

COMUNE DI BREGNANO

Provincia di Como

**PIANO ATTUATIVO
COMPARTO B/SU c*
IN VARIANTE AL PGT VIGENTE**
art. 14 , quinto comma, L.R. 12/05 e s.m.i.

Elaborato n.

RELAZIONE

EDIZIONE 07/2021

Progettazione:

**Dott. Ing. Paolo Dubini
via Vigna n. 21
22070 Bregnano (CO)
Tel. 031722949**

Committente:

**Mascherpa srl
Via Beato Michele Carcano n. 3
22070 Bregnano (CO)**

INDICE

<u>01 – PREMESSA</u>	<u>pag. 3</u>
<u>02 - STATO DEI LUOGHI</u>	<u>pag. 7</u>
<u>03 - LOCALIZZAZIONE DELL'AREA</u>	<u>pag. 9</u>
<u>04 - INQUADRAMENTO CATASTALE</u>	<u>pag. 10</u>
<u>05 - INQUADRAMENTO URBANISTICO</u>	<u>pag. 11</u>
<u>06 - PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE</u>	<u>pag. 12</u>
<u>07 – FATTIBILITA' GEOLOGICA DELL'INTERVENTO</u>	<u>pag. 13</u>
<u>08 - PROVVEDIMENTI EDILIZI</u>	<u>pag. 13</u>
<u>09 - NORME DI PIANO ATTUATIVO</u>	<u>pag. 14</u>
<u>10 - VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE DELL'ESISTENTE</u>	<u>pag. 15</u>
<u>11 – PROGETTO</u>	<u>pag. 16</u>
<u>12 - VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE DI PROGETTO</u>	<u>pag. 18</u>
<u>13 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE</u>	<u>pag. 20</u>
<u>14 – ELABORATI DI PROGETTO</u>	<u>pag. 21</u>

01. PREMESSA

Il Comune di Bregnano è dotato di P.G.T. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 08/10/2009 (BURL 19.05.2010).

Successivamente sono state approvate le seguenti varianti:

Comune	Tipo di piano	Descrizione	Procedimenti	Fase	Stato PGT	N. atto approvazione	Data approvazione	Data BURL approvazione
BREGNANO	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	APPROVAZIONE PIANO DENOMINATO AMBITO DI TRASFORMAZIONE C5 IN VARIANTE AL P.G.T.	DP PS PR	Approvazione	Vigente	2	20/02/2019	03/07/2019
BREGNANO	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI E RECEPIMENTO VARIANTE SUAP	DP PS PR	Approvazione	Storico	26	13/10/2016	14/06/2017
BREGNANO	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	Variante al Piano di Governo del Territorio - Opere di riduzione del rischio idraulico, laminazione controllata delle piene e riqualificazione ambientale del torrente Lura nei Comuni di Bregnano e Lomazzo - COMUNE DI BREGNANO	DP PS PR	Approvazione	Storico	4	18/02/2014	04/06/2014
BREGNANO	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	Variante al Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI BREGNANO	DP PS PR CG	Approvazione	Vigente	8 e 42	08/04/2014	02/07/2014
BREGNANO	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante prima e seconda - COMUNE DI BREGNANO	DP PS PR CG	Approvazione	Storico	2 - 4	31/01/2012	10/10/2012

Il territorio comunale è altresì parzialmente interessato dal PLIS “Valle del Torrente Lura” riconosciuto con D.G.R. 24.11.1995 n. 5311.

A tal proposito con D.C.C. 27.11.2019 n. 42 è stato adottato e non ancora approvato il “Progetto di Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco del Lura”.

In questa fase la società Mascherpa s.r.l., utilizzatore del lotto catastalmente identificato dalla particella n. 4684 via Beato Michele Carcano (S.P. 32) e rientrante nell'ambito "BSU/c (area asteriscata) di ristrutturazione e completamento per servizi urbani" (attività produttive in essere) del richiamato PGT vigente, di cui specificatamente all'art 46 NTA del Piano delle Regole, ha manifestato la volontà di procedere alla ricomposizione volumetrica degli edifici ivi insistenti per ottimizzare e implementare la propria attività imprenditoriale.

Poiché tale obiettivo richiede l'irrinunciabile requisito di un'altezza utile eccedente il limite massimo ammesso dal pari art 46, la società proponente ha presentato al comune di Bregnano l'istanza del 10/05/2021 prot. 6195 finalizzata ad acquisire il parere favorevole all'iniziativa.

La Giunta Comunale, con propria deliberazione 10.06.21 n. 59 ha dato conseguentemente avvio alla formazione di un Piano Attuativo in variante urbanistica puntuale come previsto dall'art. 14 comma 5 l.r. 12/2005 e s.m.i., individuando nel contempo le Autorità Competente e Procedente in tema di VAS ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 comma 2-bis della legge stessa.

Rileva inoltre sottolineare che trattandosi di un intervento recante il coinvolgimento, per natura e contenuti, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, la connessa variante sia sempre ammessa, non sussistendo le condizioni per verificarne la compatibilità con l'art. 5 comma 4 l.r. 31/14 s.m.i., nonché la conformità con l'integrazione PTR approvata con D.C.R. 19.12.18 n. 11/411 (Burl 13.03.19 n. 11).

01.1. VARIANTE URBANISTICA E RAGIONI DEL P.A.

Come sopra anticipato le finalità imprenditoriali presuppongono la demolizione della palazzina uffici e la ristrutturazione con ampliamento del capannone adiacente per realizzare un fabbricato compositivamente unitario suscettibile di assicurare una distribuzione più organica ed efficiente delle attività contemplate (commerciali, espositive, amministrative, manutentive e di assistenza dei mezzi agricoli con le relative dotazioni di servizio).

A tale proposito l'apprestamento della struttura così rinnovata rispetta i parametri edificatori vigenti salvo:

1. la necessità di impostare un'altezza massima di mt. 10,00 per il disbrigo ottimale della movimentazione di mezzi e materiali;
2. l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiario (UF) all'intero lotto perimetrato di proprietà nell'ambito BSU/c compresa la parte contrassegnata anche dal retino F4.

