

COMUNE DI ZELO SARRIGONE
(Provincia di Milano)

**“AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-1
di riorganizzazione dell'edificato urbano,
con destinazione residenziale”
del PGT del Comune di Zelo Surrigone**

**RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE PER L'AMBITO AT1**

Oggetto:

**ALLEGATO N. 1a
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Proprietari / Proponenti :

Francesca Immobiliare

Ghisalba, 16.02.2017

1 - Premesse e situazione urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Zelo Surrigone è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°23 del 11.12.2012 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°30 del 24.10.2013.

Come indicato all'art. 13 del D.d.P. del P.G.T., il Documento di Piano individua, nella tavola "Previsioni di Piano e individuazione degli Ambiti di Trasformazione" l'area soggetta a trasformazione, definita "Ambito di Trasformazione" (AT) e individuata con la dizione "AT-1". Il perimetro dell'ambito di Trasformazione AT1 è indicato nella medesima tavola.

All'art. 14 del D.d.P. del P.G.T. si precisa che l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano (D.d.P.) relative all'ambito AT1 è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

All'art. 15, il Documento di Piano del P.G.T. prevede che, qualora i proprietari delle aree incluse dell'ambito di trasformazione AT1 siano interessati alla attuazione delle relative previsioni del Documento di Piano, gli stessi debbano darne formale comunicazione al Comune presentando una proposta preliminare con la quale esprimano il loro interesse nonché la tipologia, l'entità e le caratteristiche dell'intervento che intenderebbero effettuare.

In data 4 gennaio 2017 la società Francesca Immobiliare srl, in qualità di proprietaria delle aree costituenti l'ambito di trasformazione AT1 ha presentato una "proposta preliminare di piano di lottizzazione per l'attuazione dell'ambito AT-1", con i relativi allegati progettuali.

In data 25 gennaio 2017 l'Amministrazione Comunale di Zelo Surrigone ha accolto la proposta preliminare presentata dalla società Francesca Immobiliare srl, mediante Deliberazione della Giunta Comunale numero 8 del 2017, con le seguenti note:

LA GIUNTA COMUNALE [...] DELIBERA [...]

- di dare atto che, in base all'art. 16 dei "Criteri ed indirizzi per l'attuazione" del Documento di Piano, elaborato DP/p.22, il tipo di Piano Attuativo da utilizzare fra quelli previsti dalle norme vigenti è il Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17/08/1942 n. 1150;

- di dare atto che, per quanto riguarda i contenuti del piano attuativo e la cessione dell'area da adibire a verde di circa mq 1.300, l'Amministrazione si riserva di dar seguito con l'operatore ad ulteriori e imprescindibili approfondimenti, preventivi alla presentazione del piano attuativo, in particolare per quanto riguarda la possibilità data al Comune dall'art. 19 dei "Criteri ed indirizzi per l'attuazione" del Documento di Piano, elaborato DP/p.22, il quale prevede: "E' tuttavia facoltà del Comune rinunciare alla cessione dell'area facendo luogo alla monetizzazione sostitutiva o alla realizzazione di opere (insistenti su aree rese disponibili dal Comune) a titolo di "standard di qualità";
- di prendere atto che la proposta di piano è in linea con i contenuti ed i limiti dimensionali previsti dal vigente Piano di Governo del Territorio.

La presente relazione costituisce pertanto, assieme alle tavole grafiche allegate alla stessa, la richiesta di approvazione del Piano di Lottizzazione, previsto dalla normativa vigente e dalla delibera sopra citata, con la quale i proprietari delle aree intendono attuare quanto previsto dal Documento di Piano del PGT del Comune di Zelo Surrigone per le aree incluse nell'ambito AT1.

L'art. 19 del D.d.P. definisce i Criteri e gli indirizzi specifici per la pianificazione attuativa dell'Ambito di Trasformazione in esame che viene denominato "AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-1 di riorganizzazione dell'edificato urbano, con destinazione residenziale".

Il piano attuativo in esame interessa i terreni di cui ai seguenti mappali:

- mappale n. 18 (in parte) del foglio n. 3 del N.C.T. di mq. catastali 1070,00, di cui circa mq 995,71 inclusi nell'ambito;
- mappale n. 26 sub. 1 del foglio n. 3 del C.F. di mq. catastali 72,00;
- mappale n. 26 sub. 2 del foglio n. 3 del C.F. di mq. catastali 2225,00;
- mappale n. 468 del foglio n. 3 del C.F. di mq. catastali 1300,00;

Le aree perimetrate dall'ambito AT1 hanno una superficie territoriale (superficie reale rilevata) pari a mq 4547,48.

Il Documento di Piano del P.G.T., all'art. 19, per l'ambito in esame definisce una superficie territoriale indicativa di 4600,00 mq circa.

Il D.d.P. definisce per l'AT1 i seguenti obiettivi:

- completare l'edificato esistente
- concorrere alla realizzazione di nuova attrezzatura pubblica o di uso pubblico
- concorrere alla razionalizzazione della viabilità della zona (completamento della strada del Brolo)

Il D.d.P. prevede in linea di massima le seguenti destinazioni:

- Residenza
- Attività economiche
- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

come meglio definite all'art. 19 del D.d.P.

