

AMBITO DI TRASFORMAZIONE C 1
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
 VIA PREALPI - VIA RESEGONE - VIA RESISTENZA

COMPARTO A



Relazione Tecnica generale

data: 02/11/2016

1	BEDETTI Giovanni Carlo		8	PAGANI Angela	
2	EDILMARKET s.r.l.		9	LIETTI Colombo	
3	ROMANÒ Enrico		10	L.I.P.U. Lega Italiana Protezione Uccelli	
4	ROMANÒ Enrico		11	SETTEMBRINI Giuseppina	
5	ANNONI Elisabetta		11	SETTEMBRINI Maria Teresa	
5	ANNONI Paola		11	SETTEMBRINI Vittorio	
5	CARABELLI Giovanna		12	VAGO Walter	
5	LIETTI Vittorio		12	CASTELLI Claudia	
5	UBOLDI Maria Onorina		13	DUBINI Alessandro	
5	VERGA Antonio		14	DI MAIO Clementina	
5	STEFANONI Patrizia		14	ZAINA Renzo	
6	DUBINI Giovanni Battista		15	FERRARIO Franco	
7	GRASSI Angela Elisabetta		15	FERRARIO Giancarlo	

Dott. Ing. COLMEGNA Arianna
 Via Monte Bisbino, 16 - 22074 Lomazzo (CO)

studio Tagliati srl
 Via Plinio, 2 - 22071 CADORAGO (CO)
 Direttore Tecnico Dott.Ing. Daniele Tagliati

Indice

ART. 01 – PREMESSE GENERALI.....	2
ART. 02 – LOCALIZZAZIONE DELL'AREA.....	2
ART. 03 – INQUADRAMENTO CATASTALE DELL'AREA	3
ART. 04 – DISPONIBILITA' DELLE AREE	14
ART. 05 – INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA	16
ART. 06 – VERIFICA DELL'AMMISSIBILITA' DEL PROGETTO DI P.L.....	18
ART. 07 – VERIFICHE DI VAS.....	19
ART. 08 – FATTIBILITA' GEOLOGICA DELL'INTERVENTO	19
ART. 09 – PARAMETRI URBANISTICI	20
ART. 10 – VERIFICA DEGLI STANDARD DI PROGETTO	24
ART. 11 – VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO del “Ambito C1”	25
ART. 12 – IPOTESI DI VIABILITA' FUTURA.....	26
ART. 13 – PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO.....	26
ART. 14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	27
ART. 15 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	29
ART. 16 – ELABORATI DI PROGETTO	30

01 – PREMESSE GENERALI

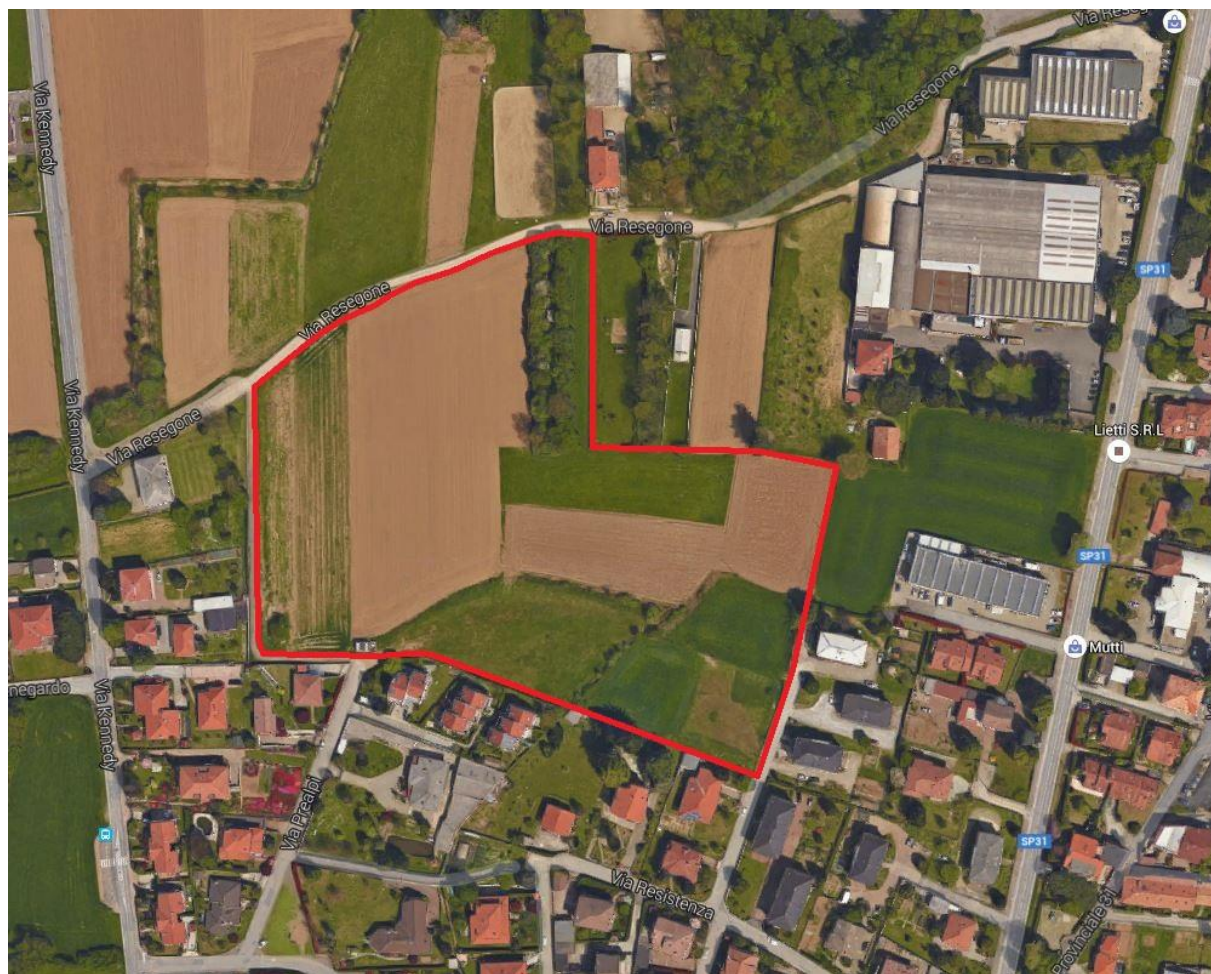
La presente relazione ha lo scopo di dimostrare l'ammissibilità del piano attuativo proposto illustrandone i contenuti progettuali salienti.

Si tratta di un Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata, denominato "P.L. via Prealpi – via Resegone – via Resistenza" per il fatto che, a lavori ultimati, l'ambito oggetto di nuova pianificazione urbanistica risulterà collegato al tessuto urbanizzato della zona centro/nord dell'abitato di Bregnano proprio attraverso le strade di pubblico transito il cui nome compare nella denominazione del piano attuativo.

02 – LOCALIZZAZIONE DELL'AREA

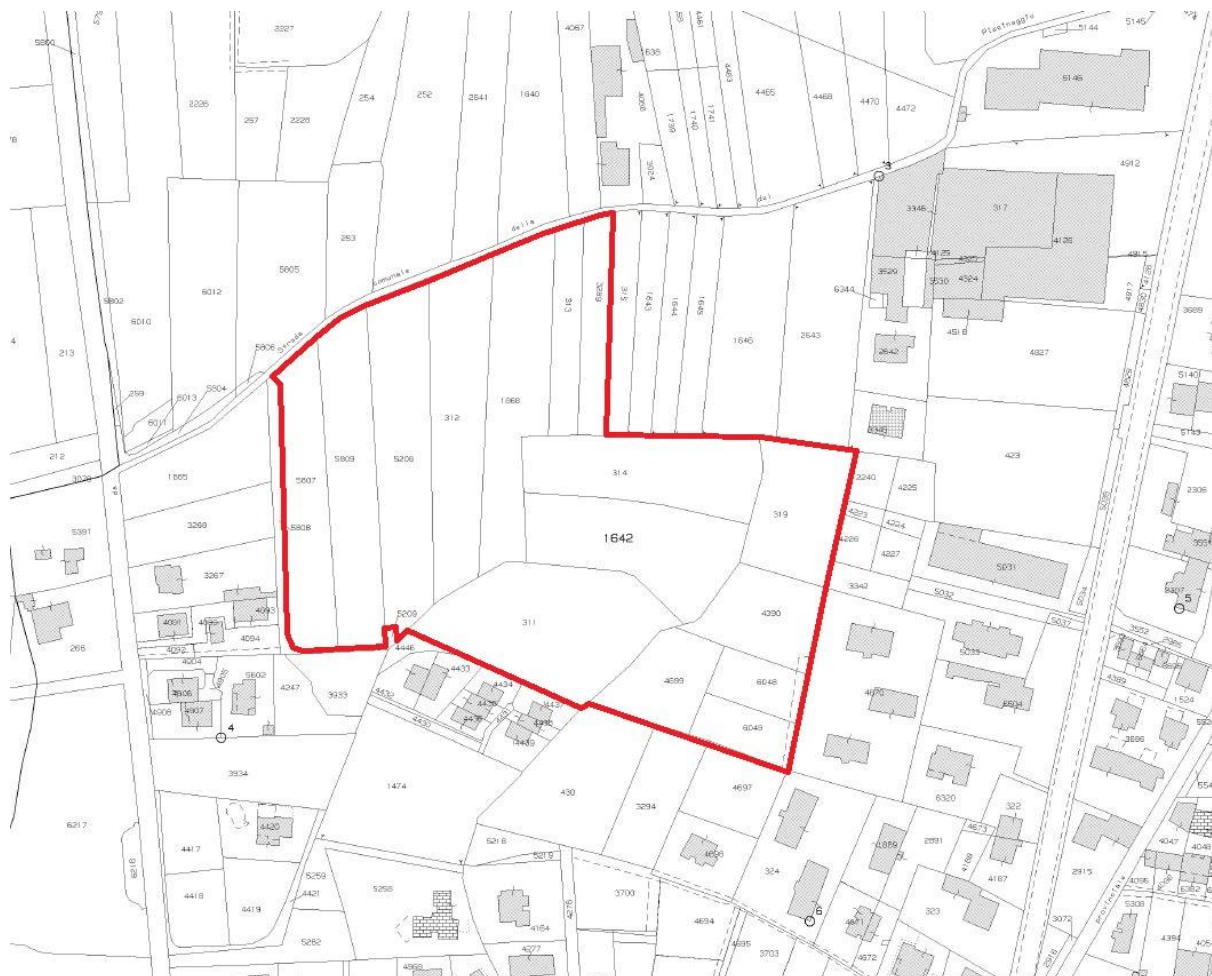
L'ambito oggetto di trasformazione urbanistica è situato nella zona centro-settentrionale del territorio del Comune di Bregnano.

Si tratta di un'area a forma di poligono irregolare delimitata a nord dalla strada campestre detta "del Pissinaggio", già via Resegone, e ad ovest dalla pista ciclopedonale di recente realizzazione; l'intero lato sud e la prima parte del lato est confinano con le aree terminali del territorio urbanizzato mentre i lati residui confinano con aree inedificate.



03 – INQUADRAMENTO CATASTALE DELL'AREA

L'ambito interessato al progetto di trasformazione urbanistica è identificabile con le sole aree del "Comparto A" composto da 15 particelle catastali, identificate alla sezione Catasto Terreni del Comune di Bregnano, al foglio 9 con i mappali n. 5807, 5809, 5208, 312, 1868, 313, 3289, 314, 319, 1642, 4390, 6048, 6049, 4699, 311 della superficie catastale complessiva di 31.755,00 mq. come indicato nell'estratto di mappa e nelle visure catastali sotto riportate.



