

COMUNE DI BREGNANO

PROGRAMMA INTEGRATO DI

INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT

“C5a”

ai sensi dell'art. 91 della Legge regionale n.12/2005 e smi

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il proprietario

(Buzzoni Alessandro)

Limited Partnership HORSELIGNE LP.....

PROPRIETA'

IL soggetto che insiste sull'area C5a è la società Limited Partnership HORSELIGNE LP , di seguito l'elenco dei mappali di riferimento indicati anche nella tavola 4 allegata al Piano integrato di intervento:

- **Sig. BUZZONI ALESSANDRO**, nato a Milano (MI) il 17/06/1966, domiciliato per la carica a Lugano (Svizzera), via Giacometti n.1, che interviene non in proprio, ma esclusivamente per nome e per conto della società Limited Partnership HORSELIGNE LP società di diritto scozzese, costituita a Edimburgo, Scozie il 13 Novembre 2009, con sede in 15 Atholl Crescent; Edimburgh EH3 8HA, Scozia (Regno Unito), iscritta presso il Companies House di Edimburgo con il Partnership no. 7484, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Ivrea 93038700014. Possessore dei mappali, 213, 214 e 1629

SUPERFICIE DELL'AREA

La superficie fondiaria dell'intero comparto denominato C5 effettiva reale del terreno rilevata è di mq. 15'078,40 mq come risulta dalla tavola di rilievo asseverata allegata al piano attuativo a firma del tecnico incaricato e come attestato dalla relativa certificazione, .

IDENTITÀ CATASTALE

L' area in oggetto è composta dai seguenti mappali:

mappale 215 , mappale 2710, mappale 1630, mappale 1629, mappale 214, mappale 213 mappale 211, mappale 5696, mappale 5698, suddiviso rispettivamente in:

Il comparto 5cb composto dai mappali:

- 215 di proprietà del sig. Peverada;
- 2710 di proprietà della fondazione Ca' d'Industria;
- 1630 di proprietà di Cascone Anna e Cascone Giovanni;
- 5698 di proprietà di Santelia Giuseppe;
- 5696 proprietà di Santelia Angela Maria e Santelia Angelo Maurizio;
- 211 proprietà di Bianchi Giuseppe.

Per un totale di superficie di 8.384,59 mq (55,61 % delle aree).

Il comparto 5ca composto dai mappali:

- 1629, 214, 213 di proprietà della società Limited Partnership HORSELIGNE LP;

Per un totale di superficie di 6.693,81 mq (44,39 % delle aree).

CENNI SULL'AREA

L'area in oggetto si situa sulla direttrice Nord-Sud che dal centro di Puginate si collega con il centro di Bregnano. L'area si trova in una zona di ricucitura tra paesi e campagne, dove il costruito si attesta tutto lungo questa direttrice lasciando alle sue spalle i campi coltivati. L'area attualmente è coltivata è prevalentemente pianeggiante.

PREVISIONE DI PIANO

In data 08 Aprile 2014 è stato approvato con delibera n°8 il Piano di Governo del territorio del comune di Bregnano.

Il P.G.T. prevede la destinazione dell'area in zona " C5", la cui disciplina è dettata dai seguenti indirizzi normativi del documento di piano che così recita :

Abiti di riqualificazione Art 28

Ambiti di Riqualificazione interessati dall'ambito di trasformazione C5

n° 4 quartiere giardino

n° 5c percorso ciclopedonale di via kennedy

Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica Art 29

It = 0,25 mc/mq

Indice di fabbricabilità Art 30

Itmin = 0,25 mc/mq obbligatorio

Itmax = 0,50 mc/mq obbligatorio

Indici:

- Sf = 13'077,00 mq

- Viabilità = 3'348,00 mq

- TOTALE = 16'348,00 mq

- V max ammissibile = 6538,50 mc

- h = non superiore all'altezza degli edifici circostanti e nel rispetto di quanto disposto dall'art1 6b (distanze delle fronti degli edifici dagli edifici confinanti, dc)

- SI = 40%

Abitanti teorici insediabili = 6538,85/120 mc = 55 abitanti teorici

Standard da cedere 55 * 23,50 mq/abitante= 1292,50 mq

Parcheggio (art 6a e 7 NTA dp)

Usi residenziali

parcheggi privati= 10,00 mq/100,00 mc Su = (6538,50 mc/100mc)*10 mq = 653,85 mq

parcheggi pubblici = 3,00 mq/120,00 mc Su = (6538,50 mc/120mc)*3 = 163,50 mq a verde attrezzato (art 6a NTA dp)