Infatti rispetto a quest'ultimo punto si evince che la corrispondente superficie coincide con la componente computabile ai fini edificatori attribuita all'ambito dal Piano dei Servizi, tabella 2b "Capacità insediativa - Servizi". Ne deriva, per la dovuta coerenza di lettura e azioni urbanistiche, la necessità di sopprimere il suddetto retino F4 sovrapposto, per altro non incluso nel PIF operante della Provincia di Como, fermo restando il mantenimento della sua inedificabilità volumetrica.

Il tutto descritto nell'allegata tavola 01 parte integrante del presente Piano Attuativo in variante PGT.

0.1.2. PERCORSO METODOLOGICO

0.1.2.1 RAPPORTO PRELIMINARE DI VAS E CONFERENZA

A mente dell'art. 4 comma 2 bis l.r. 12/05 il P.A. in variante PGT, non inerente il Documento di Piano, comporta la verifica di assoggettabilità al processo rubricato.

Conseguentemente con avviso 08.09.2021 prot. 11763 l'Autorità Procedente ha convocato la conferenza preposta alla cennata verifica per il 12.10.2021, depositandone contestualmente gli atti corredanti.

Per le connesse risultanze si rimanda al verbale appositamente predisposto.

0.1.2.2 DECRETO DI NON ASSOGGETTABILITÀ

Dal suddetto verbale si evincono i seguenti contributi:

- . Lereti s.p.a.
- . Provincia di Como
- . Ufficio d'Ambito di Como
- . Regione Lombardia – UTR Insubria
- . ARPA Lombardia

Ai fini di verificare le condizioni suscettibili di decretare la non assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo in variante PGT e di predisporre gli elaborati finalizzati all'adozione consigliare, si riportano le seguenti repliche:

1. Lereti s.p.a.

Si dà atto dell'insussistenza degli estremi per formulare alcun parere sull'intervento in esame.

2. Provincia di Como

L'ambito in commento era classificato nello strumento urbanistico previgente approvato con DGR 16.04.99 n 42557 come zona omogenea "D1 edificate e di completamento industriale" disciplinata dall'art. 45 NTA dove non si evincono obblighi di protezione ambientale impeditive per gli interventi edificatori consentiti compreso l'allestimento di parcheggi.

Tuttavia l'utilizzo dell'immobile, allora sede di un'impresa edile, configurava nelle pertinenze esterne, conformemente alle suddette previsioni urbanistiche, una mera sistemazione del terreno tramite la stesura di uno strato calcare/ghiaioso associabile alle tecniche canoniche dell'ingegneria naturalistica di cui alla DGR 29.02.20 n 6/48740 configurabile a ogni effetto come intervento di manutenzione ordinaria.

Siffatto intervento di conseguenza non poteva (e non può) essere assimilabile a parcheggio essendo privo della struttura, dei materiali di finitura e delle indicazioni distributive ad esso tipologicamente e costruttivamente riconducibili: la presenza di mezzi ora agricoli era ed è occasionalmente dovuta alla loro temporanea movimentazione.

L'ortofoto d'epoca (2003, in piena vigenza quindi del pari P.R.U.G.) inoltre denota la conservazione della fascia boscata lungo via G. Carducci ancorchè azione non dovuta.

Ne deriva l'insussistenza di un eventuale contrasto, in quanto del tutto postumo, con l'art. 54 delle NTA del PGT vigente (Burl 19.05.2010) recante la disciplina dell'ambito F4 ricompreso nel perimetro del P.A. BSU/c oggetto della presente variante; infatti l'assetto territoriale del comparto stesso non ha subito modificazioni nel tempo.

In conclusione, per le motivazioni sopra descritte non risultano emergere, allo stato attuale, condizioni di interferenza con la cennata normativa di zona F4 del PGT vigente, né

tantomeno gli estremi di abuso edilizio rispetto allo strumento urbanistico previgente, ribadita la conformità dell'opera manutentiva allora eseguita di natura tale da non richiedere alcun titolo abilitativo.

Gli adempimenti relativi agli aspetti idro/geologici verranno ottemperati in sede di adozione del P.A.

Per quanto riguarda la segnalazione, a titolo collaborativo, concernente situazioni proprie di aree esterne all'ambito oggetto di variante ed in capo a proprietà di soggetti terzi, perciò stesso esse non possono interferire sulla procedura in corso finalizzata all'approvazione del pari P.A.

3. Ufficio d'Ambito di Como

Atteso che l'Ufficio si esprime favorevolmente all'attuazione del programma pianificatorio proposto, si provvederà a recepire in fase realizzativa le raccomandazioni corredanti il parere in tema di servizi urbanizzativi primari.

4. Regione Lombardia - UTR Insubria

Occorre precisare che il Piano Attuativo in variante PGT, in quanto puntuale, non configura una variante generale. Sulle questioni poste a titolo collaborativo in materia di rischio alluvioni e di polizia idraulica, si rimanda ai contenuti della dichiarazione di congruità urbanistica relativamente all'aspetto geologico come peraltro richiesta dalla Provincia.

5. ARPA Lombardia

Rileva innanzitutto sottolineare che l'ambito di Piano Attuativo in variante PGT non risulta incluso nel PIF operante della Provincia di Como. Per quanto riguarda gli aspetti ambientali di competenza dell'Agenzia, come descritti nelle osservazioni formulate, se ne recepiscono le indicazioni finalizzate a contenere l'eventuale aumento delle pressioni da esercitare nella fase realizzativa degli interventi contemplati dal Piano stesso.

Considerato che nessun parere ha sollevato aspetti ostativi alla non assoggettabilità al processo di VAS come acclarato nel Rapporto Preliminare, il conseguente decreto di cui al protocollo comunale n. attesta tale requisito del Piano Attuativo in variante PGT.

02 – STATO DEI LUOGHI

Trattasi di lotto di terreno posto al margine sud/est dell'edificato del comune di Bregnano sul quale insiste un capannone produttivo/commerciale con antistante palazzina uffici, costruito in opera (struttura in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio intonacato).