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.09.49 Fine

Visura n.: T15800 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di BREGNANO (Codice: B134)						
				Provincia di COMO						
Catasto Terreni				Foglio: 9 Particella: 5807						
Immobile										
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 10/07/2007 protocollo n. CO0155409 in atti dal 10/07/2007 (n. 155409.1/2007)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	5807		-	SEMIN 2 ARBOR	24 70		Euro 15,95	Euro 14,67	
Notifica				Partita						
INTESTATO										
N	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	BEDETTI Giovanni Carlo nato a BREGNANO il 28/06/1936					BDTGNN36H28B134Q*		(1) Proprietà per 1000/1000		



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.11.52 Fine
Visura n.: T16501 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di BREGNANO (Codice: B134)							
				Provincia di COMO							
Catasto Terreni				Foglio: 9 Particella: 5809							
Immobile											
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Dedaz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 10/07/2007 protocollo n. CO0155409 in atti dal 10/07/2007 (n. 155409.1/2007)	
						ha arc ca		Dominicale	Agrario		
1	9	5809		-	SEMIN 2 ARBOR	28 10		Euro 18,14	Euro 16,69		
Notifica						Partita					
INTESTATO											
N	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	EDIL MARKET 99 S.R.L. con sede in MAGNAGO						10488190157*		(1) Proprietà per 1/1		



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.17.00 Fine
Visura n.: T18236 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di BREGNANO (Codice: B134)							
				Provincia di COMO							
Catasto Terreni				Foglio: 9 Particella: 5208							
Immobile											
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 07/09/2000 protocollo n. 517132 in atti dal 07/09/2000 (n. 2536.1/2000)
						ha arc ca			Dominicale	Agrario	
1	9	5208		-	SEMIN 2 ARBOR	32 05			Euro 20,69 L. 40,063	Euro 19,04 L. 36,858	
Notifica						Partita					
INTESTATO											
N	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	ROMANO Enrico Massimo nato a COMO il 29/05/1953						RMNNCM53E29C933V*		(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		del 07/09/2000 protocollo n. 517132 Frazionamento in atti dal 07/09/2000 (n. 2536.1/2000)									



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.19.33 Fine
Visura n.: T19139 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di BREGNANO (Codice: B134)							
				Provincia di COMO							
Catasto Terreni				Foglio: 9 Particella: 312							
Immobile											
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Dedaz	Reddito		Impianto meccanografico del 09/11/1984	
						ha arc ca		Dominicale	Agrario		
1	9	312		-	SEMIN ARBOR 2	31 30		Euro 20,21 L. 39.125	Euro 18,59 L. 35.995		
Notifica						Partita					
INTESTATI											
N	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	ANNONI Elisabetta nata a VARESE il 08/12/1971						NNNLBT71T48L682V*			(1) Proprieta' per 4/30	
2	ANNONI Paola nata a VARESE il 07/02/1966						NNNPLA66B47L682X*			(1) Proprieta' per 4/30	
3	CARABELLI Giovanna nata a PISA il 03/10/1937						CREGNN37R43G702S*			(1) Proprieta' per 2/30	
4	LIETTI Vittorio nato a BREGNANO il 05/09/1941						LTTVTR41P05B134Y*			(1) Proprieta' per 3/30	
5	STEFANONI Patrizia nata a CASELLE LANDI il 17/03/1950						STPFRZ30C57B961E*			(1) Proprieta' per 8/30	
6	UBOLDI Maria Onorina nata a CARONNO PERTUSELLA il 16/07/1942						BLDMNR42L56B805F*			(1) Proprieta' per 3/30	
7	VERGA Antonio nato a BREGNANO il 26/09/1948						VRGNTN48P26B134C*			(1) Proprieta' per 2/30	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2004 Trascrizione in atti dal 17/05/2004 Repertorio n.: 42798 Rogante: COLNAGHI PIERCARLO Sede: CANTU' Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA' (n. 8770.1/2004)									



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.21.10 Fine

Visura n.: T19679 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BREGNANO (Codice: B134)
Catasto Terreni	Provincia di COMO Foglio: 9 Particella: 1868

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	9	1868		-	SEMIN ARBOR	26 00		Euro 16,78 L. 32.500	Euro 15,44 L. 29.900

Notifica		Partita	
----------	--	---------	--

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROMANO Enrico Massimo nato a COMO il 29/05/1953		RMNNCM53E29C933V*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 04/12/1991 protocollo n. 255233 Voltura in atti dal 23/10/2001 Repertorio n. 125730 Rogante: A. M. CHIAMBRETTI Sede: SARONNO Registrazione: UR Sede: SARONNO Volume: 91 n. 1836 del 23/12/1991 PERMUTA (n. 6530.1/1992)			



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.24.02 Fine

Visura n.: T20784 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BREGNANO (Codice: B134)
Catasto Terreni	Provincia di COMO Foglio: 9 Particella: 313

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	9	313		-	SEMIN ARBOR	10 20		Euro 6,58 L. 12.750	Euro 6,06 L. 11.730

Notifica		Partita	
----------	--	---------	--

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DUBINI Giovanni Battista nato a BREGNANO il 24/02/1936		DBNGNN36B24B134A*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/1988 protocollo n. CO0064897 Voltura in atti dal 12/04/2012 Repertorio n.: 71997 Rogante: GELPI ANTONIO Sede: COMO Registrazione: UR Sede: COMO n. 2316 del 16/12/1988 COMPRAVENDITA (n. 13.1/1993)			



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.25.08 Fine

Visura n.: T21165 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BREGNANO (Codice: B134)
Catasto Terreni	Provincia di COMO Foglio: 9 Particella: 3289

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	9	3289		-	SEMIN ARBOR	10 40		Euro 6,71 L. 13.000	Euro 6,18 L. 11.960

Notifica		Partita	
----------	--	---------	--

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRASSI Angela Elisabetta nata a BREGNANO il 29/04/1959		GRSNLL59D69B134L*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/08/2006 protocollo n. CO0189160 in atti dal 17/08/2007 Registrazione: UR Sede: CANTU' n. 414 del 24/07/2007 SUCC. DI BEDETTI MARIA BRUNA (n. 11281.1/2007)			



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.26.06 Fine

Visura n.: T21528 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di BREGNANO (Codice: B134)							
				Provincia di COMO							
Catasto Terreni				Foglio: 9 Particella: 314							
Immobile											
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		Impianto meccanografico del 09/11/1984	
						ha arc ca		Dominicale	Agrario		
1	9	314		-	PRATO 3	27 30	Euro 9,87 L. 19,110	Euro 11,28 L. 21,840			
Notifica				Partita							
INTESTATI											
N	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	PAGANI Angela nata a COLOGNO AL SERIO il 14/04/1940						PGNNGLA0D54C894H*		(1) Proprieta		
2	RAMPOLDI Maria nata a BREGNANO il 08/12/1908						RMPMR408T48B134Y*		Usufruttuario parziale		
3	VOLONTERIO Luigia FIORINA nata a BREGNANO il 02/09/1902						VLNLGU02P42B134L*		Usufruttuario parziale		
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 17/07/1982 Voltura in atti dal 17/10/1999 Repertorio n.: 696 Rogante: RONCORONI Sede: DESIO Registrazione: UR Sede: DESIO Volume: 2 n. 3722 del 04/08/1982 (n. 11063.1/1982)									



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.31.38 Fine

Visura n.: T23711 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di BREGNANO (Codice: B134)							
				Provincia di COMO							
Catasto Terreni				Foglio: 9 Particella: 319							
Immobile											
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		Impianto meccanografico del 09/11/1984	
						ha arc ca		Dominicale	Agrario		
1	9	319		-	SEMIN 3 ARBOR	19 00	Euro 8,34 L. 16.150	Euro 10,79 L. 20.900			
Notifica				Partita							
INTESTATO											
N	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	LIETTI Colombo nato a BREGNANO il 06/10/1947						LITTCMB47R06B134G*		(1) Proprieta per 1/1		
DATI DERIVANTI DA				RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/12/2000 protocollo n. CO0102641 in atti dal 01/06/2012 Registrazione: Sede: R. U. IN MORTE DI DUBINI TERESA (n. 10607.1/2001)							



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.27.10 Fine

Visura n.: T21953 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di BREGNANO (Codice: B134)							
				Provincia di COMO							
Catasto Terreni				Foglio: 9 Particella: 1642							
Immobile											
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		Impianto meccanografico del 09/11/1984	
						ha arc ca		Dominicale	Agrario		
1	9	1642		-	PRATO 3	28 90		Euro 10,45 L. 20.230	Euro 11,94 L. 23.120		
Notifica						Partita					
INTESTATO											
N	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	L.I.P.U. - LEGA ITALIANA PROTEZIONE UCCELLI con sede in PARMA						80032350482*		(1) Proprieta per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/06/2000 Trascrizione in atti dal 08/01/2001 Repertorio n.: 62985 Rogante: BORRI ALESSANDRO Sede: PARMA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 9774.1/2000)									



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.32.44 Fine

Visura n.: T24146 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BREGNANO (Codice: B134)
Catasto Terreni	Provincia di COMO
	Foglio: 9 Particella: 4390

Immobile

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha arc ca		Dominicale	Agrario
1	9	4390		-	SEMIN ARBOR	3	14 30	Euro 6,28 L. 12.155	Euro 8,12 L. 15.730

Notifica

Partita

INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SETTEMBRINI Giuseppina nata a BREGNANO il 07/07/1960	STTGPP60L47B134S*	(1) Proprietà per 1/3
2	SETTEMBRINI Maria Teresa nata a BREGNANO il 11/03/1957	STTMTR57C51B134B*	(1) Proprietà per 1/3
3	SETTEMBRINI Vittorio nato a BREGNANO il 10/10/1954	STTVTR34R10B134H*	(1) Proprietà per 1/3

DATI DERIVANTI DA

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/12/2013 protocollo n. C00068433 in atti dal 30/05/2014 Rogante: SETTEMBRINI Sede: BREGNANO Registrazione: UU Sede: CANTU' Volume: 9990 n. 306 del 16/05/2014 SUCCESSIONE DI DI MAIO RIFUGIA (n. 8377.1/2014)



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.35.02 Fine

Visura n.: T25052 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BREGNANO (Codice: B134)
Catasto Terreni	Provincia di COMO
	Foglio: 9 Particella: 6048

Immobile

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha arc ca		Dominicale	Agrario
1	9	6048		-	SEMIN ARBOR	3	07 25	Euro 3,18	Euro 4,12

Notifica

Partita

INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLI Claudia nata a CANTU' il 09/12/1974	CSTCLD74T49B639Q*	(8) Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni
2	VAGO Walter nato a COMO il 13/03/1970	VGAWTR70C13C933D*	(2) Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/02/2009 Repertorio n.: 35379 Rogante: MELE MARIO Sede: CERMENATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2554.1/2009)



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.36.03 Fine

Visura n.: T25419 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BREGNANO (Codice: B134)
Catasto Terreni	Provincia di COMO
	Foglio: 9 Particella: 6049

Immobile

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha arc ca		Dominicale	Agrario
1	9	6049		-	SEMIN ARBOR	3	07 25	Euro 3,18	Euro 4,12

Notifica

Partita

INTESTATO

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DUBINI Alessandro nato a COMO il 27/09/1972	DBNLSN72P27C933I*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/02/2009 Repertorio n.: 35376 Rogante: MELE MARIO Sede: CERMENATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2553.1/2009)



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.33.58 Fine

Visura n.: T24640 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BREGNANO (Codice: B134)
Catasto Terreni	Provincia di COMO
	Foglio: 9 Particella: 4699

Immobile

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	9	4699		-	SEMIN ARBOR 3	12 40		Euro 5,44 L. 10.540	Euro 7,04 L. 13.640
Notifica				Partita	3409				

INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CALLEGHER Soturno nato a NOVENTA DI PIAVE il 26/05/1932	CLLSRN32E26P963D*	(1) Proprietà per 1/2
2	DI MAIO Angela nata a CASTELLAMMARE DI STABIA il 25/01/1935	DMINGL35A65C129E	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/1975 Voltura in atti dal 17/10/1999 Repertorio n.: 34534 Rogante: BELLINI Sede: COMO Registrazione: UR Sede: COMO n. 497 del 05/02/1975 (n. 1637/2/1975)			



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2016

Data: 03/06/2016 - Ora: 09.30.19 Fine

Visura n.: T23192 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BREGNANO (Codice: B134)
Catasto Terreni	Provincia di COMO
	Foglio: 9 Particella: 311

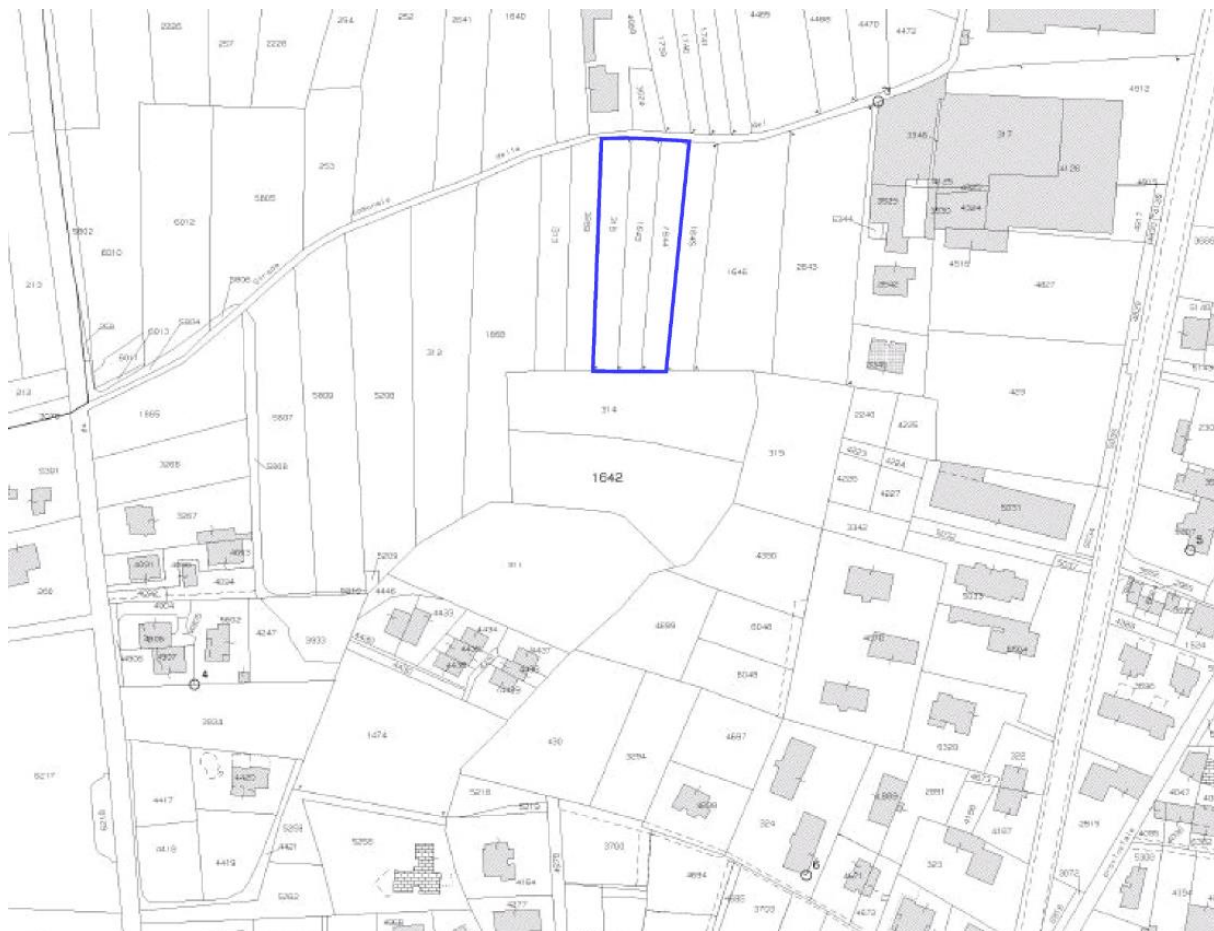
Immobile

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	9	311		-	PRATO 3	38 40		Euro 13,88 L. 26.880	Euro 15,87 L. 30.720
Notifica				Partita					

INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DELL'ACQUA Battistina nata a ROVELLASCA il 23/10/1933	DLLBTS33R63H601E*	(8) Usufrutto per 2/6 bene personale
2	FERRARIO Franco nato a BREGNANO il 16/08/1938	FRRFNC38M16B134X*	(2) Nuda proprietà per 1/6 bene personale
3	FERRARIO Franco nato a BREGNANO il 16/08/1938	FRRFNC38M16B134X*	(1) Proprietà per 2/6 bene personale
4	FERRARIO Giancarlo nato a BREGNANO il 11/05/1931	FRRGCR31E11B134T*	(2) Nuda proprietà per 1/6 bene personale
5	FERRARIO Giancarlo nato a BREGNANO il 11/05/1931	FRRGCR31E11B134T*	(1) Proprietà per 2/6 bene personale
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/08/2015 protocollo n. CO0143593 in atti dal 06/11/2015 Rogante: FERRARIO Sede: BREGNANO Registrazione: UR Sede: CANTU' Volume: 9990 n. 693 del 05/11/2015 DICH. DI SUCC. DI FERRARIO GIUSEPPE (n. 16350/2/2015)			

L'Ambito C1, nella perimetrazione definita dal PGT vigente, comprende però altre 3 particelle catastali identificate con i mappali n. 315, 1643 e 1644 della superficie catastale complessiva di 2.880 mq che vanno a formare il "Comparto B", **escluso dal presente progetto di Piano di Lottizzazione.**



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2016

Data: 16/09/2016 - Ora: 09.23.26 Fine

Visura n.: T27138 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di BREGNANO (Codice: B134)						
				Provincia di COMO						
Catasto Terreni				Foglio: 9 Particella: 315						
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		Impianto meccanografico del 09/11/1984
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	315		-	SEMINATIVO 3	09 60		Euro 4.21 L. 8.160	Euro 5.45 L. 10.560	
Notifica						Partita	2418			
INTESTATI										
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	GHITTI Antonio nato a MARONE il 14/10/1921						GHTINTN21R14E967S*		(8) Usufrutto	
2	GHITTI Eugenio nato a SARONNO il 29/09/1964						GHTGNE64P29I441C*		(1) Proprieta' per 1/3	
3	GHITTI Marisa Antonella nata a BREGNANO il 30/06/1966						GHTMSN66H70B134C*		(1) Proprieta' per 1/3	
4	GHITTI Vittorio Piero nato a BREGNANO il 12/06/1962						GHTVTR62H12B134L*		(1) Proprieta' per 1/3	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/1986 Voltura in atti dal 17/10/1999 Repertorio n. 47865 Rogante: LUIGI COLNAGHI Sede: CANTU' Registrazione: UR Sede: CANTU' n. 1327 del 25/07/1986 (n. 6056/1/1986)								



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2016

Data: 16/09/2016 - Ora: 09.21.51 Fine

Visura n.: T26208 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BREGNANO (Codice: B134)
Catasto Terreni	Provincia di COMO Foglio: 9 Particella: 1643

Immobile

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	9	1643		-	SEMINATIVO 3	09 60		Euro 4,21 L. 8.160	Euro 5,45 L. 10.560

Notifica		Partita	2418	
----------	--	---------	------	--

INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GHITTI Antonio nato a MARONE il 14/10/1921			GHTNTN21R14B967S*	(8) Usufrutto
2	GHITTI Eugenio nato a SARONNO il 29/09/1964			GHTGNB64P29I441C*	(1) Proprieta' per 1/3
3	GHITTI Marisa Antonella nata a BREGNANO il 30/06/1966			GHTMSN66H70B134C*	(1) Proprieta' per 1/3
4	GHITTI Vittorio Piero nato a BREGNANO il 12/06/1962			GHTVTR62H12B134L*	(1) Proprieta' per 1/3

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/1986 Voltura in atti dal 17/10/1999 Repertorio n.: 47865 Rogante: LUIGI COLNAGHI Sede: CANTU' Registrazione: UR Sede: CANTU' n: 1327 del 25/07/1986 (n. 6056.1/1986)				
-------------------	---	--	--	--	--



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2016

Data: 16/09/2016 - Ora: 09.15.10 Fine

Visura n.: T22782 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BREGNANO (Codice: B134)
Catasto Terreni	Provincia di COMO Foglio: 9 Particella: 1644

Immobile

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	9	1644		-	SEMINATIVO 3	09 60		Euro 4,21 L. 8.160	Euro 5,45 L. 10.560

Notifica		Partita		
----------	--	---------	--	--

INTESTATO

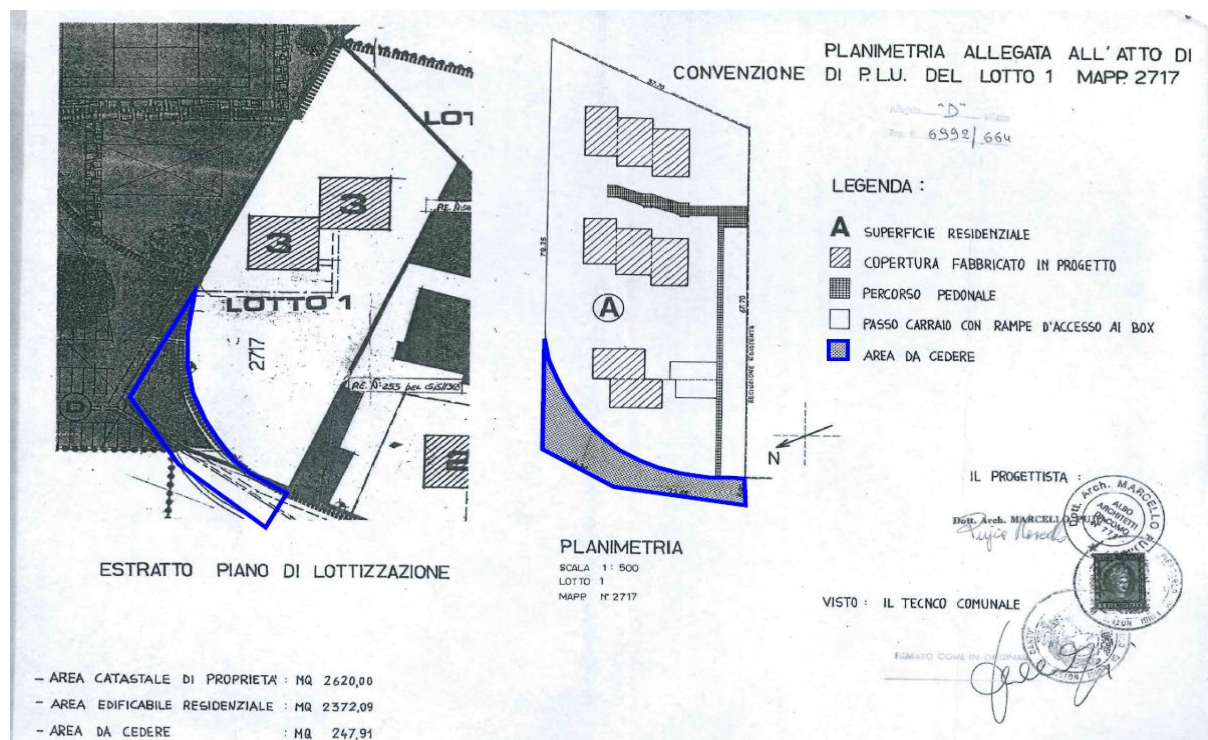
N	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DUBINI Piera Luigia nata a BREGNANO il 19/10/1939			DENPLG39R59B134M*	(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/2002 protocollo n. 00183938 in atti dal 15/04/2003 Rogante: DUBINI PIERA Sede: MARCON Registrazione: UR Sede: CANTU' n: 139 del 17/03/2003 SUCC. DI DUBINI MARISA (n. 3239.1/2003)				
-------------------	---	--	--	--	--

In realtà l'attuazione del progetto di trasformazione urbanistica dell'Ambito C1 non potrà prescindere dal coinvolgimento anche dell'area identificata con il mappale n. 4440 che, seppur esclusa dalla perimetrazione stabilita dal PGT, rappresenta elemento essenziale per lo sviluppo dell'assetto viario del nuovo comparto.