= 3,00 mq/120,00 mc Su = (6538,50 mc/120mc)*3 = 163,50 mq

L'area è sottoposta ad alcuni vincoli a livello locale (descritti graficamente nella tavola 2 allegata al piano attuativo e indicati nell'allegato 1b dei Vincoli) quali:

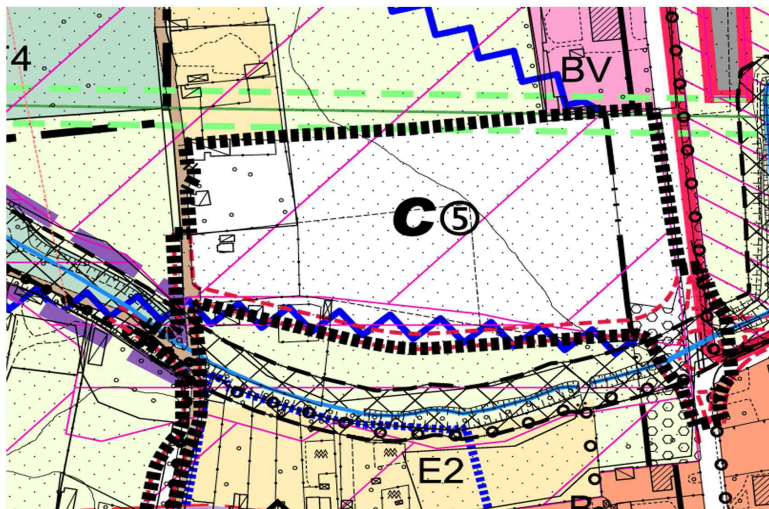
- Zona Tampone BPZ.
- Fascia di rispetto reticolo principale;
- Fascia di rispetto stradale 20 m;

Esistono anche vincoli a carattere sovracomunale come

- Zona Tampone BPZ;
- Area di competenza fluviale e vulnerabilità idrogeologica;

Inoltre l'area è stata perimetrata dalla regione Lombardia come area prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive (tavola aree agricole nello stato di fatto art. 43 L.R. 12/2005)

ESTRATTO del Piano delle Regole
(ai sensi della L.R. 12/2005)
AZZONAMENTO TAV_1b1
Piano delle regole



	CONFINE PROVINCIALE
	CONFINE COMUNALE
	PERIMETRO PIANI ATTUATIVI
	PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

	R1: PER ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 130 Kw
--	--

ZONE R

	R1: FASCIA di rispetto cimiteriale vigente
	R1: Fascia di rispetto stradale
	R1: FASCIA di rispetto stradale da piantumare FASCIA di rispetto stradale (art. 31 delle N.T.A. del P.P. del Lura)
	R1: FASCIA rispetto elettrodotto
	R1: FASCIA rispetto gasdotto

PROGETTO URBANISTICO

Vengono realizzate opere a scomputo di oneri primari che comprendono la strada che collega la via Kennedy al comparto C5b e i relativi parcheggi nonché le aree a verde che ne delimitano gli spazi. Mentre non vengono realizzate opere per urbanizzazione secondaria che verranno completamente monetizzate, salvo che vi sia la disponibilità delle aree del comparto C5b su cui insiste la previsione di pista ciclopedonale di cui i Soggetti attuatori del comparto C5a se ne prendono in carico la realizzazione che andrà a scomputo degli oneri secondari.

Vengono rispettati all'interno del comparto le dotazioni di parcheggi pubblici, privati e aree verdi ed anche la permeabilità delle aree (vedi allegato B:T7-B:T8)

PROGETTO EDILIZIO

Oggetto della proposta urbanistica, in variante alle previsioni di PGT, è l'edificazione di n° 11 nuove unità immobiliari.

Le nuove costruzioni si suddividono in quattro tipologie che si differenziano solo per la metratura nella precisione (rif. Allegato B:T6):

