

# COMUNE DI BREGNANO

## PROVINCIA DI COMO

proponente:

Nome e indirizzo del progetto

AMBITO DI TRASFORMAZIONE C/S - 1  
Stralcio funzionale LottoA

TITOLO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettista: Arch. Marco Erba

Data

aprile 2021

Scala

1:500

elab.

**A**

## A. PREMESSE

In data 25 gennaio 2021, prot. 908, il sig. Vago Davide, che ha la disponibilità del terreno identificato al mapp.4731 in forza del preliminare di compravendita stipulato con Rampoldi Luigia in data 1.12.2020, ha richiesto parere preliminare al Comune di Bregnano in merito all'attuazione frazionata del P.L. denominato "**C/S1 – Intervento S.P. 32 – Via S. Rocco**". Il Comune di Bregnano, in data 25.03.21, prot. 3965, a seguito di atto di indirizzo di G.C. espresso con Del. n. 22 del 04.03.21, dopo aver interpellato gli altri proprietari, ha dato il proprio parere favorevole.

Il Piano di Lottizzazione C/S1 è relativo al terreno censito nel C.T. comunale, fg. 9, con i mappali 4731, 802 (parte), 799, 4836 e 3309 (parte) per una superficie di 9.168 mq.

Si tratta di un'area a vocazione commerciale, per lo più pianeggiante, posta in fregio alla S.P. 32.

Il PGT vigente del Comune di Bregnano prevede la destinazione funzionale servizi e commercio per le aree sopra indicate, così normate dal Documento di Piano: Ambito di trasformazione C/S1 – Intervento S.P. 32 – Via S. Rocco. In tale ambito la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'approvazione di un Piano di Lottizzazione.

Le "*Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano*", all'art. 5a, prevedono la possibilità di attuare gli ambiti di trasformazione urbanistica per parti, purchè venga definito uno schema generale concordato delle direttive del Documento di Piano cui riferire i singoli interventi (art. 26).

La presente proposta, avuto l'assenso del Comune, prevede quindi l'attuazione del piano di lottizzazione in 2 stralci funzionali che suddividono in due porzioni l'intero comparto:

1. Ambito C/S1a – mapp. 4731, avente una superficie rilevata di 756 mq
2. Ambito C/S1b – mapp. 802 (parte), 799, 4836 e 3309 (parte) avente una superficie, desunta dalla scheda d'ambito, di mq 8.402

L'interventore intende avvalersi di questa facoltà per le motivazioni che si riportano sinteticamente.

La molteplicità dei proprietari, le diverse caratteristiche dei terreni e l'estensione territoriale dell'intero ambito C/S1 ha reso di fatto impossibile, nella difficile situazione economica attuale e con le complicazioni dovute alla pandemia in atto, convenire ad una soluzione progettuale da attuare con le stesse tempistiche, con conseguente danno economico di tutti i proprietari. Per questo motivo il proponente, che ha necessità di ampliare la propria attività

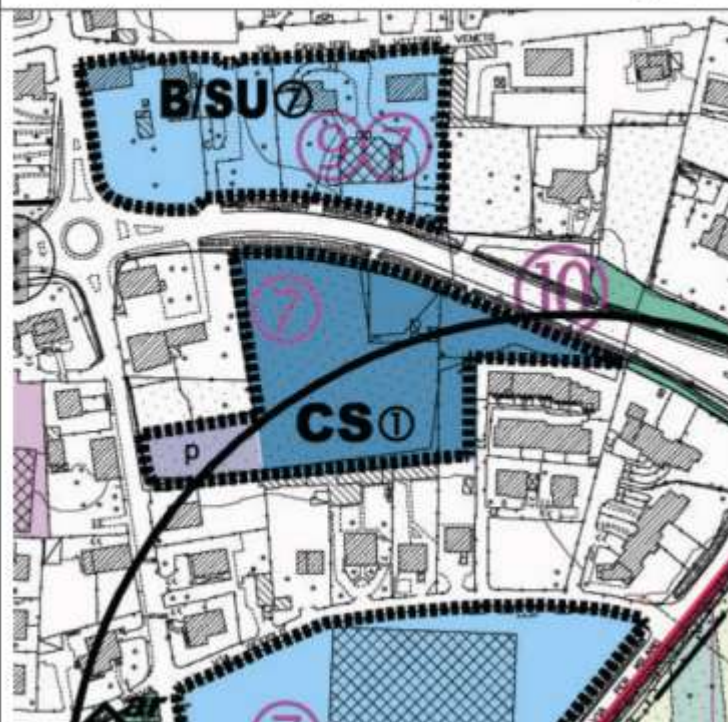
in tempi celeri, ha ritenuto opportuno procedere con lo stralcio funzionale corrispondente al sub ambito C/S1 comparto a, senza ledere i diritti degli altri proprietari non interessati all'attuazione del P.A.