Trattandosi infatti di un'area posta a cavaliere tra la fine della via Prealpi e l'inizio dell'ambito oggetto di trasformazione, tale area impedisce di fatto il collegamento viario tra il tessuto urbano esistente ed il nuovo quartiere in progetto.

Il problema dovrebbe però essere facilmente risolvibile in quanto l'area in questione, perimetrata in tinta blu nelle planimetrie sotto riportate, risulterebbe già essere nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale in quanto oggetto di cessione gratuita avvenuta in forza della convenzione urbanistica sottoscritta in data 27.06.1989 di cui si riportano gli stralci essenziali.



Va precisato però che nella mappa catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio il mappale n. 4440 risulta erroneamente indicato con il numero 4446. Fatte le opportune ricerche non v'è dubbio infatti come il numero corretto del mappale in questione non sia il 4446 bensì il 4440, come dimostrato dalla visura storica sotto riportata.



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2016

Data: 06/06/2016 - Ora: 14.03.57 Segue

Visura n.: T211221 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BREGNANO (Codice: B134)
Catasto Terreni	Provincia di COMO
	Foglio: 9 Particella: 4440

INTESTATO

1	LA PRIMULA VERDE SRL CON SEDE IN COMO	01807730138*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---------------------------------------	--------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 27/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	4440		-	PRATO 3	02 14		Euro 0,77	Euro 0,88	FRAZIONAMENTO del 13/06/1991 protocollo n. CO0044055 in atti dal 27/03/2014 (n. 1574U.1/1991)
Notifica						Partita				
Riserve	1 Atti passaggi intermedi non esistenti									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 2717

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 4430 - foglio 9 particella 4431 - foglio 9 particella 4432 - foglio 9 particella 4433 - foglio 9 particella 4434 - foglio 9 particella 4435 - foglio 9 particella 4436 - foglio 9 particella 4437 - foglio 9 particella 4438 - foglio 9 particella 4439

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA PRIMULA VERDE SRL CON SEDE IN COMO		01807730138	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 13/06/1991 protocollo n. CO0044055 in atti dal 27/03/2014 Registrazione: (n. 1574U.1/1991)		



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2016

Data: 06/06/2016 - Ora: 14.03.57 Segue

Visura n.: T211221 Pag: 2

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 29/08/1985

DATI CLASSAMENTO											DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito				
	Foglio	Particella	Sub			ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	9	2717	-	PRATO	3	26 20		Euro 9,47 L. 18.340	Euro 10,82 L. 20.960	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/08/1985 in atti dal 17/10/1999 (n. 6145.1/1986)		
Notifica						Partita		4187				
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	9	2717		-	PRATO 3	26 20		Euro 9,47 L. 18.340	Euro 10,82 L. 20.960
Impianto meccanografico del 09/11/1984									
Notifica				Partita		1257			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/06/1989

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA PRIMULA VERDE SRL CON SEDE IN COMO		01807730138	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 13/06/1991
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 08/06/1989 Voltura in atti dal 17/10/1999 Repertorio n.: 174664 Rogante: ROMANELLI Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n. 1523 del 22/06/1989 (n. 799.1/1990)		

Situazione degli intestati dal 29/08/1985

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANTEGAZZA Domenica nata a BREGNANO il 21/03/1924		MNTDNC24C61B134Z*	PROPRIETARIA PER 500/1000 fino al 08/06/1989
2	MANTEGAZZA Domenica nata a BREGNANO il 21/03/1924		MNTDNC24C61B134Z*	COMUNIONE LEGALE PER 500/1000 fino al 08/06/1989
3	MONTI Umberto nato a MILANO il 27/09/1925		MNTMRT25P27F205J*	COMUNIONE LEGALE PER 500/1000 fino al 08/06/1989
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/08/1985 Voltura in atti dal 17/10/1999 Repertorio n.: 176834 Rogante: C GIANNOTTI Sede: COMO Registrazione: UR Sede: COMO n. 4601 del 13/09/1985 (n. 6145.1/1986)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/06/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANTEGAZZA Antonio nato a BREGNANO il 19/12/1920		MNTNTN20T19B134J*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 29/08/1985
2	MANTEGAZZA Domenica nata a BREGNANO il 21/03/1924		MNTDNC24C61B134Z*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 29/08/1985



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2016

Data: 06/06/2016 - Ora: 14.03.57 Fine

Visura n.: T211221 Pag: 3

3	MANTEGAZZA Pietro;PASQUALE nato a BREGNANO il 07/05/1994	MNTPT94E07B134Z*	Usufruttuario parziale fino al 29/08/1985
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/06/1971 in atti dal 02/06/1994 Registrazione: Sede: CANTU' Volume: 218 n: 22 del 22/07/1974 (n. 8463.1/1974)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANTEGAZZA Rosa;DI ANGELO		fino al 04/06/1971
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 09/11/1984		

Altra particella di fondamentale importanza per l'attuazione del PL è rappresentata dal mappale n. 5209, indicato in tinta gialla sullo stralcio catastale sopra riportato, anch'esso già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale in quanto utilizzato per costruirci una cabina elettrica di uso pubblico (vedi visura catastale che segue).



Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2016

Data: 06/06/2016 - Ora: 14.14.37 Fine

Visura n.: T215116 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BREGNANO (Codice: B134)
Catasto Terreni	Provincia di COMO
	Foglio: 9 Particella: 5209

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	5209		-	SEMIN 2 ARBOR	00 35		Euro 0,23 L. 438	Euro 0,21 L. 403	FRAZIONAMENTO del 07/09/2000 protocollo n. 517132 in atti dal 07/09/2000 (n. 2536.1/2000)
Notifica						Partita				
Annotazioni										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BREGNANO con sede in BREGNANO	00625920137*	(1s) Proprieta' superficaria per 1/1
2	ROMANO' Enrico Massimo nato a COMO il 29/05/1953	RMNNCM53E29C933V*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/10/2000 protocollo n. 00084066 Voltura in atti dal 04/10/2001 Repertorio n.: 57641 Rogante: CORNELIO Sede: COMO Registrazione: Sede: COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE (n. 3468.1/2000)		

04 – DISPONIBILITA' DELLE AREE

Fatta eccezione per l'area identificata con il mappale n. 4440 e per la cabina elettrica identificata con il mappale n. 5209, che risulterebbero già essere in possesso dell'Amministrazione Comunale, la disponibilità delle altre aree è inequivocabilmente testimoniata dagli atti notarili che seguono:

mappale n. 5807

di piena proprietà del Sig. **Bedetti Giovanni Carlo** nato a Bregnano il 28.06.1936, codice fiscale: BDT GNN 36H28 B134Q, residente a Bregnano in Via Nazario Sauro n° 27, titolare della piena proprietà;

mappale n. 5809

di piena proprietà della società **"Edilmarket 99 S.r.l."** avente sede a Bregnano in Via Garibaldi n° 2/4 codice fiscale e partita IVA 10488190157, titolare della piena proprietà;

mappale n. 5208

di piena proprietà del Sig. **Romano' Enrico Massimo** nato a Como il 29.05.1953 Codice fiscale: RMN NCM 53E29 C933W, residente a Bregnano in Via Dubini n° 9, titolare della piena proprietà;

mappale n. 312

di piena proprietà:

per 4/30 della Sig.ra **Annoni Elisabetta** nata a Varese il 08.12.1971 Codice fiscale: NNN LBT 71T48 L682V, residente a Bregnano in Via Cavour n° 2;

per 4/30 della Sig.ra **Annoni Paola** nata a Varese il 07.02.1966 Codice fiscale: NNN PLA 66B47 L682X, residente a Bregnano in Via Beltramo da Bregnano n° 6;

per 2/30 della Sig.ra **Carabelli Giovanna** nata a Pisa il 03.10.1937 Codice fiscale: CRB GNN 37R43 G702S, residente a Bregnano in Via Cavour n° 2;

per 5/30 del Sig. **Lietti Vittorio** nato a Bregnano (CO) il 05.09.1941 Codice fiscale: LTT VTR 41P05 B134Y, residente a Bregnano in Via A. Grandi n° 39;

per 5/30 della Sig.ra **Uboldi Maria Onorina** nata a Caronno Pertusella (VA) il 16.07.42 Codice fiscale: BLD MNR 42L56 B805F, residente a Bregnano in Via A. Grandi n° 39;

per 2/30 del Sig. **Verga Antonio** nato a Bregnano (CO) il 26.09.1948 Codice fiscale: VRG NTN 48P26 B134C, residente a Bregnano in Via dei Vigneti n° 16;

per 8/30 della Sig.ra **Stefanoni Patrizia** nata a Caselle Landi (LO) il 17.03.50 Codice fiscale: STF PRZ 50C57 B961E, residente a Bregnano in Via dei Vigneti n° 16;

mappale n. 1868

di piena proprietà del Sig. **Romano' Enrico Massimo** nato a Como il 29.05.1953 Codice fiscale: RMN NCM 53E29 C933W, residente a Bregnano in Via D. Dubini n° 9;

mappale n. 313

di piena proprietà del Sig. **Dubini Giovanni Battista** nato a Bregnano (CO) il 24.02.1936 Codice fiscale: DBN GNN 36B24 B134A, residente a Lomazzo in Via del Seprio n° 33;

mappale n. 3289

di piena proprietà della Sig.ra **Grassi Angela Elisabetta** nata a Bregnano (CO) il 29.04.1959 Codice fiscale: GRS NLL 59D69 B134L, residente a Bregnano in Via N. Sauro n° 25

mappale n. 314

di piena proprietà della Sig.ra **Pagani Angela** nata a Cologno al Serio (BG) il 14.04.1940
Codice fiscale: PGN NGL 40D54 C894H, residente a Bregnano in Via Cavour n° 39/c;

mappale n. 319

di piena proprietà del Sig. **Lietti Colombo** nato a Bregnano (CO) il 06.10.1947 Codice fiscale: LTT CMB 47R06 B134G, residente a Bregnano in Via Vigna n° 31;

mappale n. 1642

di piena proprietà della “**L.I.P.U. - Lega Italiana Protezione Uccelli**” con sede a Parma in Via Trento n° 49 codice fiscale e partita IVA 80032350482;

mappale n. 4390

di piena proprietà:

per 1/3 del Sig. **Settembrini Vittorio** nato a Bregnano (CO) il 10.10.1954 Codice fiscale: STT VTR 54R10 B134H, residente a Bregnano in Via Repubblica n° 12;

per 1/3 della Sig.ra **Settembrini Maria Teresa** nata a Bregnano (CO) il 11.03.1957 Codice fiscale: STT MTR 57C51 B134B, residente a Bregnano in Via Paù n° 4;

per 1/3 della Sig.ra **Settembrini Giuseppina** nata a Bregnano (CO) il 07.07.1960 Codice fiscale: STT GPP 60L47 B134B, residente a Bregnano in Via G. Pascoli 10;

mappale n. 6048

di nuda proprietà del Sig. **Vago Walter** nato a Como il 13.03.1970 Codice fiscale: VGA WTR 70C13 C933D, residente a Carimate in Via della Valle n° 5;

con diritto di usufrutto a favore della Sig.ra **Castelli Claudia** nata a Cantù (CO) il 09.12.1974 Codice fiscale: CST CLD 74T49 B639Q, residente a Carimate in Via della Valle n° 5;

mappale n. 6049

di piena proprietà del Sig. **Dubini Alessandro** nato a Como il 27.09.1972 Codice fiscale: DBN LSN 72P27 C933I, residente a Rovellasca in Via Carlo Porta n° 5;

mappale n. 4699

di piena proprietà:

per 1/2 del Sig. **Zaina Renzo** nato a San Giorgio di Nogaro (UD) il 05.02.1932 Codice fiscale: ZNA RNZ 32B05 H895N, residente a Bregnano in Via Resistenza n° 9;

per 1/2 della Sig.ra **Di Maio Clementina** nata a Castellamare di Stabia (NA) il 15.06.1936 Codice fiscale: DMI CMN 36H55 C129O, residente a Bregnano in Via Resistenza n° 9;

mappale n. 311

di piena proprietà:

