

COMUNE DI POZZUOLO M.NA

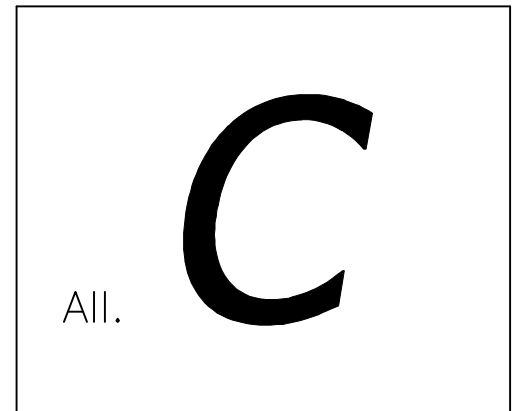
Frazione Trecella

PROVINCIA DI MILANO

Variante al Piano Attuativo di cui alla Convenzione in data 27/9/2007 n.11452 del Piano di Lottizzazione residenziale "PAV 12" quale ambito della città da consolidare residenziale del Vigente Piano delle Regole (già comparto U in zona BV del PRG allora vigente), Via per Albignano

Proprietà :
CERA MARIA
INVERNIZZI EMILIO
INVERNIZZI SERGIO
INVERNIZZI ROBERTO
INVERNIZZI GIOVANNI
INVERNIZZI MARCO

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA



AGGIORNAMENTO 2016

RELAZIONE

DATA : Marzo 2016

Variante al Piano Attuativo di cui alla Convenzione in data 27/09/2007 n.11452 di rep. del Piano di Lottizzazione residenziale "PAV 12" quale ambito della città da consolidare residenziale del Vigente Piano delle Regole (già Comparto U in zona BV del PGT allora vigente), Via per Albignano.

RELAZIONE

1. Inquadramento del P.L.

L'area oggetto della presente è inquadrata all'interno del P.G.T. vigente del Comune di Pozzuolo Martesana frazione Trecella come zona soggetta a Piano di Lottizzazione Residenziale PAV 12" quale ambito della Città da consolidare del vigente Piano delle Regole, in variante al Piano di Lottizzazione convenzionato in data 27 settembre 2007 n. 11452 di Repertorio, n. 6530 di Raccolta , denominato "U" in zona Bv;

Nell'area territoriale di P.L. sono compresi i sedimi di parte di Via per Albignano e i sedimi della rotatoria a raso ubicata nel vertice sud dell'ambito di lottizzazione; su parte tali sedimi, sono già state realizzate le opere di urbanizzazione per effetto della convenzione in data 27 settembre 2007 n. 11452 di Repertorio, n. 6530 di Raccolta, opere già prese in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al piano di lottizzazione partecipano:

- la Sig.ra Cerea Maria residente a Pozzuolo Martesana frazione Trecella via XXV Aprile civ. 7 C.F. CRE MRA 35M52 G965H, il Sig. Invernizzi Emilio residente a Pozzuolo Martesana frazione Trecella via XXV Aprile civ. 70/c C.F. NVR MLE 60T09 F119Q, Invernizzi Marco residente a Pozzuolo Martesana frazione Trecella via XXV Aprile civ. 70/d C.F. NVR MRC 62L24 F119A, il Sig. Invernizzi Sergio residente a Bergamo via Quarenghi 42 C.F. NVR SRG 67M04 F119B, il Sig. Invernizzi Roberto residente a Pozzuolo Martesana frazione Trecella via XXV Aprile civ. 7 NVR RRT 67M04 F119N e il Sig. Invernizzi Giovanni residente a Pozzuolo Martesana frazione Trecella via XXV Aprile civ. 7 NVR GNN 72S02 F119V, che intervengono quali proprietari delle aree facenti parte il Piano di Lottizzazione Residenziale PAV 12" quale ambito della Città da consolidare del vigente Piano delle Regole.
- il Comune di Pozzuolo Martesana, quale proprietario delle aree ricomprese nel perimetro del PAV 12 destinate a sede stradale. Detto perimetro include infatti le

aree sedime delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo in esecuzione della Convenzione in data 27/09/2007 n.11452 di rep. che allo stato attuale sono state già collaudate, come più avanti meglio specificato. Pertanto in riferimento alla variante al piano attuativo in argomento, il Comune di Pozzuolo Martesana interviene, in quanto proprietario di aree interne al PL, la cui trasformazione urbanistico/edilizia è già intervenuta e si è conclusa con riferimento a quanto stabilito dal patto convenzionale stipulato in data 27 settembre.