Per l'ambito in esame, il D.d.P. prevede la seguente possibilità edificatoria:

- Capacità edificatoria base = 0,80 mc/mq, di cui almeno il 10% riservato ad edilizia residenziale sociale
- Incentivazione urbanistica per maggiore efficienza energetica dell'intervento, non superiore al 10% della capacità edificatoria base, come prevista all'art. 11 del D.d.P.
- Incremento della capacità edificatoria base per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, fino ad un massimo del 10%.

Il D.d.P. prevede, per l'ambito AT1, i seguenti indici e parametri:

- $R_c = 0.40 \text{ mq/mq}$
- $I_p = 0.30 \text{ mq/mq}$
- $D_c = \frac{1}{2}$ della altezza H con minimo 5 m. Il Piano attuativo può eventualmente stabilire distanze differenti dai confini dei lotti.
- $D_s = 5 \text{ m}$ per calibro stradale fino a 7,00 m.
- $D_s = 7,50 \text{ m}$ per calibro stradale da 7,00 m a 15,00 m.
- $D_s = 10,00 \text{ m}$ per calibro stradale oltre i 15,00 m.
- $D_e =$ pari all'altezza H con minimo 10,00 m, o in aderenza nei casi consentiti. L'indice è derogabile all'interno dell'ambito del Piano Attuativo.

- Hm = 9,00 m
- Sp = rimanda all'articolo "Parcheggi Privati" delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole
- Stn = rimanda ai seguenti articoli delle norme di attuazione del Piano dei Servizi:
 - o Dotazione di standard urbanistici del PGT
 - o Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.

Il D.d.P. prevede inoltre che gli indici ed i parametri definitivi siano stabiliti dal Piano Attuativo con la possibilità di un ulteriore incremento della capacità edificatoria base entro il limite massimo del 10% a discrezione del Comune e mediante apposita negoziazione.

Il P.d.R. all'art. 20 "Parcheggi Privati" prevede per la residenza e funzioni assimilabili, 0,10 mq per ogni mc di volume effettivo (Ve), con un minimo di un posto auto per unità funzionale (Ufn).

Il P.d.S. all'art. 9 "Dotazione di Standard urbanistici" prevede, per gli insediamenti residenziali, un indice Stn "Superficie destinata a Spazi Pubblici (aree standard)" pari a 35 mq per abitante, sulla base dell'equivalenza 120 mc = 1 abitante. Di tale superficie almeno 6 mq per abitante sono da riservare ai parcheggi pubblici o di uso pubblico.

In caso di pianificazione attuativa il P.d.S. prevede che l'indice Stn rappresenti la dotazione unitaria minima obbligatoria da osservare mediante cessione o mediante monetizzazione.

L'art. 10 del P.d.S. individua in un'apposita tabella intitolata "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico negli ambiti di pianificazione attuativa" la quantità di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che dovranno essere cedute dall'ambito in esame, fatta salva misurazione definitiva all'atto della pianificazione attuativa.

L'art. 19 del D.d.P., al paragrafo "*Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito*" prevede quanto segue:

- Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici nella quantità prescritta in relazione alle destinazioni effettivamente insediate secondo Piano dei Servizi.
- E' prevista un'area destinata ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico avente superficie di circa mq 1300 (fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa).

Il D.d.P prevede, all'art. 19, paragrafo *“opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito”, che “sono a totale carico dei soggetti attuatori della AT1 i lavori occorrenti per il completamento della strada del Brolo (ivi compreso i costi di acquisizione dei terreno necessari), consistenti nel completamento del marciapiede per il tratto mancante al lato Nord”.*

Seguono alcuni estratti dello strumento urbanistico vigente (PGT).