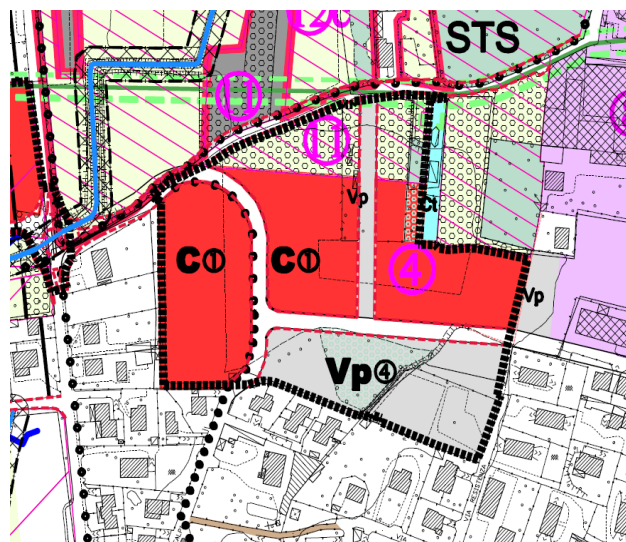
per 1/2 del Sig. **Ferrario Franco** nato a Bregnano (CO) il 16.08.1938 Codice fiscale: FRR FNC 38M16 B134X, residente a Bregnano in Via Giovanni XXIII n° 4;

per 1/2 del Sig. **Ferrario Giancarlo** nato a Bregnano (CO) il 11.05.1931 Codice fiscale: FRR GCR 31E11 B134T, residente a Bregnano in Via Giovanni XXIII n° 4;

05 – INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il Comune di Bregnano è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 8 aprile 2014.

Nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente, l'area oggetto della proposta di PL risulta già destinata ad un intervento di pianificazione urbanistica preventiva risultando infatti inserita in un comparto di più ampie dimensioni denominato Ambito di Trasformazione residenziale C1, come chiaramente testimoniato dagli stralci grafici del Documento di Piano del PGT di seguito allegati.



AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI RESIDENZIALI

A **A:** AMBITI DI TRASFORMAZIONE VIGENTI: **A** **A**

C **C:** AMBITI DI TRASFORMAZIONE VIGENTI: **C** **C**
AMBITI DI TRASFORMAZIONE VARIANTE: **C** **C**, **C**

AMBITI PRODUTTIVI

D **D:** AMBITI DI TRASFORMAZIONE VIGENTI: **D** **D**, **D**
AMBITI DI TRASFORMAZIONE VARIANTE: **D** **D**

AMBITI PER SERVIZI

B/SU **B/SU:** AMBITI DI TRASFORMAZIONE VIGENTI: **B/SU**, **B/SU**, **B/SU**, **B/SU**, **B/SU**, **B/SU**, **B/SU**, **B/SU**
AMBITI DI TRASFORMAZIONE VARIANTE: **B/SU**

C/S **C/S:** AMBITI DI TRASFORMAZIONE VIGENTI: **C/S**

ZONA PER SERVIZI PUBBLICI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI

F **ZONA F:** AMBITI DI TRASFORMAZIONE **Pc**, **Pc**, **Pz**, **Pz**, **Vp**, **Vp**, **Vp**, **Vp**, **F**, **F**, **F** STANDARD QUALITATIVO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

(di cui all'art.28 delle N.T.A. e di cui ai perimetri dell'Al. 1d - Doc. 1 - G- VAS)

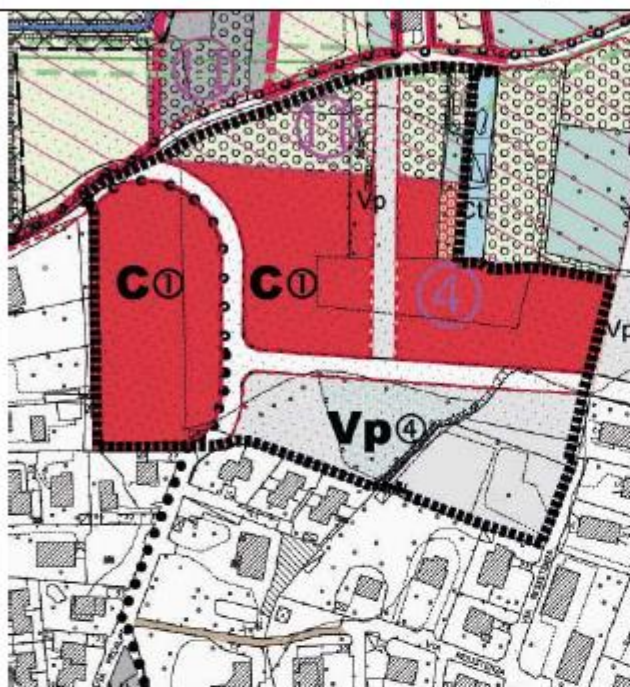
- 1) - Zone A - Art. 41 - N.T.A. del P.d.R.
centri storici e nuclei di antica formazione - I.G.M. 1888
- 2) - Paesaggio e Rete ecologica
PERIMETRO P.L.I.S. DEL TORRENTE LURA
(L.R. 86/1983 - art. 34)
(art. 12 e 13 delle N.T.A. del P.T.C.P.)
CAS AREE SORGENTI DI BIODIVERSITÀ DI SECONDO LIVELLO - CAS
(art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.)
ECS CORRIDOI ECOLOGICI DI SECONDO LIVELLO - ECS
(art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.)
STS STEPPING STONES - STS (art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.)
Zone tampone
BZP/BZS ZONE TAMPONE DI PRIMO LIVELLO - BZP (art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.)
ZONE TAMPONE DI SECONDO LIVELLO - BZS (art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.)
CORRIDOI ECOLOGICI DI P.G.T.
SOTTOPASSO ECOLOGICO GS
- 3) - Contratto di Fiume - Olona-Bozzente-Lura
- 4) - Quartiere Giardino
- 5) Campus - 5a Campus scolastico
- 5b Campus sportivo
- 5c Percorso ciclopedonale di v.le Kennedy
- 6) Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani e dei percorsi ciclopedonali
a Parchi monumentali o giardini storici (pubblici/privati)
b Architetture vegetali - piante monumentali
c Parco/giardino urbano (**Vp**, **Vp**, **Vp**, **Vp**, **Vp**)
d Alberature stradali **g** Aree verdi residuali
e Aiole, rotonde, verde decorativo **h** Quinte piantumate di separazione di aree e funzioni conflittuali
f Aree d'igiene urbana **i** Boschi
- 7) Sistema dei Servizi Urbani
- 8) Parco Tecnologico
- 9) Nuovi Centri Urbani
- 10) Riqualificazione S.P. n. 32
- 11) Bosco Urbano
- 12) Parchi Urbani - 12a parco agricolo
- 12b parco didattico
- 12c parco naturale
- 13) Sistema culturale
- 14) Cono ottico

Dalla lettura dei documenti del Piano delle Regole e del Documento di Piano emerge chiaramente la scelta dell'Amministrazione Comunale di voler subordinare l'edificazione del comparto ad un progetto di pianificazione urbanistica preventiva che consenta l'urbanizzazione dell'area ai fini residenziali.

Tale scelta è altresì confermata dalle previsioni contenute nella scheda urbanistica dell'Ambito di Trasformazione C1 allegata alle NTA del Documento di Piano, riprodotta integralmente qui sotto.

- C@ - Interventi di Via Prealpi – nuova strada di P.G.T.

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



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

C@ - Interventi di Via Prealpi – nuova strada di P.G.T.

Ambito	Superficie (mq)	It (mc/mq)	Volume (mc)
C@ (Sf)	17.815,00 mq	0,75 mc/mq	13.361,25 mc
Standard	9.625,00 mq		+(40% di 13.361,25)
Ambito F3-F4 di tutela ambientale	4.600,00 mq		
Viabilità	2.200,00 mq		
Totale	34.240,00 mq	0,75 mc/mq	13.361,25 mc

Art. 28 Ambiti di RiqualificazioneAmbiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione C@
n°4 - Quartieri Giardino**Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica**

It Indice di pertinenza di 0,50 mc/mq

Art. 30 Indici di fabbricabilità

It E' obbligatorio l'incremento dell'indice di pertinenza da 0,50 mc/mq fino ad un indice massimo di progetto di 0,75 mc/mq

Art. 31 Indici urbanistici

C@ IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.
H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti e nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
SI = 40%
Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.

N.B.: L'It si applica alla St=Sf

Lo standard previsto è a soddisfacimento dello standard dovuto per parcheggio e verde di quartiere. Sulla rimanente parte potrà essere proposto un intervento di edilizia sovvenzionata e/o convenzionata pari a (40% di 13.361,25 =) 5.344,40 mc.

Il perimetro dell'A.T. corrisponde al perimetro di compensazione di cui all'art. 5a.

06 – VERIFICA DELL'AMMISSIBILITA' DEL PROGETTO DI P.L.

Tale verifica si rende necessaria perché, pur trattandosi di aree già destinate dal PGT ad intervento di trasformazione urbanistica, il comparto coinvolto nel presente progetto di piano attuativo non rappresenta la totalità delle aree incluse nella perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione "C1-Via Prealpi" prevista dal PGT.

La superficie reale complessiva delle aree comprese nel presente progetto è infatti di 32.169,22 mq, ossia il 91,711 % della totalità delle aree inserite nella perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione C1, la cui consistenza complessiva è stata misurata, a seguito di rilievo, in 35.076,71 mq.

E' infatti già noto all'Amministrazione Comunale come i proprietari dei mappali n. 1643, 1644 e 1645 abbiano manifestato il loro disinteresse all'operazione di urbanizzazione, in termini di consistenza si tratta di aree la cui superficie complessiva è di 2.907,49 mq, pari al 8,289 % della consistenza totale del "Ambito C1".

Il mancato coinvolgimento di dette aree non impedisce però di ottenere la stessa organizzazione urbanistica già ipotizzata dal Documento di Piano del PGT vigente, Trattandosi infatti di aree di scarsa consistenza, collocate in posizione marginale del P.L., il loro mancato coinvolgimento è del tutto ininfluenza, non solo ai fini della progettazione del piano attuativo, ma anche per la sua successiva attuazione.

La progettazione del piano attuativo è stata infatti impostata in modo che l'Ambito di Trasformazione C1 possa essere sviluppato progressivamente, in tempi diversi.

Sono stati infatti individuati due comparti complementari; il "Comparto A" ed il "Comparto B", la cui somma costituisce la totalità dell'Ambito di Trasformazione C1.

Sostanzialmente il "Comparto A", il primo ad essere sviluppato, sarà costituito da tutte le aree indicate al precedente art. 04, la cui superficie, pari a 32.169,22 mq, rappresenta il 91,7111 % della superficie totale del "Ambito C1", mentre il "Comparto B", di attuazione futura, sarà costituito dalle aree identificate con i mappali n. 1643, 1644 e 1645 la cui superficie, pari a 2.907,49 mq, rappresenta il 8,289 % della superficie del "Ambito C1".