Il lotto confina a nord con la SP 32 (via Beato Michele Carcano) da cui si ha accesso, a est con la via Giosuè Carducci, a sud con il mappale 2163 e 2162 di proprietà di terzi, a ovest con il mappale 4682 di proprietà di terzi.

Il capannone, posto nell'angolo sud/ovest del lotto, ha forma rettangolare (dim 30,43 x 10,84) con altezza interna di 3,90 m. E' costituito da struttura verticale in pilastri di calcestruzzo in opera e copertura piana con lastre in calcestruzzo prefabbricato, tamponamenti perimetrali in laterizio intonacato, serramenti in uglass, portoni in ferro verniciato.

In aderenza al lato sud del capannone c'è una tettoia costituita da struttura in ferro verniciata colore grigio e copertura in pannelli di lamiera coibentata.

In aderenza al lato nord del capannone c'è la palazzina uffici su due piani, costituita da n. 2 unità immobiliari (n. 1 al piano terreno e n. 1 al piano primo). La tipologia costruttiva della palazzina uffici è quella tipica dell'edificato degli anni 70/80, più indicata per un'abitazione che per degli uffici, con struttura portante in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, tamponamenti in laterizio intonaco, serramenti in legno, copertura in laterizio a quattro falde, divisori interni in laterizio.

L'esigenza dell'utilizzatore è di ampliare il capannone esistente in quanto non più confacente alle necessità che l'attività di riparazione e vendita di mezzi agricoli oggi comporta.

In particolare necessita un ampliamento l'officina meccanica, sia in superficie che in altezza.

L'attuale officina ha un'altezza utile interne di m. 3,90 e non è dotata di carroponte. L'attività di riparazione di mezzi agricoli, oggi sempre più grandi, richiede l'utilizzo di un carroponte per la movimentazione dei motori delle macchine agricole, pertanto è necessario ampliare l'officina meccanica con un'altezza adeguata alla posa di un carroponte.

Inoltre è necessaria la formazione di una parte di immobile a esposizione per mettere in sicurezza i mezzi agricoli, oggetto di vendita, oggi stoccati all'aperto sul piazzale antistante la palazzina uffici.

Le NTA di zona prevedono per gli interventi a permesso di costruire semplice o D.I.A., che l'altezza degli edifici esistenti non può superare quella preesistente, mentre l'altezza dei nuovi edifici e di quelli ricostruiti non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente su lotti a confine.

L'edificio esistente a confine è più basso dell'edificio oggetto di intervento.

Le NTA di zona consentono un Indice di utilizzazione Fondiaria per lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, pari all'esistente se superiore e/o a 0,40 o 0,50 mq./mq. in funzione delle modalità di intervento.

Nelle modalità di intervento è previsto che l'edificazione è possibile a mezzo di Piano Attuativo di cui al D.P.R. per nuovi interventi e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice di utilizzazione superiore a 0,40 mq./mq. fino all'indice massimo di 0,50 mq./mq. o superiore se esistente.

Inoltre nelle zone F4 parte a "ZONE DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICHE" e nello specifico "Zona F4: boschi esistenti in altre zone" è vietata ogni forma di edificazione, nonché la realizzazione di ogni altra opera pubblica o di interesse pubblica diversa da rete idrica, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas-metano, oleodotti e dalle linee telefoniche.

Pertanto questi vincoli non permetterebbero l'ampliamento del capannone secondo le esigenze dell'attività in essere.

L'alternativa che consente di superare tutti questi vincoli e l'edificazione a mezzo di Piano Attuativo, che permetterebbe quindi di incrementare l'indice di Utilizzazione Fondiaria, di superare la norma dell'altezza permettendo di incrementare l'indice dell'altezza fino alle esigenze dell'attività e la modifica cartografica per la rimozione del vincolo della porzione del lotto in ambiti F4 (boschi esistenti).

Trattandosi di Piano Attuativo in variante ai disposti del PGT vigente, è necessario procedere contestualmente con le verifiche di Valutazione Ambientale Strategica.