Il Comune di Pozzuolo Martesana è dotato di P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 18/7/2014, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 3 del 29/01/2016; le aree sopra individuate sono destinate dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente, quali ambiti della "Città da consolidare residenziale soggetta a Piano Attuativo", i cui interventi ammessi, sono disciplinati dall'art. 24 "Città da Consolidare – Piani Attuativi Vigenti – (PAV) - delle Norme Tecniche del medesimo Piano delle Regole PR04, che recita: "

Art. 24 CITTA' DA CONSOLIDARE - Piani Attuativi Vigenti (PAV)

Il Piano delle Regole identifica nell'elaborato grafico PR01 – "Classificazione del territorio comunale" con la sigla "PAV" gli ambiti soggetti a piani attuativi già approvati o adottati in base ai precedenti strumenti urbanistici ed ancora vigenti, in corso di attuazione o di prossima realizzazione. Si tratta di ambiti appartenenti al sistema/tessuto dello spazio costruito della Città da consolidare e sono così definiti:

- *ambiti a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo;*
- *ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a Piano di Recupero (città storica);*
- *ambiti di rilocalizzazione delle funzioni esistenti soggetti a piano attuativo;*
- *ambiti a prevalente destinazione produttiva artigianale –industriale soggetti a piano attuativo;*

I PAV così individuati sono articolati per ambiti differenziati perimetrati, ed identificati nella PR01– "Classificazione del territorio comunale" con i numeri da 1 a 12.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

Valgono le norme convenzionali e i parametri dei piani attuativi già adottati o approvati. Sarà sempre possibile utilizzare l'edificabilità residua data dalla differenza tra quella ammissibile e quella convenzionata, per come individuata nella tabella 2 alle presenti norme, previa variante al piano attuativo vigente, nei termini della propria efficacia.

Disposizioni particolari

Per i seguenti PAV a prevalente destinazione residenziale, entro il termine di vigenza della convenzione stipulata e previa variante al piano attuativo convenzionato, è prevista la

possibilità d'incremento dell'edificabilità convenzionata secondo le quantità di seguito individuate: PAV 12 – Via per Albignano: mc. 557,38

Le quantità sopra individuate stabiliscono l'incremento stabilito con riferimento alla volumetria ammissibile individuata nelle rispettive convenzioni. Detta ulteriore edificabilità dovrà svilupparsi nel rispetto dei parametri urbanistici individuati nel patto convenzionale stipulato.

Pertanto al fine del recepimento nella pianificazione attuativa, dell'incremento volumetrico stabilito dall'art. 24 relativo all'ambito in argomento (PAV 12) entro il termine di vigenza dell'attuale convenzione (27/09/2017) occorre approvare la variante al piano attuativo in essere, stipulato con convenzione urbanistica del 27/09/2007. Tale edificabilità dovrà svilupparsi nel rispetto dei parametri urbanistici individuati nel patto convenzionale del 27/09/2007.

2. Parametri di riferimento contenuti nella Convenzione in data 27/09/2007 rep. 11452 e stato attuale:

Il piano attuativo convenzionato in data 27/09/2007 prevedeva la nuova edificazione con destinazione residenziale e consistenza complessiva non eccedente i mc 3.350,00 che si concretizzava in tre fabbricati di civile abitazione ed un rustico, compatibili dal punto di vista architettonico e morfologico, con quelli esistenti in adiacenza in zona Bv (zona omogenea PRG allora vigente), rispettando il limite di altezza di m 7,00, la distanza dai confini di m 5,00 e di m 10,00 dai fabbricati. Nell'ambito di piano attuativo dovevano essere cedute aree per parcheggio pubblico in quantità non inferiore a m²/ab. 5,00 e monetizzate le rimanenti aree a standards onde rispettare il rapporto di m² 42,27/abitante. La convenzione urbanistica stipulata prevedeva altresì la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- rete gas metano lungo via per Albignano in derivazione da VII Maggio; ;
- rete acqua potabile lungo via per Albignano in derivazione da VII Maggio;
- svincolo rotatorio a raso in corrispondenza dell'incrocio della circonvallazione sud di Trecella e la via per Albignano.