Dal punto di vista amministrativo l'operazione di sviluppo frazionato dell'Ambito di Trasformazione C1 è pienamente ammissibile in quanto tutti gli oneri derivanti dalla trasformazione urbanistica dell'area risulteranno totalmente assorbiti dai proprietari del "Comparto A", comprendendo in essi anche quelli che sarebbero stati percentualmente a carico del "Comparto B", garantendo così all'Amministrazione Comunale la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per l'urbanizzazione dell'intero "Ambito C1" ed il soddisfacimento del 100 % degli standard dovuti complessivamente.

Così facendo, la trasformazione urbanistica progressiva dell'Ambito C1, oltre ad essere amministrativamente ammissibile, assumerebbe anche piena valenza civilistica in quanto il "Comparto B", oltre a non essere privato dei propri diritti edificatori non avrebbe alcun impedimento ad usufruire delle urbanizzazioni già realizzate dal "Comparto A", fatto salvo quanto previsto all'articolo 13 comma 2 della convenzione, grazie alle predisposizioni che verranno realizzate per consentire la successiva edificazione del "Comparto B".

Dopo aver esaminato favorevolmente le possibilità dello sviluppo frazionato parziale del P.L. in questione, sia sotto l'aspetto amministrativo che civilistico, occorre verificarne la legittimità urbanistica.

Il compito è molto semplice; i commi 8 e 9-a) dell'articolo 26 del Documento di Piano chiariscono inequivocabilmente l'ammissibilità dell'operazione proposta.

Il comma 8 afferma infatti che attraverso un Piano Attuativo **è consentita l'attuazione parziale degli Ambiti di Trasformazione, potendo modificarne la perimetrazione rispetto a quella prevista dal PGT.**

Il comma 9 punto a) indica poi le condizioni necessarie per l'attuazione parziale degli Ambiti di Trasformazione.

Nel caso in esame, l'ipotesi contenuta al comma 8 dell'articolo 26 è manifestatamente soddisfatta; l'Ambito di Trasformazione C1 verrebbe attuato parzialmente attraverso il piano attuativo proposto per il "Comparto A"

Oltre ai contenuti del comma 8) il piano attuativo proposto soddisfa completamente anche le condizioni previste dal comma 9 punto a) dell'articolo 26 in quanto la SLP di progetto è stata assegnata ai diversi comparti in maniera proporzionale alle aree che li compongono; inoltre l'attuazione del "Comparto A" garantirebbe la cessione completa di tutte le aree standard dovute per l'intero Ambito C1 come pure la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, evitando all'Amministrazione Comunale di dover intervenire direttamente per sopperire ad eventuali carenze infrastrutturali conseguenti alla mancata attuazione del "Comparto B".

Detto ciò, è palese come dal punto di vista urbanistico sia inequivocabilmente consentito presentare l'istanza di approvazione del progetto di trasformazione urbanistica dell'area seppure il Piano di Lottizzazione proposto sia limitato allo sviluppo del solo "Comparto A".

07 – VERIFICHE DI VAS

Trattandosi di piano attuativo conforme ai disposti del PGT vigente, non è necessario procedere con le verifiche di VAS, così come pure non risultano necessarie le verifiche di non assoggettabilità a VAS.

08 – FATTIBILITA' GEOLOGICA DELL'INTERVENTO

Per quanto riguarda la sostenibilità geologica, si fa presente che l'ambito oggetto di futura edificazione risulta inserito tra le zone del territorio comunale classificate con un grado di fattibilità geologica di Classe 2b, in cui l'edificazione è sempre possibile (si veda a tal proposito la relazione di compatibilità geologica a firma del Dott. Geologo Stefano Sesana).

09 – PARAMETRI URBANISTICI

Per la determinazione dei parametri urbanistici di riferimento ai fini dell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione C1 ci si è riferiti, oltre che al PGT vigente, anche alla **“Relazione Ufficio Tecnico per la definizione dei volumi e delle superfici a standard”** predisposta direttamente dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Bregnano che individuava in 22.230,00 mc la volumetria totale edificabile dell'intero Ambito C1.

Come si vedrà più avanti, pur aderendo alla linea metodologica adottata dall'Ufficio Tecnico Comunale, la volumetria totale realizzabile nel “Ambito C1” è pari a 23.206,40 mc, superiore per 976,40 mc rispetto alla volumetria calcolata dall'UTC.

La differenza è dovuta esclusivamente alla diversa consistenza delle superfici rilevate rispetto a quelle stimate sulla scheda urbanistica allegata al Documento di Piano del PGT.

Nel dettaglio, con riferimento alla Tavola grafica n. 9, le consistenze reali delle superfici comprese nella proposta di attuazione del “Ambito C1”, sono le seguenti:

09.1– SUPERFICI del “Comparto A” oggetto di P.L.

- Superficie Territoriale (St) = 32.169,22 mq
- Area di tutela ambientale = 3.293,63 mq
(di cui: mq 261,64 destinati alla nuova viabilità pubblica in progetto)
- Area standard per interventi di Edilizia Convenzionata = 2.155,76 mq
- Aree standard per parcheggi pubblici individuati nel P.L. = 3.390,15 mq
- Aree standard di verde attrezzato individuate nel P.L. = 3.035,50 mq
- Aree di viabilità pubblica in ambito edificabile individuate nel P.L. = 3.055,68 mq
- **Superficie Fondiaria (Sf) del “Comparto A” oggetto di P.L.** = **17.238,50 mq**
(mq 32.169,22 – mq (3.293,63 + 2.155,76 + 3.390,15 + 3.035,50 + 3.055,68))

09.2 – SUPERFICI del “Comparto B” escluso dal P.L.

- Superficie Territoriale (St) = 2.907,49 mq
- Area di tutela ambientale compresa nel “Comparto B” = 1.702,48 mq
- **Superficie Fondiaria (Sf) del “Comparto B” escluso dal P.L.** = **1.205,01 mq**
(mq 2.907,49 – mq 1.702,48)

09.3 – SUPERFICI COMPLESSIVE del “Ambito C1” individuato dal P.G.T.

- **Superficie Territoriale (St)** = **35.076,71 mq**
(mq 32.169,22 + mq 2.907,49)
- **Area di tutela ambientale** = **4.996,11 mq**
(mq 3.293,63 + mq 1.702,48)
- **Area standard per interventi di Edilizia Convenzionata** = **2.155,76 mq**
(individuata nel solo “Comparto A” oggetto di P.L.)
- **Aree standard per parcheggi pubblici** = **3.390,15 mq**
(individuata nel solo “Comparto A” oggetto di P.L.)
- **Aree standard di verde attrezzato** = **3.035,50 mq**
(individuata nel solo “Comparto A” oggetto di P.L.)
- **Aree di viabilità pubblica in ambito edificabile** = **3.055,68 mq**
(individuata nel solo “Comparto A” oggetto di P.L.)
- **Superficie Fondiaria (Sf) del “Ambito C1”** = **18.443,51 mq**
(mq 17.238,50 + mq 1.205,01)

09.4 – VOLUME assegnato dal PGT al “Comparto A” oggetto di P.L.

Sulla base di quanto previsto dagli articoli 27 e 30, comma 1, del PGT comunale, la volumetria assegnata dal PGT al “Comparto A”, oggetto di PL, è la seguente:

- Superficie fondiaria (Sf) = 17.238,50 mq
- Indice territoriale (It) del “Ambito C1” = 0,75 mc/mq
(applicabile alla Superficie Fondiaria (Sf))
- **Volume base per interventi di edilizia libera nel “Comparto A” = 12.928,87 mc**
(mq 17.238,50 x 0,75 mc/mq)
- **Volume per interventi di Edilizia Convenzionata nel “Comparto A” = 5.171,55 mc**
(40% di 12.928,87 mc)
- **Volume totale assegnato dal PGT al “Comparto A” = 18.100,42 mc**
(mc 12.928,87 + mc 5.171,55)

09.5 – VOLUME assegnato dal PGT al “Comparto B” escluso dal P.L.

Analogamente, la volumetria base assegnata dal PGT al “Comparto B”, escluso dal PL, è la seguente:

- Superficie fondiaria (Sf) = 1.205,01 mq
- Indice territoriale (It) del “Ambito C1” = 0,75 mc/mq
- **Volume base per interventi di edilizia libera nel “Comparto B” = 903,75 mc**
(mq 1.205,010 x 0,75 mc/mq)
- **Volume per interventi di Edilizia Convenzionata nel “Comparto B” = 361,50 mc**
(40% di 903,75 mc)
- **Volume totale assegnato dal PGT al “Comparto B” = 1.265,25 mc**
(mc 903,75 + mc 361,50)

09.6 – VOLUME assegnato dal PGT al “Ambito C1”

Complessivamente, il volume assegnato dal PGT al “Ambito C1” è il seguente:

- **Volume base per interventi di edilizia libera nel “Ambito C1” = 13.832,62 mc**
(mc. 12.928,87 + mc 903,75)
- **Volume per interventi di Edilizia Convenzionata nel “Ambito C1” = 5.533,05 mc**
(mc 5.171,55 + mc 361,50)
- **Volume totale assegnato dal PGT al “Ambito C1” = 19.365,67 mc**
(mc 13.832,62 + mc 5.533,05)

09.7 – INCREMENTO VOLUMETRICO PEREQUATIVO

Il principio della perequazione, introdotto dalla Legge Regionale 12/2005, applicato ai piani attuativi di sviluppo degli ambiti di trasformazione dei PGT comunali, consente di ricavare un diritto edificatorio anche dalle aree destinate ad uso pubblico sulla base del principio che tali aree, da sacrificare a beneficio di quelle edificabili, debbano essere in qualche modo equiparate al valore delle aree su cui sarà possibile edificare.

L'istituto della perequazione urbanistica ha infatti come finalità la limitazione delle sperequazioni nascenti al momento dell'attività di pianificazione urbanistica, per via delle diverse destinazioni urbanistiche assegnate ai suoli, che produce inevitabilmente uno squilibrio di valori tra le aree destinate all'edificazione e quelle destinate all'uso pubblico, generando vantaggi per alcune e gravami per altre.

Per evitare un iniquo costo di partecipazione al P.L. dei proprietari delle aree sacrificate per la realizzazione delle opere di uso pubblico, è possibile, attraverso il meccanismo

della perequazione, assegnare a tali aree un bonus volumetrico spendibile all'interno dello stesso piano attuativo, calcolato sulla scorta di un indice volumetrico perequativo, solitamente inferiore dell'indice volumetrico territoriale.

Considerato che nel caso specifico le aree oggetto di perequazione corrispondono alla sommatoria delle superfici destinate alla viabilità con le superfici destinate agli standard, adottando l'indice volumetrico perequativo di 0,50 mc/mq previsto dal PGT per l' "Ambito C1", si ricava il seguente bonus volumetrico che può essere paracadutato sulle aree destinate a far parte della superficie fondiaria complessiva del P.L., in aggiunta al volume di base:

Incremento volumetrico perequativo del "Comparto A"

per aree di viabilità pubblica (mq 3.055,68 x 0,50 mc/mq)	=	1.527,84 mc
per spazi di sosta e di parcheggio (mq 3.390,15 x 0,50 mc/mq)	=	1.695,07 mc
per aree di verde attrezzato (mq 3.035,50 x 0,50 mc/mq)	=	1.517,75 mc
per aree di Edilizia Convenzionata (mq 2.155,76 x 0,50 mc/mq)	=	1.077,88 mc
complessivamente	=	5.818,54 mc
a dedurre volumetria per gli interventi di Edilizia Convenzionata	= -	5.171,55 mc
incremento volumetrico perequativo	=	646,99 mc

09.8 – INCREMENTO VOLUMETRICO COMPENSATIVO

Mentre la perequazione consente di ottenere un diritto edificatorio per le aree destinate ad uso pubblico, sacrificate a beneficio delle altre aree dello stesso ambito rese edificabili, il meccanismo della compensazione consente di ottenere, in cambio della cessione bonaria delle stesse, un diritto edificatorio compensativo da determinarsi in base al relativo indice di compensazione volumetrica stabilito dal PGT comunale.