03 - LOCALIZZAZIONE DELL'AREA

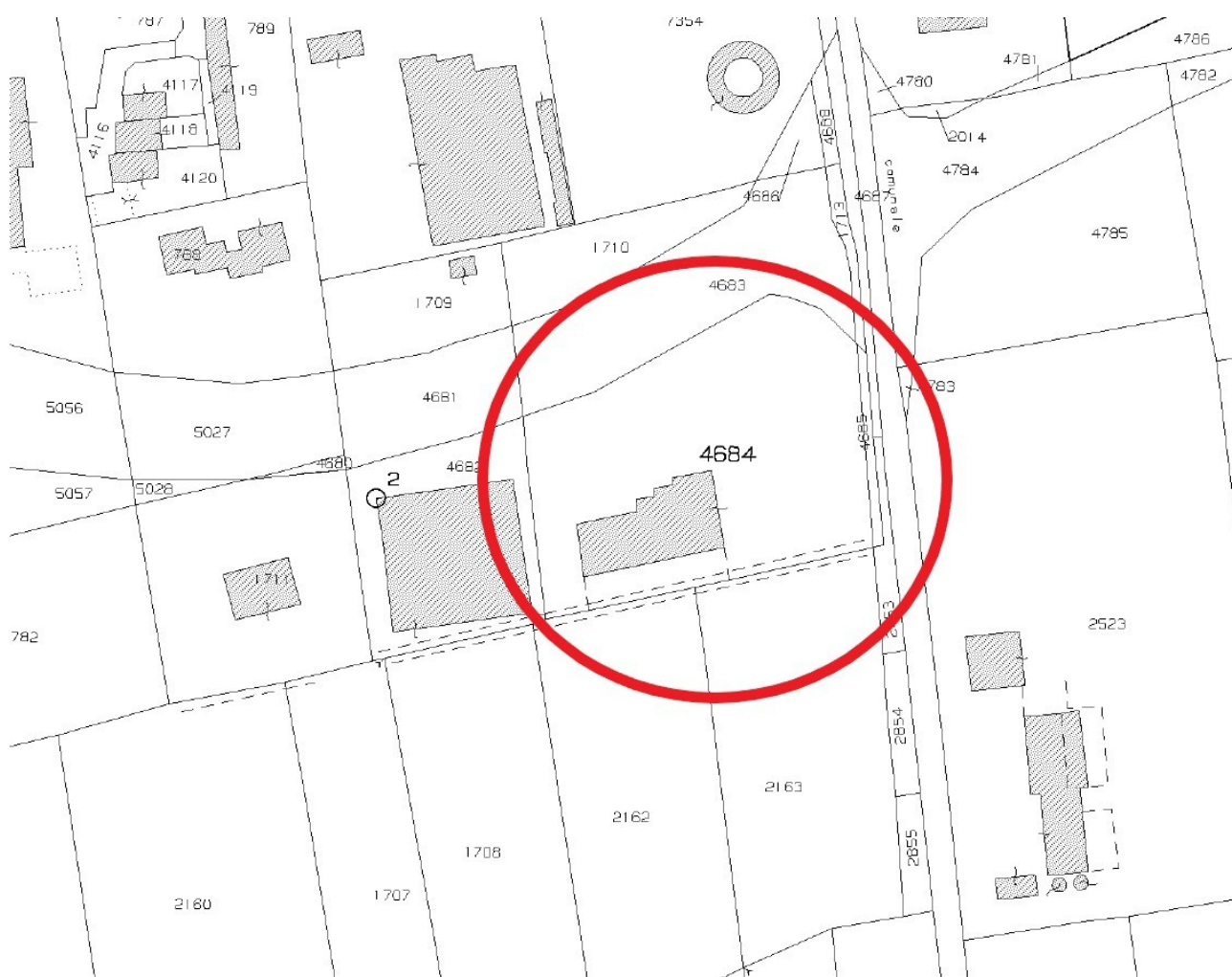
L'ambito oggetto di trasformazione urbanistica è situato nella zona sud-orientale del territorio del Comune di Bregnano.



04 - INQUADRAMENTO CATASTALE

L'ambito interessato al progetto di trasformazione urbanistica è identificabile con la sola particella identificata alla sezione Catasto Terreni del Comune di Bregnano, al foglio 9 con il mappale n. 4684 della superficie catastale complessiva di 3.790 mq. come indicato nell'estratto di mappa e nelle visure catastali sotto riportate.

Sul quale risulta già essere edificato un fabbricato ad uso parte artigianale e parte commerciale censito alla sezione Catasto fabbricati del Comune di Bregnano, al foglio 8 particella 4684 sub. 702, 703, 704, 705.



Ufficio provinciale di: COMO Territorio

Situazione aggiornata al : 21/04/2021

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
 Comune di: **BREGNANO** Codice: **B134**
 Foglio: **9** Particella: **4684**
 Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
☒	9	4684		ENTE URBANO			37	90	Euro:		Area di enti urbani e promiscui	

Situazione aggiornata al : 21/04/2021

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**
 Denominazione: **HYPO VORARLBERG LEASING SPA** Sede: **BOLZANO .BOZEN. (BZ)**
 Codice Fiscale: **00731230215**
 Immobili nel comune di: **BREGNANO** Codice: **B134**
 Immobili individuati: **5**

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐	F	Proprieta' per 1/1	BREGNANO (CO) VIA BEATO MICHELE CARCANO, 1 Piano T	8	4684	702	cat. D/8			Euro: 4.683,00		
☐	F	Proprieta' per 1/1	BREGNANO (CO) VIA BEATO MICHELE CARCANO, 1 Piano T	8	4684	703	cat. A/10	U	4 vani	Euro:867,65		
☐	F	Proprieta' per 1/1	BREGNANO (CO) VIA BEATO MICHELE CARCANO, 1 Piano T	8	4684	705	cat. F/1					
☐	F	Proprieta' per 1/1	BREGNANO (CO) VIA BEATO MICHELE CARCANO, 1 Piano T-1	8	4684	704	cat. A/10	U	4,5 vani	Euro:976,10		
☐	T	Proprieta' per 1/1	BREGNANO (CO)	9	4685		BOSCO CEDUO	2	1 are	R.D Euro:0,08 R.A. Euro: 0,03	1819	

PROPRIETARIO:

società di leasing HYPO VORARLBERGLEASING S.P.A. con sede in Bolzano, via Galileo Galilei n. 10/H

UTILIZZATORE:

Mascherpa srl - via Beato Michele Carcano n. 3 - 22070 Bregnano (CO)