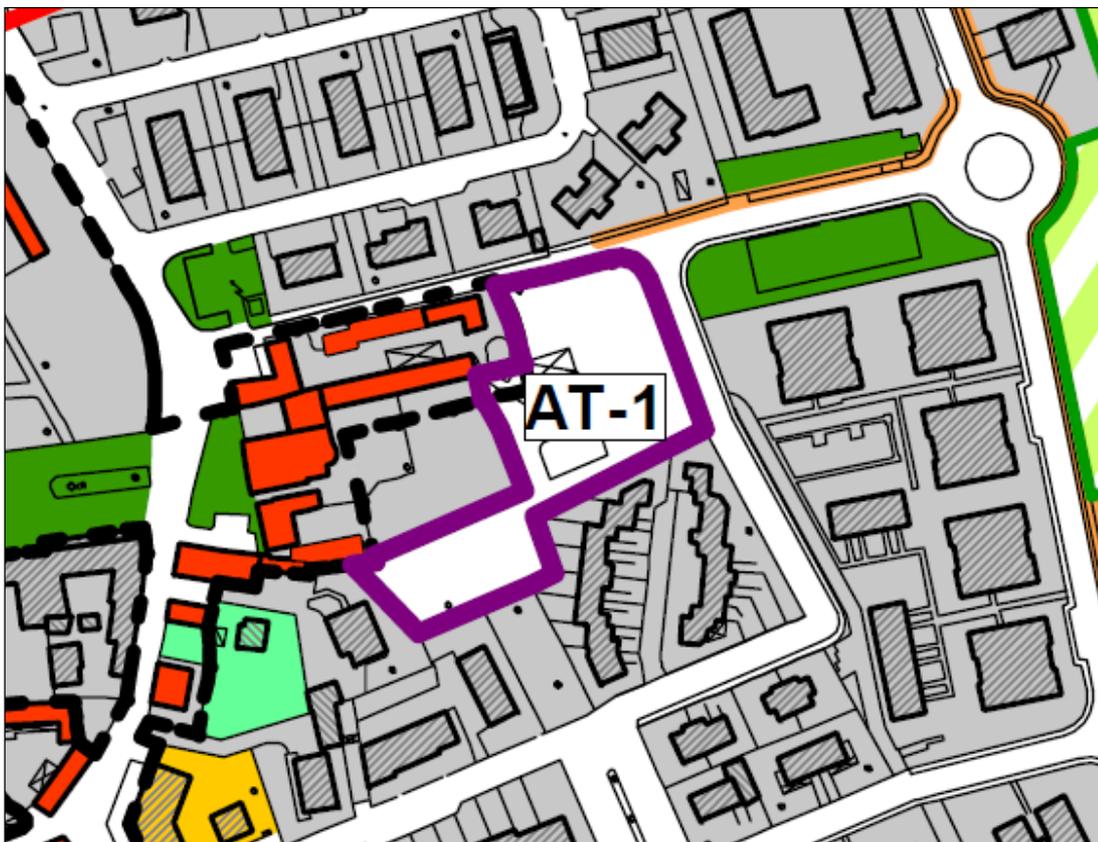
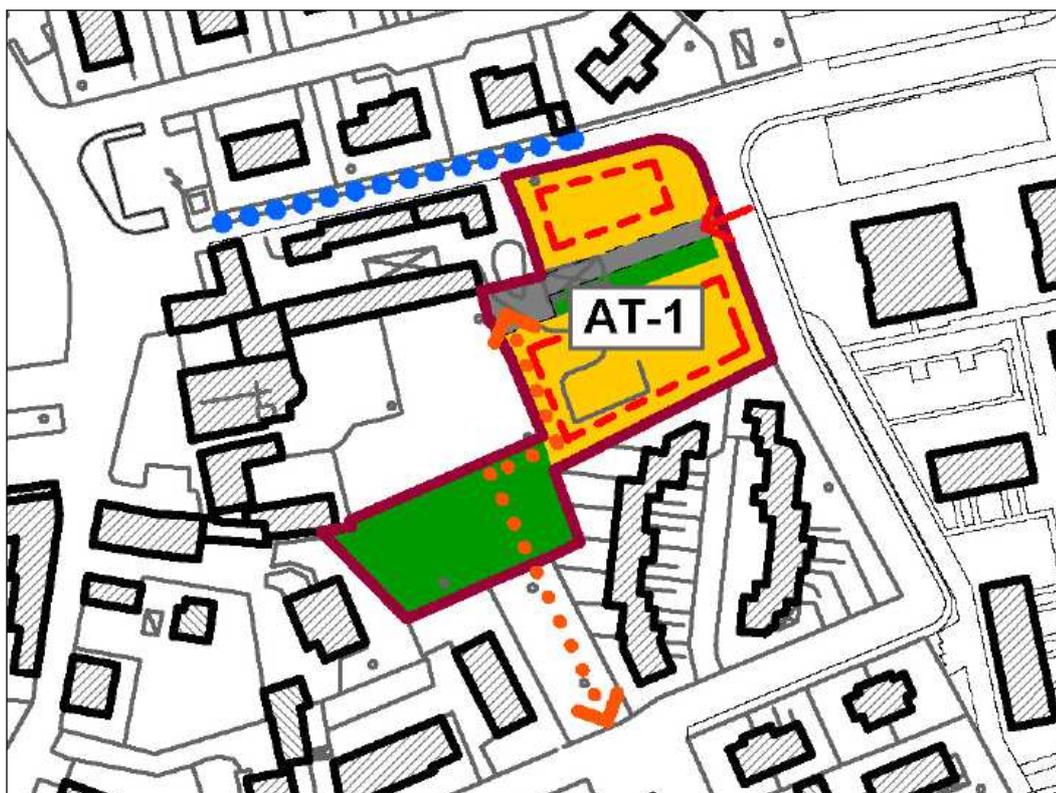


Fig. – Estratto Tavola DP_p.19 “ Previsioni di Piano e individuazione degli Ambiti di Trasformazione”

LE TRASFORMAZIONI PREVISTE	
AT-1	Ambito di trasformazione con destinazione residenziale
	Realizzazione area per attività ludico - sportive
	Realizzazione area per attività culturali, ricreative e legate alla fruizione del tempo libero
	Spazio per l'atterraggio degli elicotteri per interventi di emergenza (sul territorio comunale di Vermezzo)

Fig. – Estratto Tavola DP_p.19 “ Previsioni di Piano e individuazione degli Ambiti di Trasformazione” – “legenda”

L'allegato 1 al Documento di Piano “Scheda planimetrica relativa all'ambito di trasformazione previsto dal Documento di Piano” riporta una ipotesi indicativa di distribuzione planimetrica per l'ambito oggetto della presente relazione.