In ottemperanza alla convenzione stipulata in data 27/9/2007 n. 11452 di Repertorio, n. 6530 di Raccolta, sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria, di cui sopra, a servizio della Lottizzazione U in zona BV, per mezzo di DIA 1328 in data 01/02/2008 – P.E. 13/2008 e variante per mezzo di DIA in data 10/06/2010 prot. 8198 - P.E. 72/2010;

le opere di urbanizzazione sono state collaudate dall'Arch. Barbieri Gianfranco, iscritto all'ordine degli architetti di Milano al n.5928, con collaudo tecnico-amministrativo depositato in data 11/03/2011 prot. 2966, approvato dalla Giunta Comunale con atto n. 38 del 24/03/2011;

Descrizione dell'edificazione allo stato attuale con l'indicazione dei titoli abilitativi in forza dei quali sono stati realizzati i fabbricati esistenti.

Risultano presentati i seguenti titoli abilitativi:

- DIA (Denuncia di inizio attività) n°142/07 in data 08/10/2007 e relativa variante con DIA 91/11 in data 08/11/2011 inerenti l'attuazione di parte delle previsioni contenute nella convenzione stipulata e circostanziate ai nuovi fabbricati residenziali (n° 2 ville residenziali di civile abitazione di mc 802,46 ciascuna);
- DIA 143/07 (Denuncia di inizio attività) del 08/10/2007 relativa alla demolizione (parziale) del capannone esistente (intervento sul rustico);
- DIA 57/2009 (Denuncia di inizio attività) del 22/04/2009 e variante con DIA 87/11 del 29/06/2011 relativa alla modifica della recinzione;

2. Illustrazione del progetto di Variante al Piano di Lottizzazione

Nel contesto dell'elaborazione del nuovo Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 18/7/2014, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 3 del 29/01/2016 i "Lottizzanti" hanno proposto all'Amministrazione Comunale sia l'adeguamento del limite di arretramento sud dell'edificazione dell'insediamento residenziale dalla viabilità di scorrimento sud della frazione di Trecella previsto dal Piano di Lottizzazione al P.G.T. (Piano delle Regole) al momento vigente, sia la possibilità di incremento della dotazione volumetrica pari a 557,38 m³. Tale incremento volumetrico è stato recepito nel Piano delle Regole all'art. 24 "disposizioni particolari" del P.G.T. oggi vigente.

Parametri urbanistici

La superficie territoriale del Piano di Lottizzazione, per come individuato nel PGT vigente è complessivamente pari a **13.358,15** mq, evidenziato nella tav. 2 V costituente allegato

alla proposta di variante al piano attuativo; nella precedente Convenzione tale indice era pari a 8.704,83 m², inteso come ambito di edificazione della zona urbanistica U.

Per il calcolo della superficie territoriale complessiva di PL a tale superficie vanno sommate:

- la restante parte territoriale, pari a mq 2.455,42
- la superficie delle aree di proprietà comunale o in cessione al Comune, pari a mq 2.197,90

e va sottratta l'area ceduta destinata a servizi pubblici pari a mq 120,00

$$(8.704,83 + 2.455,42 + 2.197,90) - 120,00 = \mathbf{13.238,15 \text{ mq}}$$

In conformità all'art. 24 "Città da Consolidare – Piani Attuativi Vigenti – (PAV) - delle Norme Tecniche del Piano delle Regole ed a quanto contenuto nella Convenzione stipulata in data 27/9/2007 rep. 11452, nella Variante al piano di lottizzazione si prevede:

- la demolizione di parte dei fabbricati rurali esistenti;
- l'edificazione di m³ 3.350,00 + 557,38 m³ = 3.907,38 mc, che consta di tre fabbricati di civile abitazione (due delle quali già realizzate) ognuno costituito da una singola unità immobiliare e da un rustico, compatibili dal punto di vista architettonico e morfologico con quelli esistenti nella adiacente zona.