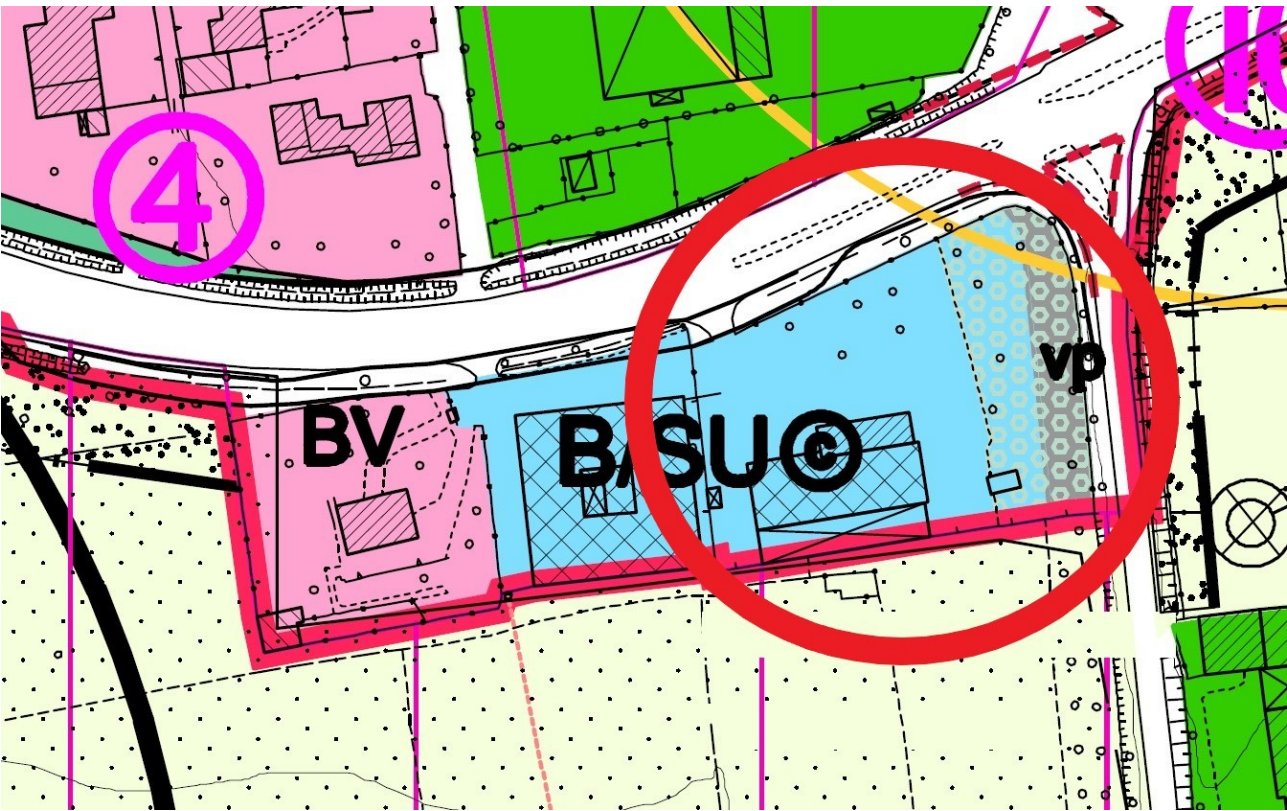
Il tutto in forza dell'atto di vendita a firma Notaio Cesare Spreafico in data 01/03/2018, repertorio n. 19499, raccolta n. 12792, registrato a Como il 12/03/2018 al n. 4565, trascritto all'Agenzia delle Entrate, registro generale n. 6264, registro particolare n. 4354 in data 12/03/2018.

05 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

L'area in oggetto è individuata nel PGT vigente parte in "ZONA B/SU DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO PER SERVIZI URBANI" normata dall'art. 46 delle NTA allegato al Piano delle Regole e parte in "ZONA F SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)" e nello specifico in "aree verdi di quartiere privato (vp).

Inoltre sulla porzione est del lotto è individuata una parte a "ZONE DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICHE" e nello specifico "Zona F4: boschi esistenti in altre zone".



ZONE PER SERVIZI

B/SU ZONA B/SU: DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO PER SERVIZI URBANI (B/SU ① ...B/SU ②)

ZONA DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

F3 ZONA F3: DI TUTELA AMBIENTALE

F4 ZONA F4: BOSCHIVA - (esistenti)
art. 142 lettera g) del D.Lgs 42/2004
art. 14 delle N.d.A. del P.T.C.P.

F4 ZONA F4: BOSCHIVA - (progetto)
art. 142 lettera g) del D.Lgs 42/2004

F4 BOSCHI ESISTENTI IN ALTRE ZONE (D, BD, F,B,...)

ZONA PER SERVIZI PUBBLICI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI

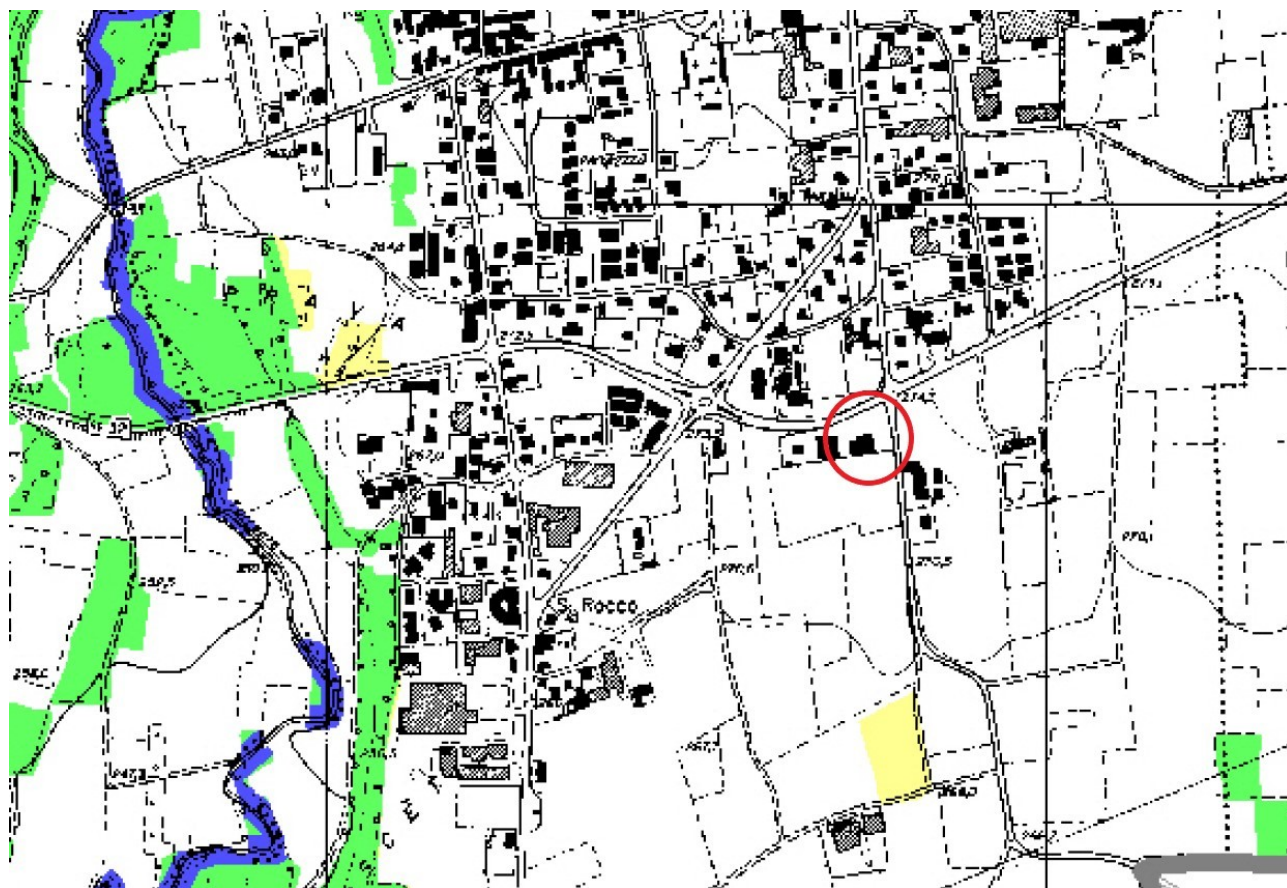
F ZONA F: SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)