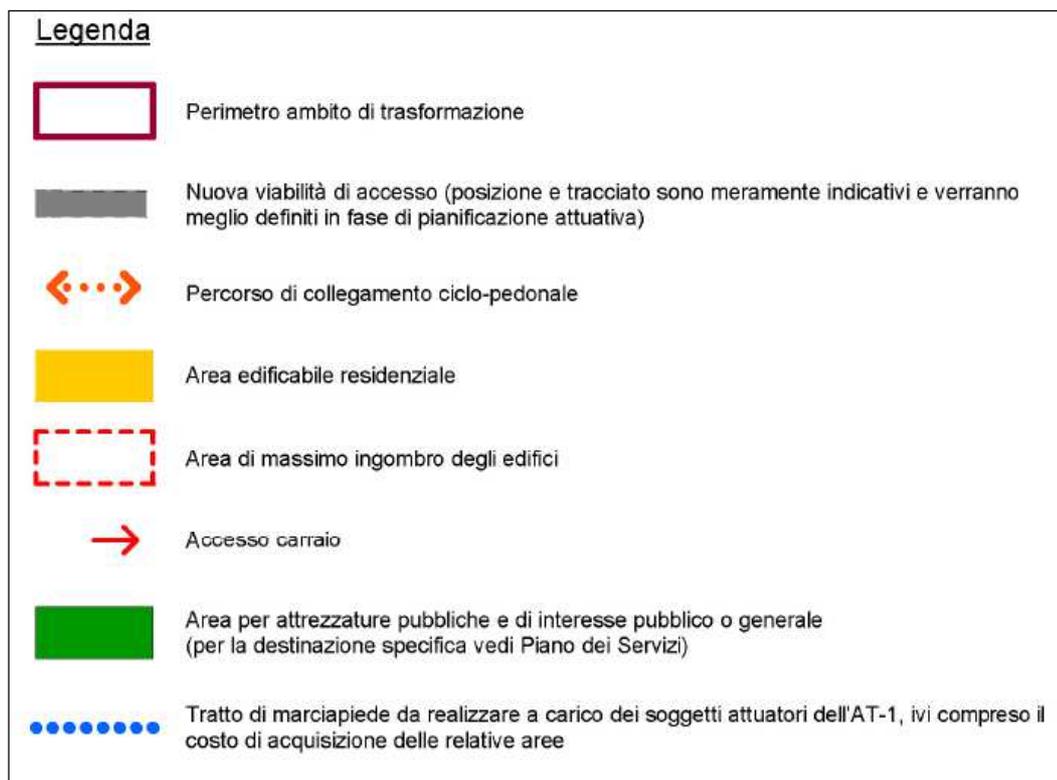


Fig. – Estratti DP_p.22 Criteri ed indirizzi per l'attuazione - Allegato 1 "Scheda planimetrica relativa all'ambito di trasformazione previsto dal Documento di Piano"

2 - Proprietà, superfici, stato di fatto

Le aree facenti parte del Piano Attuativo AT1 hanno una superficie reale di mq. 4547,48 come documentato nella tavola n°2 della presente richiesta di approvazione di PL.

Le stesse sono individuate con le seguenti particelle del catasto terreni:

- mappale n. 18 (in parte) del foglio n. 3 del N.C.T. di mq. catastali 1070,00, di cui circa mq 995,71 inclusi nell'ambito;
- mappale n. 26 sub. 1 del foglio n. 3 del C.F. di mq. catastali 72,00;
- mappale n. 26 sub. 2 del foglio n. 3 del C.F. di mq. catastali 2225,00;
- mappale n. 468 del foglio n. 3 del C.F. di mq. catastali 1300,00;

La superficie catastale complessiva dei lotti così individuati, interna all'ambito, risulta pari a mq. 4.592,71.

Alle aree indicate e catastalmente individuate, vanno aggiunte le seguenti:

- porzione del mappale n. 18, esterna al perimetro dell'ambito, pari a circa mq 74,49 (reali), che, pur essendo esterna alla perimetrazione dell'ambito, viene interessata dal progetto attuativo.

La superficie complessiva dell'intervento prevista dal piano attuativo risulta pertanto pari a circa mq 4621,98 mq.

La proprietaria di tutte le aree oggetto del piano attuativo risulta essere: Francesca Immobiliare s.r.l., con sede in Ghisalba (BG) via E. De Amicis n.1, iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo N. iscrizione 254501, PART. I.V.A. 02002730162, legalmente rappresentata dalla sig.ra Carminati Virginia, nata a Mozzo il 13/11/1949, domiciliata in via E. De Amicis n°1, 24050 Ghisalba (BG), Cod. Fisc. CRMVGN49S53F791G.

