

**Allegato "A"**

**Relazione Tecnico descrittiva**

**Piano Attuativo Rigenerativo  
"Corte Martignoni – Villa Scazza"  
in Comune di Buguggiate**



## Relazione Tecnico descrittiva

---

### **Piano Attuativo Rigenerativo “Corte Martignoni – Villa Scazza” in Comune di Buguggiate**

Il progetto di Piano Attuativo Rigenerativo proposto va a sostituire il Piano Attuativo Convenzionato in data 20-05-2019.

Lo scopo principale del nuovo Piano Attuativo è la permuta dei fabbricati denominati “Corte Martignoni” di proprietà della Società Gabri Luigi & C. di Gabri Alessandro S.a.s. con la “Villa Scazza” di proprietà comunale, la formazione di un ampio giardino attorno al fabbricato “Corte Martignoni” con permuta di un’area di proprietà comunale in Via Bellini, la possibilità di costruire da parte della Società Gabri Luigi & C. di Gabri Alessandro S.a.s. fabbricati residenziali per mc. 6.100, suddivisi in due lotti: mc. 1.500 lotto A e mc. 4.600 lotto B.

Completano il Piano Attuativo la formazione di parcheggi sui lotti “2 e 3”, l’esecuzione di opere di urbanizzazione per un importo complessivo di euro 234.400 e a realizzare opere di manutenzione straordinaria per euro 564.035,10 come da computi metrici estimativi allegati.

L’Amministrazione Comunale avrà facoltà di richiedere anziché i lavori un importo pari a euro 564.035,10 per eseguire direttamente i lavori.

Il progetto per la “Villa Scazza” sarà oggetto di Permesso di Costruire in deroga con possibilità di demolire e ricostruire un nuovo fabbricato con altezza massima pari a mt. 12,50 all’intradosso dell’ultimo piano abitabile e ingombro della sagoma da mantenere entro i limiti previsti nelle nuove Norme NTA.

Entrando nel particolare delle varie edificazioni si possono delineare gli interventi nei seguenti modi:

- 1) I fabbricati di “Corte Martignoni” (lotto 7 della tavola 7 del P.A.) saranno oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria, con rifacimento del tetto e il consolidamento delle murature e dei solai così come ben descritto nel capitolato allegato.
- 2) I fabbricati di nuova costruzione sul lotto “A” saranno costituiti da villette bifamiliari su due piani fuori terra con accesso dalla Via Bellini.
- 3) Il fabbricato di nuova costruzione sul lotto “B” sarà un edificio residenziale plurifamiliare disposto su tre piani fuori terra, suddiviso in appartamenti di varie dimensioni con scale comuni di accesso, completa il fabbricato il piano seminterrato adibito ad autorimesse. Il nuovo fabbricato avrà accesso dalla Via Trieste e sarà dotato di posti auto esterni ad uso pubblico “Lotto 2”.
- 4) L’area a verde “Lotti 4 e 5” sarà destinata a giardino pubblico, con un percorso pedonale che collegherà la Via Trieste con la Via Bellini.

- 5) Il complesso "Corte Martignoni" sarà completato con un'area a parcheggio pubblico "Lotto 3", marciapiede e illuminazione pubblica su Via Trieste, fognatura lungo la Via Trieste ed altre opere da definire con il Comune di Buguggiate per complessivi euro 234.400 da scomputare dagli oneri di urbanizzazione.
- 6) Sull'area di cui al mappale 4023, da permutarsi, verranno realizzate opere di interesse pubblico per complessivi euro 18.150.
- 7) La "Villa Scazza" come da Permesso di Costruire in deroga, avrà la possibilità di essere demolita e di procedere ad una ricostruzione di un nuovo fabbricato residenziale plurifamiliare di quattro piani fuori terra ed uno interrato. Il fabbricato sarà suddiviso in più unità residenziali di varie metrature con ampie balconate, disimpegnati in modo verticale da scale e ascensori e manterranno il verde attuale e la strada di accesso. Sul piazzale antistante il fabbricato saranno ricavati parcheggi di pertinenza delle unità immobiliari. Nel particolare il nuovo fabbricato avrà un volume di 6.400 mc. ampliabile del 15% mediante ricorso agli incentivi come previsto dalla scheda "Ambito AT4: ex Villa Scazza" delle NTA e altezza massima all'intradosso dell'ultimo piano abitabile di mt. 12,50 dal piazzale attuale (4 piani fuori terra)

**Sintesi degli interventi:**

<b>"Corte Martignoni"</b>	mc. esistenti 3.947,67  Opere ammesse: manutenzione straordinaria per euro 564.035,10
<b>Fabbricato residenziale (ville bifamiliari) "Lotto A"</b>	Nuova edificazione per mc. 1.500 Area interessata all'intervento mq. 1.306
<b>Fabbricato residenziale (edificio plurifamiliare) "Lotto B"</b>	Nuova edificazione per mc. 4.900 Area interessata all'intervento mq. 1.720
<b>"Villa Scazza"</b>	Demolizione e nuova costruzione di edificio plurifamiliare mc. 6.400 ampliabile del 15% Area interessata mq. 9.270
<b>Opere di urbanizzazione da eseguire</b>	Importo dei lavori previsto pari a euro 234.400
<b>Opere e attrezzature di interesse pubblico da eseguirsi sul mappale 4023</b>	Importo dei lavori previsto pari a euro 18.150