pubblico	privato	pubblico	privato
Sima sima ASILI NIDO E SCUOLE MATERNE	VP vp AREE VERDI DI QUARTIERE	VI vi AREE VERDI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	
Sle sle SCUOLE DELL'OBBLIGO: ELEMENTARI	PA pa PARCHI		
Sim sim SCUOLE DELL'OBBLIGO: MEDIE	PZ pz ISOLE PEDONALI E PIAZZE		
HH hh ATTREZZATURE OSPEDALIERE, SANITARIE E ASSISTENZIALI	IS is CENTRI ED IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI		
M MUNICIPIO E DELEGAZIONI COMUNALI	P p PARCHEGGI DI SUPERFICIE E SOTTERRANEI DI QUARTIERE		
CC cc ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	Pc pc PARCHEGGI DI CORONA		
ar ATTREZZATURE RELIGIOSE	ap ATTREZZATURE PRIVATE		

06 - PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE

Il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como individua l'area di intervento come superficie non boscata.

Pertanto oggetto della presente richiesta è la modifica della cartografia del PGT con l'eliminazione della classificazione della porzione est del lotto in area F4 boschiva esistente e il mantenimento in "ZONA B/SU DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO PER SERVIZI URBANI".



LEGENDA

-  confini del territorio oggetto del piano
-  parco regionale

Destinazione funzionale

-  protettiva
-  naturalistica
-  multifunzionale

07 – 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).

08 - PROVVEDIMENTI EDILIZI

Il fabbricato è stato edificato in forza di licenze edilizie rilasciate dal Sindaco del comune di Bregnano in data 11 ottobre 1973 ai n. 10 e 16 e che successivamente, sulle porzioni immobiliari in oggetto non sono state realizzate modifiche richiedenti provvedimenti autorizzativi ad eccezione di quelle per le quali il comune di Bregnano ha rilasciato concessioni edilizie in data 14 settembre 1983 n. 356 ed in data 30 ottobre 1986 n. 118, nonché concessione edilizia in sanatoria in data 30 marzo 1983 n. 151 e provvedimento autorizzativo unico per cambio di destinazione d'uso n. 17/02bre rilasciato dal SUAP del Comune di Lomazzo in data 13/05/2002 ed infine opere per le quali è stata presentata Denuncia Inizio Attività Edilizia in data 11 ottobre 2000.

09 - NORME DI PIANO ATTUATIVO

PARAMETRI EDILIZI:

UF = 0,50 mq./mq.

H = 10 m.

G = esistente incrementato fino al 60% nel rispetto degli altri indici

SI = 15% commerciale SI

30% terziario e residenziale

Dc = 1/2 dell'altezza con un minimo di mt. 5,00

De = pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità della edificazione

Ds = - mt. 5,00 per strade con larghezza inferiore a mt. 7,00

- mt. 7,50 per strade comprese tra mt. 7,00 e mt. 15,00

Sono ammesse distanze minori, quando previsto dagli artt. 16 a e 56 delle presenti norme.

DESTINAZIONE

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8C delle presenti Norme.

Per gli Ambiti di Trasformazione valgono le destinazioni di cui agli artt. 27 e 31 delle presenti norme.

I comparti B/SU (b),(d),(g),(i),(l), sono riservati alle attività produttive e/o artigianali esistenti e nuove se compatibili, non nocive, non moleste né insalubri di 1a e 2a classe, né in contrasto con il carattere residenziale dell'ambito circostante.

Il comparto B/SU (a) è riservato alle attività in atto così descritto dall'art. 28.8.

L'A.T. B/SU "8" è riservato alle attività logistiche, del deposito e commerciali.

I comparti B/SU (c),(e),(h),(m),(n), (f) sono riservati alle attività di cui all'art. art.8-c) con la residenza esclusivamente di servizio di cui al sopraccitato articolo e comunque non superiore all'esistente.

Negli ambiti B/SU, le attività produttive in atto possono permanere, alle condizioni di cui agli artt.9 e 10 – Prescrizioni particolari, delle presenti norme. Alle attività produttive in atto ne possono anche subentrare altre e diverse da quelle precedenti, se autorizzate dalle competenti autorità sanitarie.