L'ambito del territorio interessato dal P.A. non presenta un andamento planimetrico tale da comportare particolari difficoltà al suo utilizzo edificatorio; esso è confinante sul lato nord con la strada denominata Via Brolo, a sud con lotti edificati di altra proprietà e con il parco comunale di Via Carducci, ad ovest con lotti edificati di altra proprietà e con immobili di proprietà della Parrocchia di Zelo Surrigone, a est con la strada denominata via Carducci e con lotti già edificati di altre proprietà. Il lotto è, di fatto, incluso nell'edificato esistente del centro abitato del comune di Zelo.

Le strade adiacenti all'ambito e le aree urbanizzate limitrofe sono già provviste dei principali servizi di urbanizzazione. Durante il progetto delle opere di urbanizzazione si procederà comunque, con gli enti gestori delle reti, alla verifica della idoneità delle reti esistenti e, in caso contrario, si provvederà con gli enti alla definizione di quanto necessario per consentire l'allaccio delle nuove utenze.

3 - Il progetto

A seguito delle modifiche richieste dalla amministrazione comunale alla proposta preliminare presentata, e a seguito della volontà della amministrazione comunale di rinunciare alla cessione dell'area individuata a parco, il piano

attuativo prevede la realizzazione di n° 8 lotti di piccole dimensioni, oltre ai marciapiedi e ai parcheggi. Per quanto riguarda i 6 lotti numerati da 1 a 6, gli accessi e i servizi verranno garantiti da via del Brolo e via Carducci direttamente. Gli accessi dei due lotti individuati con i numeri 7 e 8 verranno realizzati su un'area di proprietà comunale posta in via Carducci che verrà destinata a parcheggio con relativa strada di penetrazione, da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La distribuzione adottata per i lotti privati, i parcheggi, i marciapiedi e in genere per le aree pubbliche, consente una razionale gestione delle aree e un ottimale utilizzo della viabilità di progetto e un razionale collegamento con la viabilità esistente. La suddivisione dei lotti indicata nel piano attuativo è, in questa fase, puramente indicativa e potrà essere soggetta a modifiche durante la fase di attuazione dell'ambito e durante la fase di edificazione dei lotti. I lotti potranno pertanto essere uniti tra loro o suddivisi in più lotti, modificando di conseguenza le aree di galleggiamento degli edifici. Sarà consentita nei lotti l'edificazione in aderenza, eliminando quindi la distanza tra i fabbricati rappresentata sulle tavole grafiche del piano attuativo. Potranno essere realizzate sui lotti, o a cavallo degli stessi, corselli comuni per consentire l'ottimale accesso a tutti i fabbricati che verranno edificati sulle aree oggetto del piano attuativo. Gli eventuali corselli comuni non costituiranno tuttavia confine per l'edificazione degli edifici. Per quanto indicato, è da considerarsi provvisoria la presenza, nelle tavole grafiche, di lotti interclusi senza accesso dalle vie pubbliche (lotti n°3 e n°5), tali lotti potranno essere fusi con i lotti limitrofi o, agli stessi, verrà dato accesso tramite corselli comuni che verranno definiti durante l'attuazione dell'ambito o in fase di edificazione dei lotti.

Qualora le modifiche nella distribuzione modifichino profondamente l'assetto plani-volumetrico dell'ambito, sarà necessario presentare un aggiornamento del masterplan planivolumetrico presso gli uffici comunali.

Tutti i lotti hanno destinazione prevalente residenziale, in linea con quanto stabilito dal Documento di Piano del P.G.T. Per tali lotti il volume viene assegnato come indicato nelle tavole grafiche allegate alla presente relazione.

La distribuzione volumetrica tra i lotti è da considerarsi puramente indicativa e potrà essere modificata in fase di attuazione dell'ambito e in fase di edificazione dei lotti, tramite spostamento volumetrico tra i lotti dell'ambito. Analogamente la distribuzione volumetrica potrà variare a seguito di future operazioni di fusione tra i lotti e di edificazione in aderenza degli stessi.

Il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Zelo Surrigone prevede all'articolo 19 la possibilità di incremento dell'indice edificatorio di base per "Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica", come meglio dettagliato all'articolo 11 dello stesso Documento di Piano per una volumetria non superiore al 10% della capacità edificatoria base. Il PGT utilizza come parametro per la definizione dell'efficienza energetica il "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale" (EP_h), dando delle percentuali di riduzione rispetto alla normativa. L'attuale normativa regionale vigente in Regione Lombardia, successiva alla data di approvazione del PGT, richiede tuttavia calcoli diversi, non contemplati nel PGT, e richiede già, peraltro, in generale un isolamento mediamente superiore a quanto prescritto dallo strumento comunale all'atto della sua introduzione. L'applicazione di quanto previsto dall'articolo 11 risulta pertanto essere di difficile attuazione. La Amministrazione comunale ha quindi deciso di concedere l'incentivazione per maggior efficienza energetica con un aumento dell'indice pari al 10%, ovvero pari a mc 363,80, a fronte dell'impegno da parte degli attuatori di migliorare dal punto di vista energetico la "casa anziani" di proprietà comunale, realizzando una nuova caldaia centralizzata, e altri piccoli lavori per un importo massimo pari a 30.000,00 € comprensivo di spese tecniche e IVA.