Pertanto, in virtù di quanto sopra riportato, risultano ancora da realizzare i seguenti interventi:

- un edificio residenziale
- l'ampliamento del rustico
- la demolizione di due porzioni a rustico

Sulla base di tale previsione, sono stati calcolati e definiti i parametri urbanistici della variante al piano attuativo convenzionato dell'intervento di lottizzazione per come di seguito riportato:

DATI CONVENZIONATI 2007		
superficie territoriale	mq	8.704,83
volumetria totale	mc	3.350,00
aree per servizi pubblici e aree stradali cedute e monetizzate	mq	972,54
EDIFICABILITA' REALIZZATA		
volumetria realizzata (ville n°2 e 3)	mc	1.604,92

DATI VARIANTE CONVENZIONALE 2016		CONVENZIONE 2007	PGT vigente	CONVENZIONE 2015
superficie territoriale -St	mq	8.704,83	8.704,83	
			2.335,42	
			2.197,90	
				13.238,15
area concentrazione edificabilità – S f	mq	8.704,83	8.704,83	
			2.335,42	
				11.040,25
volumetria da Piano delle Regole ammissibile	mc	3.350,00	557,38	3.907,38
volumetria da Piano delle Regole da convenzionare	mc			3.907,38
Volumetria 3 ville	mc			2.407,38
volumetria rustico	mc			1.500,00
volumetria totale	mc			3.907,38
nuova volumetria da monetizzare	mc		557,38	557,38
aree per servizi pubblici e aree stradali cedute e monetizzate	mq	972,54	0,00	972,54
aree per servizi dovute $mc \ 557,38 / 150 mc/ab = ab \ 3,72 \times 42,27 \text{ mq/ab}$	mq			157,07
aree per servizi da monetizzare	mq			157,07

Il comparto interessa un'unica proprietà ed è suddiviso in quattro lotti, con 2 diverse tipologie di fabbricati, ovvero una tipologia residenziale e una tipologia rustica, tutti compatibili dal punto di vista architettonico e morfologico con quelli esistenti in adiacenza in zona Bv rispettando il limite di altezza di m 7,00; i singoli lotti non avranno recinzioni interne ma esisterà un'unica recinzione per tutto il comparto, già realizzata.

In sede di attuazione del Piano di Lottizzazione, risultano realizzate le urbanizzazioni previste relative alle estensioni dei servizi tecnologici di approvvigionamento idrico e metanifero da via 7 Maggio e anche realizzata la nuova rotatoria come previsto dalle N.T.A. di P.R.G. Gli altri servizi tecnologici, ovvero la rete telefonica ed elettrica, risultano già presenti in via per Albignano, quale viabilità pubblica di accesso all'area fondiaria di Piano di Lottizzazione, pertanto necessiterà un mero allacciamento; da ultimo, la rete di fognatura pubblica è presente in servitù all'interno dell'area di P.L., quindi i fabbricati definiscono l'allaccio interno.

L'accesso carraio e pedonale alla lottizzazione avverranno da via per Albignano, poi una viabilità interna garantirà l'accesso ai singoli lotti, tramite accessi carrai e pedonali. E' presente un cancello carraio di servizio sempre su Via per Albignano.