Considerato che le aree oggetto di compensazione sono le stesse già oggetto di perequazione, ad esclusione del Lotto destinato all'Edilizia Convenzionata, cui va aggiunta la superficie dell'area di tutela ambientale della consistenza di 3.293,63 mq, adottando l'indice volumetrico compensativo minimo di 0,25 mc/mq previsto dal PGT per l' "Ambito C1", si ottiene il seguente bonus volumetrico che può essere paracadutato sulle aree destinate a far parte della superficie fondiaria complessiva del P.L., in aggiunta al volume di base:

Incremento volumetrico compensativo del "Comparto A"

per aree di viabilità pubblica (mq 3.055,68 x 0,25 mc/mq)	=	763,92 mc
per spazi di sosta e di parcheggio (mq 3.390,15 x 0,25 mc/mq)	=	847,54 mc
per aree di verde attrezzato (mq 3.035,50 x 0,25 mc/mq)	=	758,87 mc
per aree di tutela ambientale (mq 3.293,63 x 0,25 mc/mq)	=	823,41 mc
incremento volumetrico compensativo	=	3.193,74 mc

09.9 – VOLUME MASSIMO EDIFICABILE nel "Comparto A" oggetto di P.L.

Sulla base dei conteggi sopra indicati, è possibile determinare la volumetria massima disponibile per l'edificazione del "Comparto A", come somma dei seguenti valori:

• Volume base per interventi di edilizia libera	=	12.928,87 mc
• Incremento volumetrico perequativo	=	5.818,54 mc
• Incremento volumetrico compensativo	=	3.193,74 mc
• Volume massimo edificabile nel "Comparto A"	=	21.941,15 mc

di cui:

Volume massimo edificabile in Edilizia Convenzionata = **5.171,55 mc**
(vedi punto 09.4)

Volume massimo edificabile in edilizia libera = **16.769,60 mc**
(mc 21.941,15 – mc 5.171,55)

09.10 – VOLUME EDIFICABILE nel “Comparto B” escluso dal P.L.

Per quanto riguarda invece il “Comparto B”, non potendo al momento prevedere l’attuazione o meno di eventuali meccanismi perequativi e/o compensativi, la volumetria attualmente disponibile per la trasformazione edilizia dell’area è la seguente:

• **Volume edificabile nel “Comparto B”** = **1.265,25 mc**

di cui:

Volume edificabile in Edilizia Convenzionata = **903,75 mc**
(vedi punto 09.5)

Volume edificabile in edilizia libera = **361,50 mc**
(vedi punto 09.5)

09.11 – VOLUME EDIFICABILE nel “Ambito C1”

Per effetto di quanto indicato ai precedenti punti 09.09 e 09.10, la volumetria complessiva attualmente edificabile nel “Ambito C1” è la seguente:

• **Volume edificabile nel “Ambito C1”** = **23.206,40 mc**
(mc 21.941,15 + mc 1.265,25)

di cui:

Volume edificabile per interventi di edilizia libera = **17.673,35 mc**
(mc 16.769,60 + mc 903,75)

Volume edificabile per interventi di Edilizia Convenzionata = **5.533,05 mc**
(mc 5.171,55 + mc 361,50)

10 – VERIFICA DEGLI STANDARD DI PROGETTO

Le norme tecniche di attuazione del PGT vigente prevedono che all'interno dei Piani Attuativi la dotazione minima delle aree attrezzate di uso pubblico da cedere obbligatoriamente e gratuitamente all'Amministrazione Comunale sia la seguente:

per l'urbanizzazione primaria (U1) come disposto dall'art. 6.a - 50.3:

- spazi di sosta e di parcheggio: minimo 3,00 mq per ogni alloggio
- aree di verde attrezzato: minimo 3,00 mq ogni 120 mc di volume edificabile

per l'urbanizzazione secondaria (U2) come disposto dagli artt. 6.b - 50.3:

- minimo 23,50 mq ogni 120 mc di volume edificabile per gli alloggi con $Su > 80$ mq
- minimo 23,50 mq ogni 80 mc di volume edificabile per gli alloggi con $Su < 80$ mq
con Su = superficie utile abitabile dell'alloggio

Da quanto sopra riportato è evidente che la quantificazione delle aree minime da cedere all'Amministrazione Comunale è legata alla consistenza, e conseguentemente al numero, degli alloggi che verranno realizzati all'interno del PL.

Non potendo stabilire a priori i suddetti parametri, si è ipotizzato, a favore di sicurezza, che tutti gli alloggi vengano realizzati con una Su inferiore di 80 mq.

Tenuto conto che il volume complessivo edificabile nell'intero "Ambito C1" è pari a 23.206,40 mc, ne consegue che le aree minime obbligatoriamente da cedere all'interno dell'intero "Ambito C1" sono le seguenti:

AREE MINIME DA CEDERE SECONDO PGT

per l'urbanizzazione primaria (U1):

- spazi di sosta e di parcheggio ($mq\ 3,00 \times 23.206,40 / 80$) = 870,24 mq
- aree di verde attrezzato ($mq\ 3,00 \times 23.206,40 / 120$) = 580,16 mq

per l'urbanizzazione secondaria (U2):

- per alloggi con $Su < 80$ mq ($mq\ 23,50 \times 23.206,40 / 80$) = 6.816,88 mq

complessivamente (U1+U2) = 8.267,28 mq

Visionando la tavola grafica n. 9 è facile comprendere come la consistenza delle aree standard che saranno oggetto di cessione gratuita al Comune di Bregnano sia la seguente:

AREE EFFETTIVAMENTE CEDUTE CON IL P.L.

per l'urbanizzazione primaria (U1):

- spazi di sosta e di parcheggio = 3.390,15 mq
- aree di verde attrezzato = 3.035,50 mq

per l'urbanizzazione secondaria (U2):

- area di tutela ambientale = 3.293,63 mq

complessivamente (U1+U2) = 9.719,28 mq

11 – VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO del “Ambito C1”

Confrontando i valori dei parametri urbanistici contenuti nel progetto di P.L. con i valori degli stessi previsti dal PGT vigente, non è difficile comprendere come il dimensionamento del Piano di Lottizzazione, anche se riferito al solo “Comparto A” soddisfi pienamente le previsioni urbanistiche contenute nello strumento urbanistico comunale relativamente al “Ambito C1” (vedi tabella sotto riportata)

PARAMETRO URBANISTICO	VALORE PREVISTO DAL PGT VIGENTE	VALORE PREVISTO DAL P.L. PROPOSTO	NOTE	VERIFICA
SUPERFICIE TERRITORIALE	34.240,00	35.076,71	Incremento di superficie dovuto alla differenza tra la superficie stimata in fase di redazione del PGT (vedi scheda urbanistica Ambito di Trasformazione C1) e la superficie effettivamente misurata sul posto	VERIFICA POSITIVA
SUPERFICIE FONDARIA	17.815,00	18.443,51	Incremento di superficie conseguente alla maggiore superficie territoriale rilevata rispetto a quella stimata dal PGT (vedi scheda Ambito C1)	VERIFICA POSITIVA
AREE STANDARD DA CEDERE	8.267,28	9.719,28	Il Piano di Lottizzazione prevede una maggiore cessione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria rispetto a quelle previste dal PGT (vedi articoli 6.a-6.b - 50.3)	VERIFICA POSITIVA
AREE IN AMBITO DI TUTELA AMBIENTALE	4.600,00	4.996,11	Incremento di superficie dovuto alla differenza tra la superficie stimata in fase di redazione del PGT (vedi scheda Ambito C1) e la superficie effettivamente misurata sul posto	VERIFICA POSITIVA
AREE DI VIABILITA' PUBBLICA	2.200,00	3.055,68	Il Piano di Lottizzazione prevede una maggiore cessione di aree per viabilità rispetto a quelle previste dal PGT (vedi scheda Ambito C1)	VERIFICA POSITIVA
VOLUME BASE IN EDILIZIA LIBERA	13.361,25	13.832,62	Incremento di volume conseguente alla maggiore superficie territoriale rilevata rispetto a quella stimata dal PGT (vedi scheda Ambito C1)	VERIFICA POSITIVA
VOLUME EDIFICABILE IN EDILIZIA CONVENZIONATA	5.344,40	5.533,05	Incremento di volume conseguente alla maggiore superficie territoriale rilevata rispetto a quella stimata dal PGT (vedi scheda Ambito C1)	VERIFICA POSITIVA
INCREMENTO VOLUMETRICO PEREQUATIVO RELATIVO AL COMPARTO A	Parametro non definito	646,99	Incremento volumetrico conseguente alla perequazione delle aree, al netto del maggior volume ricavato e destinato agli interventi di edilizia convenzionata da realizzarsi sul Lotto 16	VERIFICA NON DOVUTA
INCREMENTO VOLUMETRICO COMPENSATIVO RELATIVO AL COMPARTO A	Parametro non definito	3.193,74	Incremento volumetrico conseguente alla compensazione delle aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale	VERIFICA NON DOVUTA
VOLUME TOTALE EDIFICABILE NEL AMBITO C1	Parametro non definito	23.206,40		VERIFICA NON DOVUTA
INDICE VOLUMETRICO (lt)	Parametro non definito	0,661		VERIFICA NON DOVUTA

12 – IPOTESI DI VIABILITA' FUTURA

La trasformazione urbanistica dell'area non può prescindere dallo studio delle nuove vie di collegamento che consentiranno di accedervi.

La tavola grafica n. 5 dimostra chiaramente come si possa pensare in futuro di integrare definitivamente le aree del "Ambito C1" al contesto urbano consolidato della zona nord del paese attraverso l'adeguamento del peduncolo di sbocco sulla via Kennedy e con la realizzazione del tratto di collegamento con la via A. Grandi.

13 – PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Per garantire l'effettiva realizzazione del futuro assetto viario di via Resegone, indicato sulla tavola grafica n. 5, sarà onere del Comune di Bregnano reperire la disponibilità delle aree necessarie per l'allargamento della sede stradale a partire dall'intersezione con la nuova strada di P.L. via fino all'incrocio con la via A. Grandi.

In realtà il futuro assetto viario di via Resegone sarà il risultato finale di due interventi distinti da realizzarsi in tempi diversi; il primo intervento riguarderà le opere a carico del "Comparto A", quello oggetto del Piano di Lottizzazione, e sarà limitato alle sole opere stradali comprese tra l'intersezione della nuova strada di P.L. fino all'inizio del tratto di strada attualmente già asfaltato, mentre il secondo intervento, escluso dalle opere a carico dei Lottizzanti, verrà attuato successivamente e riguarderà l'adeguamento del calibro stradale della carreggiata esistente, come chiaramente illustrato sulla tavola grafica n. 8.

In particolare, riferendosi alla predetta tavola grafica n. 8, è evidente come, per attuare gli interventi a carico del "Comparto A", sia necessario occupare parte delle aree identificate con i mappali n. 252, 253 e 5805; le prime due già di proprietà del Comune di Bregnano mentre l'ultima di proprietà dei Bianchi/Vago per la quale il Comune dovrà attivarsi allo scopo di reperire la disponibilità della porzione di area della superficie di circa 114 mq posta in fregio al tracciato attuale della via Resegone.

Ciò consentirà di procedere alla realizzazione delle opere di viabilità poste a carico dei Lottizzanti del "Comparto A".

Successivamente, qualora l'Amministrazione Comunale dovesse effettivamente optare per la regolarizzazione del calibro stradale del primo tronco di via Resegone, per aumentarne la larghezza dagli attuali 6,00 mt ai 6,50 mt previsti dal PGT vigente, sarà compito dell'Amministrazione Comunale reperire le piccole aree necessarie stralciandole dai mappali n. 6012, 6013 e 5805 come indicato sulla tavola grafica n. 8.