10 - VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE DELL'ESISTENTE

CALCOLO SUPERFICIE DEL LOTTO

$$\begin{array}{rcllcl} 79,14 & \times & 35,98 & \times & 1/2 & = & \text{mq} & 1423,73 \\ 79,14 & \times & 34,99 & \times & 1/2 & = & \text{mq} & 1384,55 \\ 69,67 & \times & 16,73 & \times & 1/2 & = & \text{mq} & 582,79 \end{array}$$

$$\text{totale} \quad \text{mq} \quad 3391,07$$

CALCOLO AREA "VP"

$$50,26 + 39,77 \times 1/2 \times 8,50 = \text{mq} 382,63$$

CALCOLO SUPERFICIE "BSU"

$$3391,07 - 382,63 = \text{mq} 3008,44$$

CALCOLO SLP ESISTENTE

PIANO TERRENO

tettoia	30,43	x	6,83	=	mq	207,84
vendita	10,84	x	4,44	=	mq	48,13
officina	10,84	x	25,99	=	mq	281,73
ufficio	4,35	x	2,45	=	mq	10,66
ufficio	3,84	x	3,70	=	mq	14,21
ufficio	8,78	x	5,22	=	mq	45,83

PIANO PRIMO

ufficio	5,55	x	4,63	=	mq	25,70
ufficio	3,47	x	4,75	=	mq	16,48
ufficio	8,87	x	5,55	=	mq	49,23

$$\text{totale} \quad \text{mq} \quad 699,80$$

11 - PROGETTO

Il progetto in oggetto prevede la demolizione della palazzina uffici, in quanto non funzionale all'ampliamento dell'attività, e l'ampliamento del capannone esistente sia sul lato nord che sul lato est.

L'ampliamento prevede un'altezza massima interna sotto trave di circa m. 6,26 funzionali al posizionamento del carroponente necessario per l'attività.

La porzione in ampliamento sul lato nord del capannone esistente avrà destinazione commerciale in quanto sarà utilizzata come esposizione di mezzi ed attrezzature agricole oltre che per le attività di servizio connesse (uffici amministrativi, uffici vendita, servizi igienici, spogliatoi, refettorio), mentre la porzione in ampliamento sul lato est del capannone esistente avrà destinazione di officina meccanica per la riparazione dei mezzi agricoli.

Sul lato est della tettoia sarà individuata e pavimentata una porzione di area che sarà adibita al lavaggio dei mezzi agricoli.

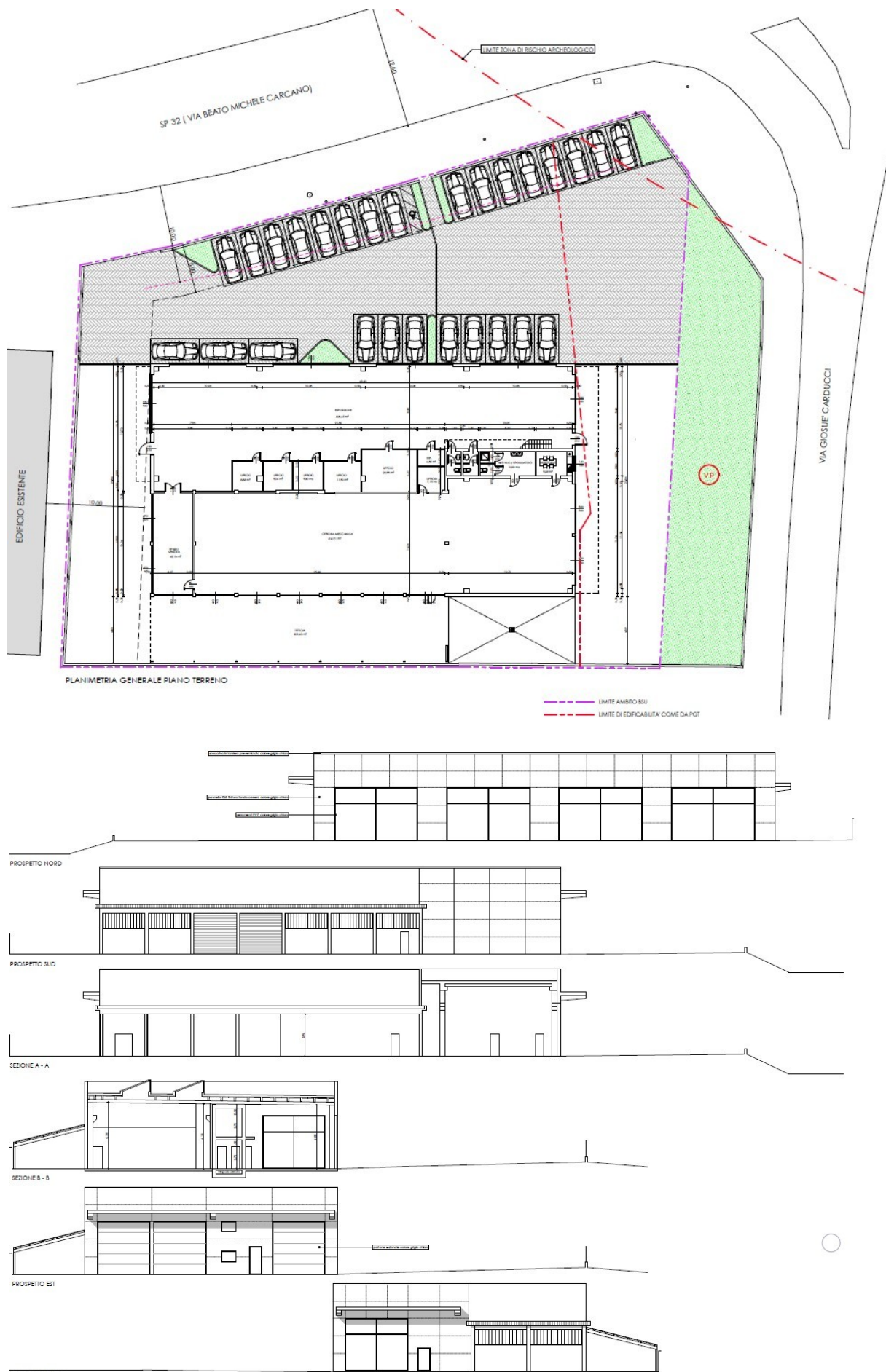
La tipologia costruttiva sarà del tipo prefabbricato con struttura di pilastri, travi e pannelli in c.a.p. con copertura sarà piana.

La finitura esterna dei pannelli di tamponamento sarà del tipo "fondo cassero" tinteggiato di colore grigio chiaro.