Il presente piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 – Stralcio mappa catastale, aerofotogrammetria, P.G.T. e Geologica
- Tav. 02 var. – Rilievo del comparto e stato dei luoghi – superfici
- Tav. 03 var. – Planivolumetrico
- Tav. 03 comp. – Planivolumetrico – stato comparato
- Tav. 04 var. - Pianta schematica reti opere di urbanizzazione – stato di fatto
- Tav. 05 var. - Schema fognatura lotto fondiario e verifica superficie permeabile
- Tav. 06 var. - Tipologie abitative - sezioni schematiche
- Allegato A - Titolo di Proprietà
- Allegato B - Documentazione fotografica stato dei luoghi
- Allegato C – Relazione
- Allegato D - Bozza di Convenzione

3. *Illustrazione dei volumi da convenzionare*

Considerando che per quanto riguarda i parametri contenuti nella Convenzione stipulata in data 27/9/2007 n. 11452 di Repertorio n. 6530 di Raccolta, la ricognizione delle obbligazioni individuate nel patto convenzionale ha evidenziato quanto segue:

OBBLIGAZIONI DI CUI ALLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 27/09/2007 n.11452 di rep.	
Oneri di urbanizzazione primaria dovuti (art. 4)	€ 20.234,00
3.350,00* 6,04 €/mc	
Oneri di urbanizzazione secondaria dovuti (art. 17)	€ 48.005,50
3.350,00*14,33 €/mc	
Monetizzazione standard dovuti (art.6)	€ 63.975,00
Opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo dell'importo dovuto di € 84.209,00 (art.4)	€ 141.279,94

IMPORTO ONERI RELATIVI ALL'INCREMENTO VOLUMETRICO DI CUI ALLA PRESENTE VARIANTE (MC 557,38)	
Oneri di urbanizzazione primaria dovuti	
557,38*10,39 €/mc=	€ 5.791,18
Oneri di urbanizzazione secondaria dovuti	
557,38*17,00 €/mc=	€ 9.475,46
Aree a servizi pubblici da monetizzare	157,07 mq

L'importo delle opere di urbanizzazioni primarie è superiore di € 48.023,91 all'importo dovuto e stabilito nel patto convenzionale stipulato. L'incremento volumetrico (mc 557,38) di cui alla presente proposta di variante determina un valore tabellare di oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la parte non edificata pari ad € 33.616,28, inferiore a € 48.023,91 pertanto nulla è dovuto a congruaggio degli oneri di urbanizzazione primaria.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione verrà determinato e riconosciuto al momento del rilascio o efficacia del titolo abilitativo necessario all'edificazione dei lotti fondiari. In merito alla cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico pari a mq 157,07 calcolati come di seguito individuato, per le stesse si propone la monetizzazione.

nuova volumetria da monetizzare	mc		557,38	557,38
aree per servizi pubblici e aree stradali cedute e monetizzate	mq	972,54	0,00	972,54
aree per servizi dovute $mc \ 557,38 / 150 \ mc/ab = ab \ 3,72 \times 42,27 \ mq/ab$	mq			157,07
aree per servizi da monetizzare	mq			157,07

4 Aspetti igienico sanitari ed ambientali dei lotti fondiari

La superficie drenante delle aree fondiari è stata progettata in conformità all'art. 3.2.3 del vigente R.L.I., ovvero con una superficie maggiore del 30% rispetto all'area territoriale d'intervento; le superfici sono individuate sulla Tav. 5 var. - Schema di fognatura lotto fondiario e verifica superficie permeabile.

Le superfici adibite a parcheggio seminterrate delle residenze nella complessità saranno impermeabili, le acque meteoriche di scolo da tali superfici saranno raccolte desoleate e disabbiate prima di essere smaltite nei recapiti ammessi per le acque bianche, ovvero nello specifico nel sottosuolo per subirrigazione; stessa destinazione avranno le acque delle coperture, ovvero saranno disperse nel sottosuolo per subirrigazione.

L'impianto di fognatura del complesso residenziale prevede per le acque di rifiuto domestiche l'allontanamento tramite la rete di fognatura pubblica esistente, il cui schema è rappresentato negli elaborati grafici costitutivi la documentazione di P.L.. ed il cui allacciamento risulta già essere realizzato.

L'area oggetto d'intervento non ricade in alcuna fascia di rispetto.

La fascia di rispetto stradale lungo il perimetro est è pari a 20.00 metri .

Per quanto inerente la classificazione geologica l'ambito di lottizzazione ricade in classe 2 della classificazione di fattibilità geologica di cui alla tavola 4b del P.G.T. .