- n° 2 edifici a "stecca" sviluppati su due piani fuori terra con slp al piano terra pari a 146,88 e piano primo con slp pari a 93,60 mq (usufruendo della volumetria a scomputo art.29 comma C3) per un volume totale di $((146,88 \text{ m}^2 + 93,60 \text{ m}^2 * 2,70 \text{ (h)}) * 2 \text{ edifici})$ 1'298,59 mc;
- n° 2 edifici a "stecca" sviluppati su due piani fuori terra con slp a piano pari a 146,88 (usufruendo della volumetria a scomputo art.29 comma C3) per un volume totale di $((146,88 \text{ m}^2 * 2 \text{ (n° piani)} * 2,70 \text{ (h)}) * 2 \text{ edifici})$ 1'586,30 mc;
- n° 2 edifici a "singoli" sviluppati su due piani fuori terra con slp a piano pari a 92,00 per un volume totale di $((92,00 \text{ m}^2 * 2 \text{ (n° piani)} * 2,70 \text{ (h)}) * 2 \text{ edifici})$ 993,60 mc;
- n° 1 edificio a "singolo" sviluppati su due piani fuori terra con slp a piano pari a 122,40 per un volume totale di $((122,40 \text{ m}^2 * 2 \text{ (n° piani)} * 2,70 \text{ (h)}) * 1 \text{ edifici})$ 660,96 mc;
- n° 2 edifici a "singoli" sviluppati su due piani fuori terra con slp a piano pari a 84,80 per un volume totale di $((84,80 \text{ m}^2 * 2 \text{ (n° piani)} * 2,70 \text{ (h)}) * 2 \text{ edifici})$ 915,84 mc;
- n° 2 edifici a "singoli" sviluppati su due piani fuori terra con slp a piano pari a 98,40 per un volume totale di $((98,40 \text{ m}^2 * 2 \text{ (n° piani)} * 2,70 \text{ (h)}) * 2 \text{ edifici})$ 1'062,72 mc;

Il Volume complessivo è di 6'518,02 mc (la previsione di PGT è 6'538,50 mc)

Si è deciso inoltre di dotare di piano interrato quelle unità immobiliari "singole" utilizzate come posti auto coperti. Invece nei 4 edifici "a stecca" si è deciso di utilizzare i boxes esterni alle sagome dell'edificio.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il soggetto lottizzante del comparto C5a si impegna a cedere aree per urbanizzazione primaria la strada interna al comparto C5a che si collega a via Kennedy e relativi parcheggi.

Il soggetto lottizzante del comparto C5a si impegna a realizzare a sue cure e spese la realizzazione del parcheggio/area interno compreso di tutti gli allacciamenti alla reti tecnologiche esistenti.

Nel dettaglio il lottizzante si impegna a realizzare le opere all'interno del suo comparto :

- realizzazione dei parcheggi;
- realizzazione di strade;
- tombinature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento alle acque miste per rete acque nere;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete gas-metano;
- rete dati Telecom;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce e predisposizioni;

L'importo delle opere di urbanizzazione è superiore a quanto dovuto per la quota inerente gli oneri determinati per le urbanizzazioni primarie.

	IMPORTO CALCOLATO RISPETTO ALLE TARIFFE COMUNALI	IMPORTO QUOTA COMPUTO METRICO
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMPLESSIVI	42'584,73 €	
DI CUI		
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA C5a (44,39%)	18'903,36 €	155'894,31 €
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA C5b (55,61%)	23'727,66 €	Da valutare da parte dei lottizzanti del comparto C5b

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il soggetto lottizzante del comparto C5a non avendo opere realizzare per oneri di urbanizzazione secondaria ne monetizza completamente il costo;

Nel caso di disponibilità delle aree si impegna a realizzare a sue cure e spese la realizzazione della pista ciclabile all'interno del comparto C5b, queste opere saranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

	IMPORTO CALCOLATO RISPETTO ALLE TARIFFE COMUNALI	IMPORTO QUOTA COMPUTO METRICO
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA COMPLESSIVI	50'553,04 €	
DI CUI		
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA C5a (44,39%)	22'440,49 €	Da monetizzare
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA C5b (55,61%)	28'112,55 €	Da valutare da parte dei lottizzanti del comparto C5b

CESSIONE STANDARD PUBBLICI

La proposta urbanistica in variante alle previsioni di P.G.T, a fronte di 1'292,50 mq di standard pubblici da cedere sull'intero comparto C5, prevede la cessione/asservimento dell'area relativa a aree per standard pubblici per una superficie di 146,69 mq per la realizzazione della pista ciclopedonale (vedi allegato B:T5)

	SUPERFICIE mq	IMPORTO QUOTA DA MONETIZZARE (70€/mq)
CESSIONE COMPLESSIVA	1'292,50	
DI CUI		
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA C5a (44,39%)	(573,74 - 146,96) = 427,05	29'893,50 €
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA C5b	718,76	Da valutare da parte dei lottizzanti del comparto C5b

11 aprile 2017

il progettista
dott. arch . Domenico Di Giglio

Allegati:

- Verifica dei parametri urbanistici
- Titolo di proprietà
- Catasto
 - Estratto di mappa catastale
 - Visure catastali
- Documentazione fotografica
- Pareri preliminari Enti erogatori di servizi
 - Enel distribuzione s.p.a
 - Acsm Agam reti gas acqua s.p.a.
 - Lura ambiente s.p.a.
 - Snam rete gas s.p.a.
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- Norme tecniche di attuazione