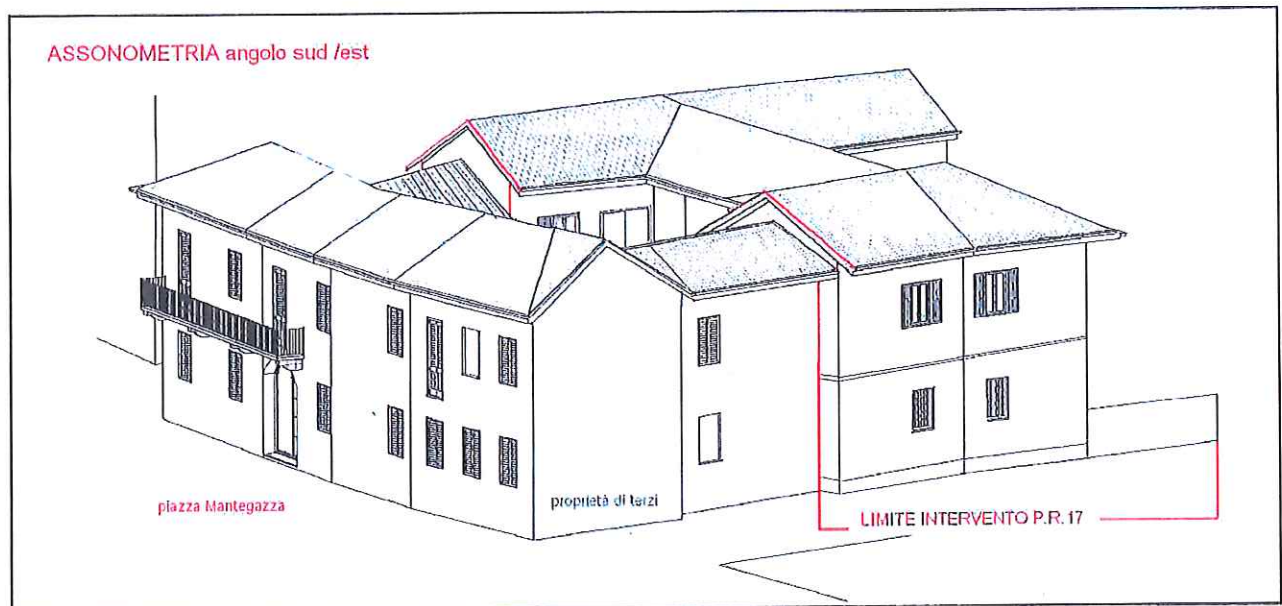
3



CORTILE PROPRIETA' DI TERZI
(ipotesi di prossima ristrutturazione)

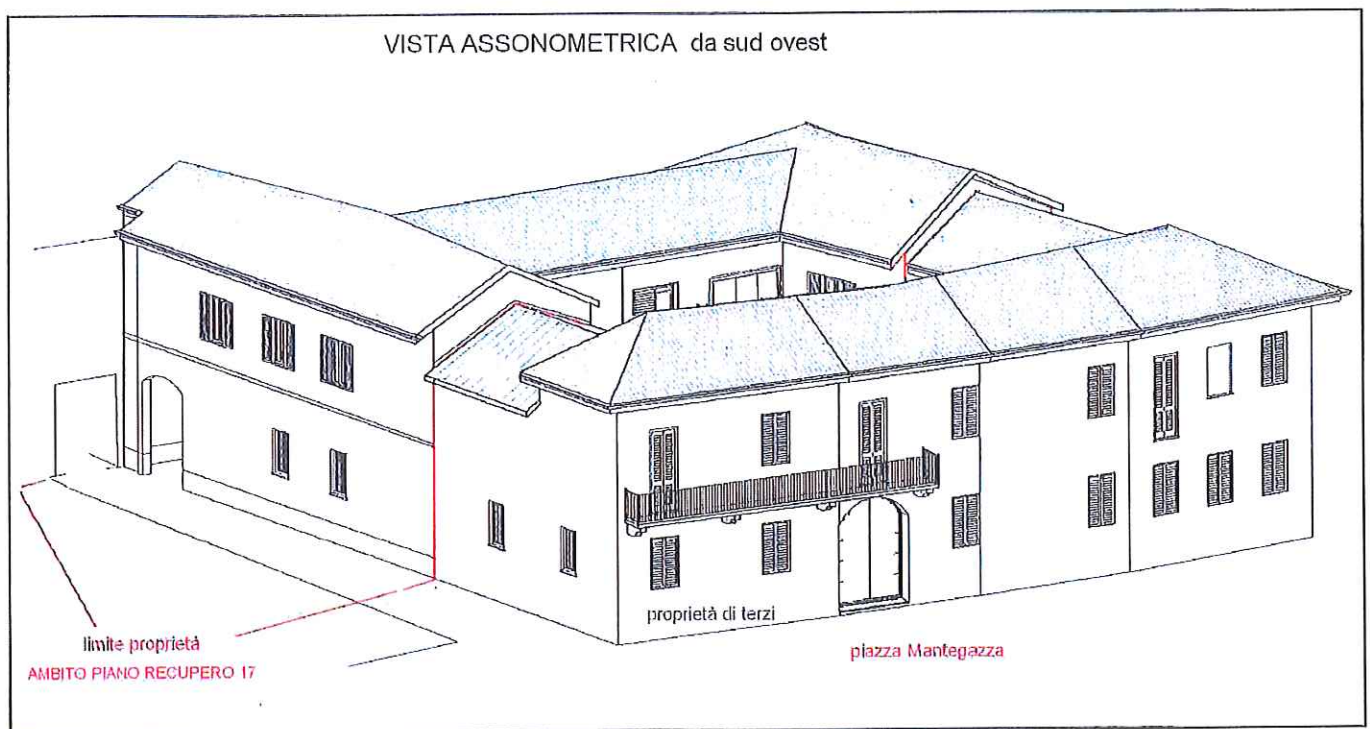
cortile sud : prospetti sud / est con vano scala

ASSONOMETRIA



piazza mantegazza : vista da sud /est

ASSONOMETRIA



piazza Mantegazza vista da sud / ovest