Il Documento di Piano all'articolo 19 prevede inoltre la possibilità di concedere un ulteriore 10% di incremento della volumetria base, a discrezione della Amministrazione comunale, mediante apposita negoziazione, sulla base di requisiti di qualità dell'intervento proposto. Nel presente piano la proprietà si impegna a realizzare un ampliamento di un edificio scolastico presente nel territorio di Zelo Surrigone a scomputo delle monetizzazioni dovute per il

mancato reperimento delle aree a standard, come verrà meglio dettagliato nel seguito. L'amministrazione concede pertanto l'incremento del 10% della volumetria base per il contributo svolto dalla proprietà nella realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Per l'ambito in esame, nel rispetto di quanto indicato nel D.d.P., la **capacità edificatoria complessiva** è stata calcolata con i seguenti indici:

- Capacità edificatoria base = 0,80 mc/mq, di cui il 10% riservato ad edilizia residenziale sociale
- Incentivazione urbanistica per maggiore efficienza energetica dell'intervento, pari al 10% della capacità edificatoria base, come prevista all'art. 11 del D.d.P.
- Incremento della capacità edificatoria base per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, pari al 10%.
- Incremento della capacità edificatoria base negoziata con il Comune a seguito delle richieste di modifica alla proposta preliminare, pari al 10%.

I risultati sono raccolti nella tabella seguente.

CALCOLO CAPACITA' EDIFICATORIA				
	Superficie	Indice	Volume	Di cui Edilizia Resid. Sociale
Superficie interna al PL (territoriale)	4 547,48 mq			
Capacità edificatoria base = 0,80 mc/mq, di cui il 10% riservato ad edilizia residenziale sociale	4 547,48 mq	0,80 mc/mq	3 637,99 mc	363,80 mc
Incentivazione urbanistica per maggiore efficienza energetica, pari al 10% della capacità edificatoria base (art. 11 del D.d.P.)	4 547,48 mq	0,08 mc/mq	363,80 mc	
Incremento della capacità edificatoria base per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, pari al 10%.	4 547,48 mq	0,08 mc/mq	363,80 mc	363,80 mc
Incremento della capacità edificatoria base negoziata, pari al 10%.	4 547,48 mq	0,08 mc/mq	363,80 mc	
Totali		1,04 mc/mq	4 729,38 mc	727,60 mc

Come previsto dal Documento di piano viene prevista la presenza di volume minimo da destinarsi ad **Edilizia Residenziale Sociale** (ERS), pari al 10% della capacità edificatoria base, oltre ad un 10% di incremento della capacità edificatoria base ancora destinato ad ERS.

Il volume per edilizia residenziale sociale verrà assegnato su uno o più lotti, mantenendo gli attuatori la facoltà di spostare lo stesso tra i lotti dell'ambito, durante l'attuazione dello stesso o durante la fase di edificazione dei lotti.

Per tutti i lotti si fissa un **rapporto massimo di copertura** pari al 40%. Il rapporto massimo di copertura dei singoli lotti potrà essere modificato in fase di attuazione dell'ambito o in fase di edificazione dell'ambito, spostando "superficie copribile" tra i lotti, mantenendo invariata la massima "superficie copribile" dell'intero ambito, pari al 40% della superficie complessiva dei lotti.

Per l'intero ambito è necessario garantire un **indice di permeabilità** pari al 30% della superficie territoriale. Il progetto prevede di garantire la permeabilità all'interno dei lotti, fissando un indice di permeabilità pari al 33% della superficie fondiaria. L'indice di permeabilità dei singoli lotti potrà essere modificato in fase di attuazione dell'ambito o in fase di edificazione dell'ambito, aumentando o riducendo quello dei singoli lotti, mantenendo invariato l'indice di permeabilità dell'intero ambito, pari al 30% della superficie complessiva.

Per tutti i lotti si fissa una **altezza massima** pari a 9,00 m e un numero massimo di **piani fuori terra** pari a 3.

Sul perimetro est dell'ambito, a confine con via Carducci, è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici a pettine (ortogonali all'asse stradale), con la presenza di un parcheggio per disabili.

Sui lati nord ed est, rispettivamente verso via Brolo e via Carducci, si prevede la realizzazione di un marciapiede della larghezza minima di cm 150. Sul perimetro nord, lungo via Brolo, nelle vicinanze dell'incrocio con via Carducci, è prevista la realizzazione di un abbassamento del marciapiede per consentire

l'attraversamento ai pedoni, in corrispondenza dell'attraversamento già oggi esistente.

Sul lato sud verrà realizzata, su un'area di proprietà comunale attualmente destinata a parco, con accesso da via Carducci, un parcheggio con stalli a pettine, di cui uno destinato a disabili, con relativa strada di penetrazione, da realizzare a scomputo delle secondarie. L'accesso ai lotti 7 e 8 verrà garantito direttamente da questa strada. Ai lati della strada e del parcheggio, lungo le cinte esistenti, verranno realizzati due marciapiedi di larghezza minima pari a cm 150.