Conformemente a quanto previsto dalle Norme tecniche di attuazione del DdP, è stato redatto lo "*schema generale*" (vedasi Tav. 02 allegata al P.A.), riguardante gli aspetti viabilistici, dei sottoservizi e la localizzazione dei servizi pubblici e di pubblica utilità allo scopo di dimostrare la possibilità e l'opportunità di attuazione del piano di lottizzazione in due comparti funzionali autonomi, in coerenza con gli obiettivi fissati nella scheda normativa.

Al fine di realizzare un intervento di trasformazione che si inserisca armoniosamente nel contesto urbanistico ed ambientale, nell'elaborazione dello schema generale si sono rispettati le indicazioni e gli obiettivi contenuti nella scheda d'ambito di trasformazione del Documento di Piano, sotto riportata.

**- C/S⊕ - Intervento S.P. 32 – Via S. Rocco**

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

**Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

C/S⊕ - Intervento S.P. 32 – Via S. Rocco

| Ambito        | Superficie (mq)    | UT (mq/mq)        | Volume (mc) | Slp (mq)           |
|---------------|--------------------|-------------------|-------------|--------------------|
| C/S⊕ (Sf)     | 8.004,00 mq        |                   |             |                    |
| p             | 1.154,00 mq        |                   |             |                    |
| <b>Totale</b> | <b>9.158,00 mq</b> | <b>0,50 mq/mq</b> | -           | <b>4.579,00 mq</b> |

**Art. 28 Ambiti di Riqualificazione**

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione C/S⊕

n°7 - Sistema dei servizi urbani

n°9 - Nuovi Centri Urbani

**Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica**

UT Indice di pertinenza pari a 0,25 mq/mq

**Art. 30 Indici di fabbricabilità**

UT di progetto = da 0,25 mq/mq fino ad un indice massimo di progetto di 0,50 mq/mq o fino ad un indice minimo di 0,35 mq/mq

**Art. 31 Indici urbanistici**

Per l'Ambito di Trasformazione C/S⊕ valgono le destinazioni di cui all'art. 27 delle N.T.A.

C/S⊕ UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.

H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.

SI = permeabilità del suolo pari al 15%

N.B.: Lo standard F previsto è a soddisfacimento parziale e/o totale dello standard dovuto.

## B. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

La scheda dell'ambito di trasformazione C/S1 inserita nella normativa del Documento di Piano prevede e definisce in linea di massima gli indici urbanistici, assegnando all'ambito d'intervento l'indice di pertinenza di 0,25 mq/mq, che va incrementato, ai sensi dell'art. 30 comma 2a delle NTA, con un indice di fabbricabilità aggiuntivo che per l'ambito C/S1 può portare l'indice territoriale UT da un minimo di 0,35 mq/mq ad un massimo di 0,50 mq/mq. Lo schema generale è stato predisposto sulla base dell'indice minimo di 0,35 mq/mq, poiché l'ambito è a destinazione commerciale, incluse le medie superfici di vendita, per cui occorrono significative aree destinate a parcheggio (ai sensi della normativa di PGT variano dal 100% al 150% a seconda delle dimensioni della MSV) e di norma tali insediamenti commerciali sono realizzati su un unico livello. Per l'ambito C/S1b l'indice definitivo verrà fissato alla presentazione del Piano di Lottizzazione. L'indice aggiuntivo di 0,10 mq/mq ad arrivare all'indice minimo di 0,35 mq/mq verrà attuato, ai sensi del combinato disposto dell'art. 30, comma 2a e dell'art. 29B, punti a.1) e a.6) delle NTA del Documento di Piano, come segue:

- Ambito C/S1a – standard aggiuntivo rispetto a quelli individuati nel Piano dei Servizi, di mq 230,00, asservito all'uso pubblico;
- Ambito C/S1b – standard individuato nel Piano dei Servizi, in cessione, standard aggiuntivo su S.P. 32 asservito all'uso pubblico (da verificare al momento della presentazione del relativo Piano Attuativo)

Il P.A. C/S1a prevede, in via definitiva per l'intervento di nuova edificazione, i seguenti parametri:

- 1) Superficie Territoriale (St)= 756 mq;
- 2) Superficie per servizi e attrezzature pubbliche da reperire (100% SIp) = 264,60 mq di cui 230,00 mq asserviti all'uso pubblico all'interno del perimetro di piano e 34,60 mq monetizzati in ragione di euro/mq 63,92 (euro sessantatre/92) per complessivi euro 2.211,63 (euro duemiladuecentoundici/63)
- 3) Superficie lorda di pavimento massima (Slp) =  $756 \times 0,35 = 264,60$  mq;
- 4) Superficie lorda di pavimento in progetto = 234,87 mq
- 5) Altezza massima (H) = non superiore a quella degli edifici circostanti
- 6) Superficie di vendita di progetto (Sv) = 149 mq
- 7) Volume (per calcolo parcheggi privati – art. 7 NTA PdR) =  $234,87 \text{ mq} \times 3,30 \text{ ml (H)} = 775,07 \text{ mc}$

8) Aree per parcheggio privato necessarie (art. 7 NTA PDR) = mc 775,07/10 = 77,5 mq, con min 1 posto macchina ogni 30 mq per superficie esercizi commerciali di vicinato e media superficie di vendita con Sv inferiore a 600 mq (pari a mq 149/30= n. 5 posti auto minimo);

9) Aree per parcheggio privato in progetto = mq 189, e n. 6 posti auto

Se per esigenze aziendali fossero necessarie maggiori disponibilità di SIp, rispetto a quelle proposte dal presente P.A., saranno possibili adeguamenti fino al valore massimo di 0,35 mq/mq sopra indicato previo congruaggio del contributo di costruzione e reperimento della dotazione di parcheggi previsti al precedente punto 9).

Ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PGT è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita di generi alimentari e non alimentari.

### **C. AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

È previsto l'asservimento gratuito al Comune di aree di superficie complessiva di 264,50 mq di cui 230,00 mq individuati all'interno del perimetro di piano e 34,60 mq monetizzati in ragione di euro/mq 63,92 per complessivi euro 2.211,63

Il costo della monetizzazione è stato calcolato utilizzando la formula di cui alla delibera C.C. n. 18 del 30.06.2011 avente per oggetto "Aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi della legge regionale 8 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio"

$$CM = [OU \times (AM/AS) \times IV + CE] \times CC$$

dove:

CM = Costo di monetizzazione unitario (€/mq.) .i area da monetizzare. Moltiplicando tale valore per la superficie di area a standard da monetizzare si ottiene il costo di monetizzazione totale;

OU = Onere di urbanizzazione secondario;

AM/AS = Area a standard da monetizzare / Area a standard dovuta per legge;

IV = Indice volumetrico di Zona;

CE = Costo di esproprio delle aree (stabilito in € 20,00 riferito al più recente accordo bonario);

CC = Coefficiente correttivo: - Fascia 1, Ambiti residenziali/prevalentemente residenziali = 4 - Fascia 2, Ambiti produttivi/commerciali = 3 - Fascia 3, Ambiti agricoli/standard = 2