Le parti a vetro saranno chiuse con serramenti di colore grigio chiaro così come i portoni sezionali posti sui lati est.

Sono previste due tettoie, una sul lato est e una sul lato ovest, entrambe a protezione degli accessi.

Il piazzale sarà pavimentato con masselli in calcestruzzo vibrocompresso, tranne che sul lato est dove è previsto il mantenimento dell'area a verde.



Comune di Bregnano Prot. n. 0006120 del 27-04-2022 arrivo Cat. 6 Cl. 1

UF = mq/mq 0,50 (mq 1.246,24)
 Sup. Drenante 15% SC (mq 186,48)
 G = 60%
 SI = 15% (mq 451,27)

Slp di progetto	
produttiva	= mq 685,25
commerciale	= mq 557,96
	mq 1.243,21

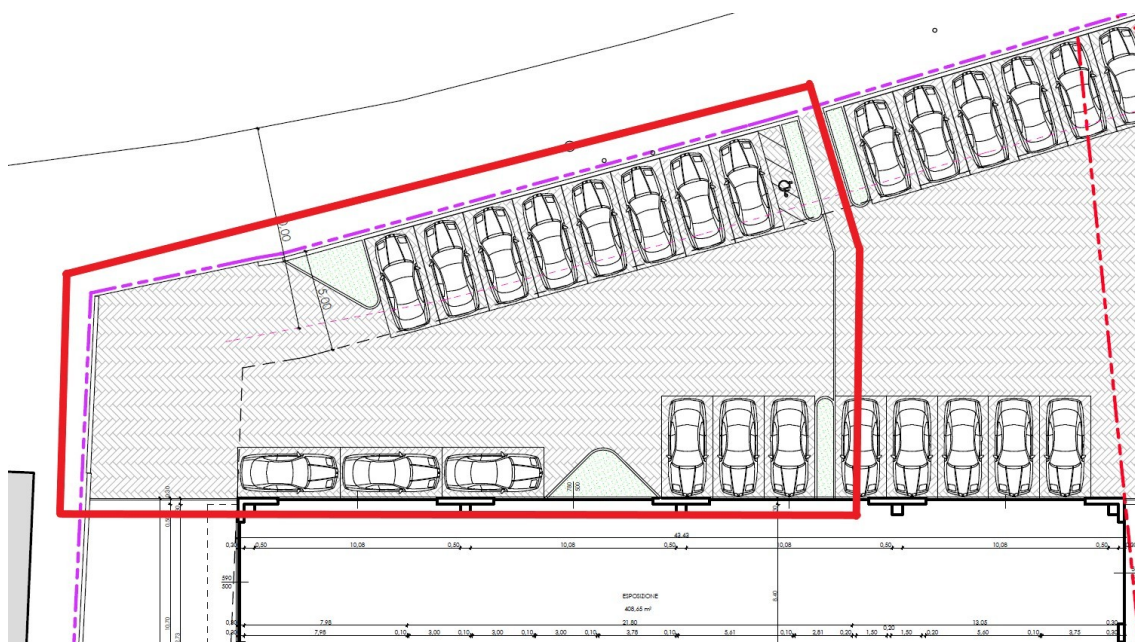
SI di progetto = mq 539,20

Superficie per servizi e attrezzature pubbliche da reperire (80% Slp commerciale)
mq 557,96 x 80% = mq 446,37

Superficie per servizi e attrezzature pubbliche da reperire (10% SIp produttiva)
mq 685,25 x 10% = mq 68,52

tot. = mq 514,90

Superficie per servizi e attrezzature pubbliche previste in P.A. = mq 515,97



Aree per parcheggio privato necessarie (art. 7 NTA PDR) = mc 2.261,33/10 = 226,13 mq,

Aree per parcheggio privato necessarie (art. 7 NTA PDR) min 1 posto macchina ogni 30 mq per superficie esercizi commerciali di vicinato e media superficie di vendita con Sv inferiore a 600 mq

$$9,30 \times \text{mq } 12,5 = \text{mq } 116,25$$
$$\text{mq } 226,13 + \text{mq } 116,25 = \text{mq } 342,37$$

Aree per parcheggio privato previste in P.A. = mq 555,69



13 - SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione tabellari, ai sensi della Del. C.C. n. 7 del 23.03.2021, ammontano complessivamente ad € 39.254,79 così suddivisi:

Produttivo:

nuova edificazione mq 195,68 x €/mq 35,12 = € 6.872,19

ristrutturazione mq 281,73 x €/mq 14,05 = € 3.958,30

Commerciale:

nuova edificazione mq 509,83 x €/mq 78,49 = € 40.016,56

ristrutturazione mq 48,13 x €/mq 31,40 = € 1.511,28

totale € 52.358,33

La spesa documentata delle opere eseguite a scomputo, come risulta dal computo metrico estimativo, e dal progetto di massima, sono:

• Opere per urbanizzazioni € 55.927,26

• Oneri di sicurezza op.urb € 2.072,74

OP.URB TOT. € 58.000,00

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

QUADRO ECONOMICO

a) Opere di urbanizzazione primaria € 55.927,26

b) Oneri della sicurezza € 2.072,74

c) Totale € 58.000,00

d) IVA 10% € 5.800,00

e) Spese tecniche per direzione lavori,
coordinamento sicurezza, collaudo

€ 13.321,18

TOTALE QUADRO ECONOMICO € 77.321,18

14 – ELABORATI DI PROGETTO

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

- Copia dell'atto notarile 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.

TAV 01 rilievo dello stato di fatto

TAV 02 stato di fatto: piante

TAV 03 stato di fatto: prospetti, sezioni

TAV 04 progetto: planimetria generale

TAV 05 progetto: pianta piano terreno

TAV 06 progetto: pianta piano primo

TAV 07 progetto: pianta copertura

TAV 08 progetto: prospetti, sezioni

TAV 09 urbanizzazioni esistente

TAV 10 urbanizzazioni in progetto

TAV 11 verifiche planivolumetriche esistente

TAV 12 verifiche planivolumetriche di progetto