Il piano attuativo prevede la presenza di ingressi carrai per i lotti, sia verso via Brolo che verso via Carducci che dalla nuova strada a servizio del parcheggio da realizzare su suolo comunale. La posizione e il numero degli ingressi carrai indicati nelle tavole allegate alla presente è da considerarsi puramente indicativa, e potrà essere modificato durante l'attuazione dell'ambito o durante l'edificazione dei lotti. Questo anche in considerazione della possibilità di modificare la divisione indicativa dei lotti riportata sulle tavole e di fondere o dividere i lotti attualmente rappresentati sulle stesse. Per gli ingressi carrai di via Carducci non si prevede arretramento, essendo gli stessi già arretrati per la presenza del parcheggio. Per i lotti di Via Brolo si prevede la riduzione o l'eliminazione degli arretramenti previsti dalle norme comunali. Nelle tavole di P.L. è riportato indicativamente un arretramento di 4,50 m dalle corsie, e quindi un arretramento di 3,00 m dal filo della recinzione, leggermente diverso da quello previsto dal P.d.R.. La modifica agli arretramenti viene apportata in considerazione del limitato traffico che interessa via Brolo e della necessità di ridurre l'arretramento delle recinzioni dei due lotti n°1 e n°2 per consentire di realizzare su tali lotti una migliore distribuzione plano-volumetrica del futuro edificato.

In rispetto di quanto previsto dall'articolo 82 comma 4 del regolamento edilizio comunale vigente si provvederà a richiedere, in fase di edificazione dei lotti, al comando Polizia Locale una deroga per ridurre o eventualmente eliminare gli arretramenti previsti dal PGT lungo via del Brolo, adottando sistemi per l'apertura automatica dei cancelli.

Nelle tavole grafiche del piano attuativo non sono indicati gli ingressi pedonali, che potranno essere realizzati liberamente, sia in numero che in posizione, durante l'edificazione dei lotti dell'ambito, secondo le specifiche esigenze che di volta in volta emergeranno nella fase di progettazione e realizzazione degli immobili.

Come da richiesta ricevuta dalla amministrazione comunale di Zelo Surrigone, l'area prevista dal PGT a parco, posta a sud dell'ambito AT1, non verrà ceduta al Comune, ma resterà nella disponibilità degli attuatori come superficie fondiaria, costituendo i lotti n. 7 e 8, sui quali pertanto potrà essere assegnata parte della volumetria complessiva dell'ambito e sulla quale verranno quindi edificati degli immobili.

La distribuzione indicata nella presente proposta di attuazione dell'ambito AT1 è leggermente diversa da quella indicativa riportata nell'allegato 1 del Documento di Piano del PGT "Scheda planimetrica relativa all'Ambito di Trasformazione previsto dal Documento di Piano". Nella scheda si prevede infatti la presenza di due soli lotti, divisi da una strada di accesso interna all'ambito, confinante con una striscia identificata come "area per attrezzature pubbliche a carico dei soggetti attuatori dell'AT1" che, per posizione e dimensioni, lascia ipotizzare consista in un parcheggio a bordo strada. E' inoltre prevista la presenza di un "percorso di collegamento ciclo-pedonale" lungo la strada di accesso interna all'ambito che unisce via Carducci a est con il parco pubblico esistente a sud dell'ambito e, tramite quest'ultimo, via Carducci a sud.

Nella stesura della presente proposta di attuazione si è preferito adottare una soluzione plano-volumetrica basata sulla suddivisione della superficie fondiaria dell'ambito nel maggior numero di lotti possibile, al fine di realizzare edifici di dimensioni il più contenute possibile, lasciando tra gli stessi la maggior indipendenza possibile. Questo al fine di rendere la futura edificazione il più possibile organica e di ridurre al minimo l'impatto della nuova urbanizzazione. Per consentire la realizzazione di un maggior numero di edifici di piccole dimensioni, in luogo di due soli edifici di grandi dimensioni, si è deciso di non inserire la strada di accesso prevista dall'allegato N.1 al Documento di Piano, con i relativi parcheggi e la pista ciclabile, in quanto la stessa avrebbe occupato

una porzione eccessiva della superficie dell'ambito, costringendo gli attuatori ad optare per la soluzione distributiva a due soli edifici di grandi dimensioni. Va inoltre considerato che la pista ciclabile prevista dall'allegato unisce due punti di via Carducci tra loro vicini, nei quali non vi è la presenza di percorsi ciclabili esistenti, e pertanto non costituirebbe un percorso ciclabile organico a raccordo di una viabilità ciclabile esistente. La rinuncia da parte della giunta del Comune di Zelo Surrigone alla cessione dell'area a parco, inoltre, rende ancora più difficile la realizzazione della pista ciclabile, che resterebbe di fatto interclusa tra i lotti edificabili.

Va infine considerato che i parcheggi previsti dall'allegato 1 del D.d.P. essendo posizionati su di una strada di penetrazione interna dell'ambito, avrebbero avuto una utilità prevalente per il nuovo edificato dell'ambito, ma sarebbero stati poco utilizzati dal traffico di passaggio sulle vie Brolo e Carducci. La presente proposta di piano attuativo dispone i parcheggi pubblici lungo via Carducci e via Brolo, laddove è più probabile la presenza di veicoli in transito, rendendoli quindi più accessibili e visibili dalla collettività.

4 - Verifica delle volumetrie e verifica limiti di PGT

(rapporto di copertura, indice di permeabilità, numero massimo di piani, ecc.)