E quindi:

$$CM = [28,51 \times (34,60/264,5) \times 0,35 + 20] \times 3 = 63,92 \text{ €}$$

Sulle aree asservite all'uso pubblico verranno realizzate le seguenti opere urbanizzative a cura e spese dell'attuatore:

- *Aree per parcheggio pubblico piantumato al servizio del quartiere:*

Realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso S.P. 32, di circa 230 mq e 3 posti auto, provvisto di sistema per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Si sono previste aiuole a verde, piantumate con essenze locali

Uno dei parcheggi previsti sarà destinato ai diversamente abili

**1) Scomputo oneri di urbanizzazione**

Gli oneri di urbanizzazione tabellari, ai sensi della Del. C.C. n. 7 del 23.03.2021, ammontano complessivamente ad € 18.434,94 così suddivisi:

|                                      |   |                 |
|--------------------------------------|---|-----------------|
| • Oneri di urbanizzazione primaria   |   |                 |
| Mq 234,87 x €/mq 49,98=              | € | 11.738,80       |
| • Oneri di urbanizzazione secondaria |   |                 |
| Mq 234,87 x €/mq 28,51=              | € | <u>6.696,14</u> |
| TOT.                                 | € | 18.434,94       |

La spesa documentata delle opere eseguite a scomputo, come risulta dal computo metrico estimativo, Elaborato C, e dal progetto di massima (Tav 02), sono:

|                                      |   |                 |
|--------------------------------------|---|-----------------|
| • Opere per urbanizzazioni primarie  | € | 24.600,00       |
| • Oneri di sicurezza op.urb primarie | € | <u>1.500,00</u> |
| OP.URB I TOT.                        | € | 26.100,00       |

Poiché la spesa documentata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è superiore a quanto dovuto indistintamente per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli attuatori non dovranno versare alcuna somma aggiuntiva.

#### **D. DIMENSIONAMENTO PROGETTUALE SUB-AMBITO C/S1a:**

Slp tot = 234,87 mq

Sul lotto verrà realizzato un edificio a destinazione commerciale dove si insedierà una concessionaria auto. La superficie di vendita è pari a mq 149.

Il fabbricato commerciale verrà realizzato su un unico livello fuori terra, con strutture portanti verticali ed orizzontali, tamponamenti e copertura in elementi prefabbricati.

La copertura sarà piana con lucernari apribili.

Il tamponamento sarà eseguito con pannelli prefabbricati eventualmente rivestiti in pannelli di alluminio di colore grigio antracite. La pavimentazione esterna sarà in autobloccanti ad elevata permeabilità.

In sintesi e fatte salve eventuali modifiche in fase di progettazione esecutiva:

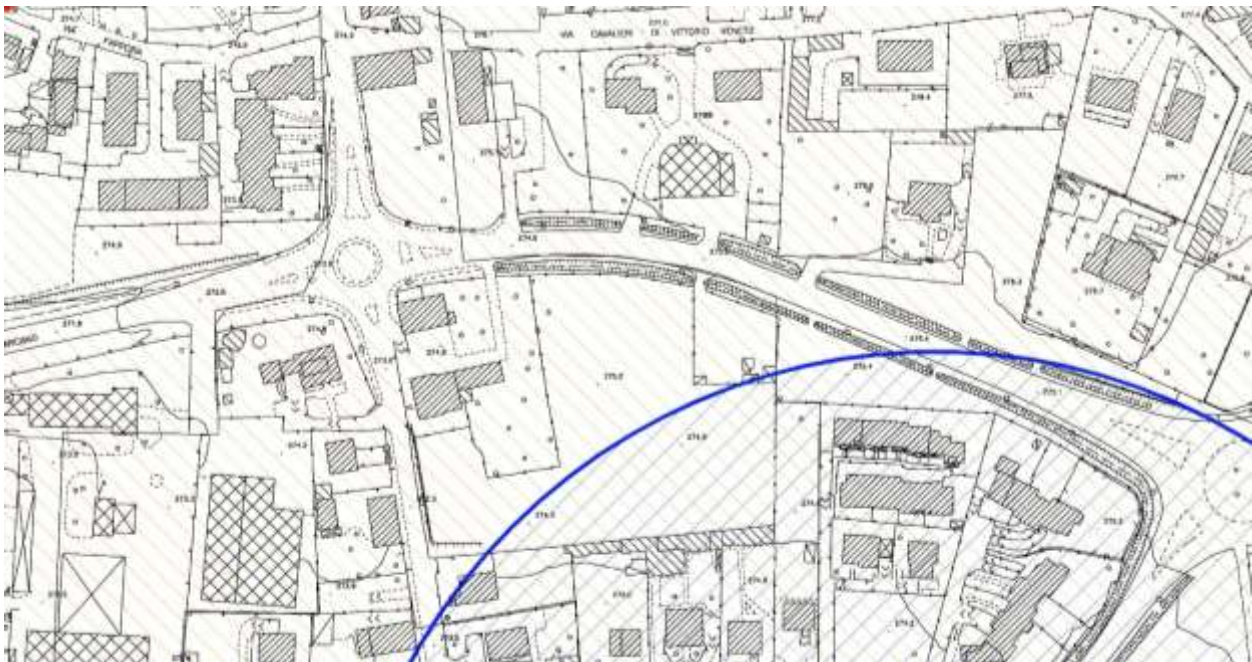
- La superficie coperta prevista è di 199,14 mq, oltre a eventuali tettoie a sbalzo a protezione degli ingressi;
- la superficie lorda di pavimento è di circa 234,87 mq con indice di edificabilità territoriale pari a circa 0,30 mq/mq eventualmente elevabile a 0,35 mq/mq);
- La dotazione di parcheggi prevista rispetta le indicazioni dello strumento urbanistico comunale (Documento di Piano), oltre a quanto prescritto dalla Legge 122/89

#### **E. QUADRO ECONOMICO**

|  |                    |
|--|--------------------|
| a) Opere di urbanizzazione primaria  | € 24.600,00        |
| b) Oneri della sicurezza   | <u>€ 1.500,00</u>  |
| c) Totale  | € 26.100,00        |
| d) IVA 10%   | € 2.610,00         |
| e) Spese tecniche per direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudo forfettariamente stabilite nel 10% dell'importo dei lavori | <u>€ 2.610,00</u>  |
| <b>TOTALE QUADRO ECONOMICO</b>   | <b>€ 31.320,00</b> |

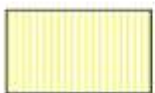


## F. STUDIO GEOLOGICO DI PIANO



### LEGENDA

#### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSE 2a - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

ZONA MORENICA: TERRENI CON CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DA MEDIOCRIS A SCADENTI



CLASSE 2b - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

ZONA INTERMORENICA E/O DI PIANA FLUVIOGLACIALE: TERRENI CON CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DA MEDIOCRIS A SCADENTI, DI NATURA COESIVA DOMINANTE, CON PRESUMIBILI FENOMENI DI RISTAGNO SUB-SUPERFICIALE E/O PICCOLE FALDE SOSPENSE

Lo studio geologico allegato al PGT vigente inserisce il comparto in oggetto prevalentemente in Classe di Fattibilità 2b, ovvero *fattibilità con modeste limitazioni* e non evidenzia particolari limiti all'edificazione.

In fase di progetto edilizio, verranno eseguiti scavi esplorativi, caratterizzazione geotecnica, sondaggi e tutto quanto prescritto dalla norme di Pgt.

In estrema sintesi, tutte le opere previste, salvo eventuali approfondimenti indispensabili per una corretta e opportuna progettazione puntuale, sono perfettamente conformi allo studio geologico del PGT.

## **G. INVARIANZA IDRAULICA**

Il progetto definitivo dovrà essere conforme al Regolamento Regionale 7/2017 e s.m.i. inerente il principio di invarianza idraulica e idrologica delle acque meteoriche.

Il progetto edilizio dovrà perciò essere accompagnato dalla relazione e dal progetto di invarianza previsto dalla vigente normativa, firmato da tecnico abilitato.