Analogo discorso vale per gli interventi a carico del "Comparto A" ma da realizzarsi sulle aree esterne al "Ambito C1" corrispondenti al tratto terminale di via Prealpi.

In questo caso le aree da occupare fanno parte dei mappali n. 4440 e 3933, di proprietà di terzi ma già promesse in cessione gratuita all'amministrazione Comunale in forza delle convenzioni urbanistiche sottoscritte in fase di attuazione di un vecchio Piano di Lottizzazione.

14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Tutte le aree inserite nel “Ambito C1” saranno adeguatamente servite sia dal punto di vista viabilistico che per quanto riguarda l’allacciamento alle reti tecnologiche urbane in modo da garantire il regolare sviluppo del processo edificatorio all’interno dei Lotti.

La trasformazione urbanistica del comparto verrà attuata secondo le impostazioni viabilistiche e l’assetto urbano già previsti dal PGT vigente come chiaramente indicato nella relazione che segue.

Viabilità e spazi di sosta di uso pubblico

Per quanto riguarda le aree di urbanizzazione primaria, il progetto del Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione delle seguenti opere (vedi tavole grafiche 3,4,5 e 6):

- a) realizzazione del tratto stradale di collegamento tra le vie Resegone e Prealpi, con sede carrabile di mt. 6.50 e doppio marciapiede di transito pedonale da mt. 1,50, su entrambi i lati;
- b) esecuzione di 3 ampie aree di parcheggio adiacenti al predetto asse stradale;
- c) realizzazione del tronco stradale di distribuzione trasversale formato da una sede carrabile da 6.50 mt e due marciapiedi di transito pedonale da 1.50 mt ciascuno posti su entrambi i lati;
- d) formazione di ulteriori 2 ampie aree di parcheggio adiacenti al predetto asse stradale;
- e) riqualificazione del tratto di strada della via Resegone che va dalla nuova strada di P.L. fino all’intersezione con la pista ciclabile esistente mediante la realizzazione di una nuova sede stradale del calibro di 6.50 mt affiancata da un nuovo tratto di pista ciclopedonale sul prolungamento di quella esistente, previa la disponibilità delle aree necessarie per l’ampliamento con oneri a carico del Comune di Bregnano;
- f) formazione di un parcheggio per 10 posti auto in fregio alla via Resistenza con accesso dalla

Rete di illuminazione pubblica

Per l’illuminazione pubblica è stata contattata l’Enel Sole che ha emesso l’offerta economica corredata da opportuna tavola grafica con posizione dei corpi illuminanti. Tale offerta è datata 08/03/2016 classificata come SAP. 20014540 ed è stata debitamente recapitata anche al Comune di Bregnano. La tavola grafica n. 14 riproduce fedelmente quanto richiesto dalla Enel Sole per la funzionalità dell’impianto di illuminazione del comparto.

Rete distribuzione gas metano

Per la rete di distribuzione del gas metano è stata contattata l’azienda distributrice Enerxenia s.p.a. che ha emesso il preventivo n°2016/209 del 22/04/2016 dando indicazione per il posizionamento delle tubazioni lungo le nuove sedi stradali. E’ da rilevare che non risulta necessaria l’installazione di un riduttore di pressione in quanto il nuovo impianto potrà essere adeguatamente alimentato dalla rete di bassa pressione esistente. Il preventivo dettagliato viene allegato alla presente relazione tecnica e la tavola grafica n. 12 riproduce fedelmente quanto richiesto dall’ente.

Rete telefonica

E' stata effettuata apposita richiesta all'ente competente per la telefonia per avere indicazioni sul posizionamento della nuova rete telefonica. La TIM ha emesso apposita comunicazione corredata dagli elaborati progettuali. Tale documento, che si allega alla presente relazione, è stato emesso in data 15/04/2016. Rispetto a quanto precedentemente previsto la nuova rete dovrà diramarsi dalla via Kennedy, con l'attraversamento della stessa, proseguire lungo la via Resegone ed inserirsi lungo le nuove sedi stradali della lottizzazione. La tavola grafica n. 13 riproduce fedelmente quanto richiesto dalla TIM.

Rete energia elettrica

Sono stati presi gli opportuni contatti con la sede competente dell'ENEL DISTRIBUZIONE (sede di Cantù) nella persona del Geom. Umberto Frigerio che ha dato le opportune indicazioni relativamente al numero di tubazioni da posizionare lungo i nuovi tratti stradali ed inoltre è emerso che la cabina elettrica esistente realizzata sul mappale n. 5209 in realtà non è mai entrata in funzione e pertanto dovranno essere eseguite le opportune installazioni dei trasformatori dato che comunque, data le potenze prevedibili che dovranno essere utilizzate per servire il nuovo insediamento, occorre comunque la previsione di una cabina di trasformazione e quindi può essere utilizzato il manufatto esistente. La tavola grafica n. 15 riproduce fedelmente quanto richiesto dall'ente. Tenendo conto che la progettazione esecutiva da parte di ENEL DISTRIBUZIONE avverrà a seguito di specifica richiesta da parte dei lottizzanti e da preventivo pagato in base alle quote di distanza per le potenze richieste, verrà eseguita necessariamente a seguito di stipula delle convenzione di lottizzazione.

Estensione rete acquedotto

Il nuovo insediamento verrà servito mediante la formazione di un doppio anello di collegamento fra le tubazioni esistenti in via Kennedy, via Prealpi e via Resistenza; costituito da tubazioni in pead PN 16 con diametri di mm. 125 per la condotta principale e mm. 90 per le diramazioni il tutto come meglio identificato nella tavola grafica n. 12.

Estensione rete di fognatura e tombinatura

A seguito degli incontri intercorsi con l'ufficio tecnico comunale e i tecnici competenti della Lura Ambiente S.p.a. Ing. Bianchi e Geom. Cattaneo si è provveduto ad effettuare le verifiche idrauliche puntuali della rete di acque meteoriche e acque nere in progetto, nonché del recapito acque meteoriche, costituito dalla Roggia Murella e dall'invaso di accumulo e smaltimento previsto nell'area verde in fregio alla via Resegone.

Data la natura del suolo e la presenza di acqua nei primi strati (scarsa profondità) non dovranno essere eseguiti i pozzi perdenti per lo smaltimento delle acque meteoriche nelle aree private, bensì dovranno essere realizzate delle vasche a tenuta dimensionate come se fossero dei perdenti (vedi regolamento Lura Ambiente), ma dotate di tubazione di sfioro collegata con la tombinatura stradale in modo da ottenere un "ritardo" o tempo di corrvazione onde evitare il carico repentino della tubazione di raccolta delle acque stradali durante le piogge intense.

Data l'importanza del corretto smaltimento delle acque in questa zona totalmente pianeggiante e poco permeabile sono stati redatti dagli elaborati tecnici di calcolo oltre a tre tavole grafiche che hanno conseguito il benessere preventivo di Lura Ambiente come corrispondenza elettronica del 29/04/2016 che si allega unitamente agli elaborati stessi.

Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

Il costo delle predette opere di urbanizzazione primaria è stato stimato in **Euro 886.791,31** sulla base dei prezzi medi indicati nel Prezziario delle opere edili edito dalla Camera di Commercio di Como aggiornato al secondo semestre 2015; tale importo è superiore alla somma degli oneri di urbanizzazione primaria che i proponenti avrebbero dovuto pagare al Comune di Bregnano in caso di intervento edilizio diretto il cui ammontare sarebbe stato pari ad Euro 174.870,96 calcolato sulla base della volumetria di 21.941,15 mc potenzialmente edificabile nel “Comparto A” moltiplicata per l'importo unitario di 7,97 Euro al metro cubo.

Per effetto di quanto sopra riportato, la realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria verrà considerata a scomputo totale dei relativi oneri di urbanizzazione, esonerando pertanto i proponenti dal versare al Comune di Bregnano qualsiasi altra somma a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.

15 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il progetto del Piano di Lottizzazione prevede inoltre la realizzazione di due vaste aree verdi in conformità a quanto previsto dal PGT vigente, come chiaramente indicato sulle tavole grafiche n. 3 e 4.

Area verde di quartiere

E' prevista la realizzazione di un'area verde a servizio del nuovo quartiere che nascerà all'interno della perimetrazione del “Ambito C1”. Si tratta di un'area della superficie di 3.035,50 mq che verrà sistemata a prato in cui sarà collocato un nuovo tratto di viabilità ciclopedonale che consentirà il collegamento tra la pista ciclabile esistente e la via Resistenza.

Area verde di tutela ambientale

Il progetto del Piano di Lottizzazione prevede l'individuazione di un'area di connessione ambientale della superficie di 3.293,63 mq che andrà a formare parte dell'ambito di tutela classificata dal PGT vigente in zona F3-F4. Occasionalmente servirà da bacino di compensazione per lo sversamento delle portate eccezionali di acque meteoriche conseguenti ad eventi atmosferici di straordinaria intensità.

Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria

Il costo delle predette opere di urbanizzazione secondaria è stato stimato in **Euro 214.282,81** sulla base dei prezzi medi indicati nel Prezziario delle opere edili edito dalla Camera di Commercio di Como aggiornato al secondo semestre 2015; tale importo è superiore alla somma degli oneri di urbanizzazione secondaria che i proponenti avrebbero dovuto pagare al Comune di Bregnano in caso di intervento edilizio diretto il cui ammontare sarebbe stato pari ad Euro 207.563,27 calcolato sulla base della volumetria di 21.941,15 mc potenzialmente edificabile nel “Comparto A” moltiplicata per l'importo unitario di 9,46 Euro al metro cubo.

Per effetto di quanto sopra riportato, la realizzazione delle predette opere di urbanizzazione secondaria verrà considerata a scomputo totale dei relativi oneri di urbanizzazione, esonerando pertanto i proponenti dal versare al Comune di Bregnano qualsiasi altra somma a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria.

16 – ELABORATI DI PROGETTO

Il progetto del Piano di Lottizzazione si compone dei seguenti elaborati:

- *Copia degli atti notarili attestanti la proprietà delle aree;*
- *Relazione di compatibilità geologica a firma del Dott. Geologo Stefano Sesana;*
- *Relazione Tecnica generale*
- *Norme Tecniche di attuazione del P.L.*
- *Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione*
- *Schema della convenzione urbanistica di attuazione del P.L.*
- *Schema del Regolamento di attuazione per gli interventi di Edilizia Convenzionata da realizzarsi sul Lotto n. 16*
- *Relazione di calcolo idraulico*
- *Pareri espressi dagli Enti*
- *Tabella millesimale di partecipazione al PL*
- *TAV. 1 - Inquadramento territoriale del "Ambito C1";*
- *TAV. 2 - Rilievo planialtimetrico;*
- *TAV. 3 - Progetto di trasformazione dell'area;*
- *TAV. 4 - Dettaglio degli interventi;*
- *TAV. 5 - Ipotesi di viabilità futura;*
- *TAV. 6 - interventi di viabilità futura;*
- *TAV. 7 - Sezioni e particolari costruttivi;*
- *TAV. 8 - Superfici da occupare per viabilità futura;*
- *TAV. 9 - Dimostrazione superfici;*
- *TAV. 10 - Opere di urbanizzazione in progetto – acque meteoriche / fognatura;*
- *TAV. 11 - Profilo longitudinale – via Resegone / viabilità interna / via Resistenza;*
- *TAV. 12 - Opere di urbanizzazione in progetto – rete gas / acquedotto;*
- *TAV. 13 - Opere di urbanizzazione in progetto – rete telefonica;*
- *TAV. 14 - Opere di urbanizzazione in progetto – rete illuminazione pubblica;*
- *TAV. 15 - Opere di urbanizzazione in progetto – rete Enel;*