L'allineamento del Piano Attuativo rispetto alle previsioni volumetriche ed alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio, è verificabile dalla lettura delle seguenti puntuali osservazioni. Come già indicato in precedenza, si può fare riferimento all'art. 19 del D.d.P. che definisce i Criteri e gli indirizzi specifici per la pianificazione attuativa dell'ambito AT1 "AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-1 di riorganizzazione dell'edificato urbano, con destinazione residenziale". Si può inoltre fare riferimento alla tabella "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico negli ambiti di pianificazione attuativa" riportata nell'art.10 del Piano dei Servizi del P.G.T.

Il Documento di Piano del P.G.T., all'art. 19, per l'ambito in esame definisce una superficie territoriale indicativa di 4600,00 mq. La superficie territoriale definita dal rilievo in sito delle aree interessate dall'ambito AT1, ovvero la superficie reale dello stesso, è pari a mq 4547,48.

Il D.d.P. prevede la seguente possibilità edificatoria:

- Capacità edificatoria base = 0,80 mc/mq
- Incentivazione per maggiore efficienza energetica = max 10%
- Incremento per la realizzazione di ERS = max 10%
- Incremento negoziato con la Amministrazione Comunale = max 10%

Nella tabella di cui all'art. 10 P.d.S. si ipotizzano i seguenti volumi (salvo misurazione definitiva all'atto della pianificazione attuativa):

- Capacità edificatoria base = 3680 mc
- Capacità edificatoria massima con incentivazioni = 4784 mc

Il progetto prevede

- Capacità edificatoria base = 0,80 mc/mq = 3637,99 mc
- Incentivazione urbanistica per efficienza energetica = 10% della capacità edificatoria base = 363,80 mc
- Incremento della capacità edificatoria base per la realizzazione di edilizia residenziale sociale = 10% cap. ed. base = 363,80 mc
- Incremento della capacità edificatoria base negoziato con la Amministrazione Comunale = 10% cap. ed. base = 363,80 mc
- Volume totale = 4729,38 mc

Volumi compatibili a quelli ipotizzati nel P.G.T. e, in particolare, inferiori a quelli indicati nella tabella di cui all'art. 10 P.d.S.

Per il **rapporto di copertura Rc** ($R = Sc / Sf$), il D.d.P. fissa un valore pari a 0,40 mq/mq. Il rapporto di copertura definito dal Piano Attuativo nelle tabelle riportate sulle tavole è pari al 40% per tutti i lotti residenziali, salvo quanto indicato in precedenza sulla possibilità di "spostare superficie coperta" tra i lotti. I limiti previsti dal PGT sono pertanto rispettati.

Per la **superficie minima permeabile Spe**, il D.d.P. prevede un indice minimo pari al 30% della superficie territoriale. Nel progetto per tutti i lotti, la superficie permeabile minima, indicata nelle tabelle riportate sulle tavole, è posta pari al 33%, salvo quanto precisato in precedenza sulla possibilità di spostare la superficie permeabile tra i lotti. I limiti del PGT risultano pertanto rispettati.

Per le **altezze massime** il D.d.P. fissa il valore di 9,00 m, Nel progetto è previsto il medesimo valore.

Per il **numero di piani** il D.d.P. fissa un numero massimo di 3 piani, nel progetto è previsto il medesimo valore.

Per gli **abitanti teorici**, la tabella all'art. 10 P.d.S. ipotizza un numero di 30,70 abitanti, che diventano 36,8 considerando la massima capacità edificatoria con incentivazioni. Il numero di abitanti teorici previsto dal Piano Attuativo è stato calcolato in funzione della volumetria prevista dal progetto, attribuendo, come previsto dal D.d.P., un volume pari a 120 mc per ciascun abitante teorico. Si è ottenuto un numero di **abitanti teorici** pari a $4729,38 \text{ mc} / 120 \text{ mc/ab} = 39,41$ abitanti. Il numero di abitanti teorici è definito come previsto dal PGT, quindi, le prescrizioni del PGT sono rispettate. Il numero di abitanti teorici del progetto è pertanto leggermente superiore rispetto a quello previsto dal PGT nella la tabella all'art. 10 P.d.S..

Le **distanze dai confini** e le **distanze tra i fabbricati** sono quelle previste dal PGT per le tipologie insediative in progetto, e pertanto lo strumento è rispettato. L'unica eccezione riguarda via del Brolo, per la quale la distanza tra gli edifici e la strada (DS) è ridotta a 5,00 m in luogo dei 7,50 m canonici. Questa riduzione è stata effettuata in considerazione del limitato flusso veicolare che percorre via del Brolo e della ridotta sezione della sede stradale della via stessa. La adozione di una distanza ridotta, pari a 5 m (corrispondente alla distanza dai confini Dc tra i lotti), consente inoltre una migliore e più organica distribuzione planivolumetrica del futuro edificato e, come ampiamente spiegato in

precedenza, consente di perseguire la possibilità di edificare un maggior numero di edifici di piccole dimensioni in luogo di pochi edifici di notevoli dimensioni, così da ridurre l'impatto urbanistico del futuro compendio immobiliare di progetto. Si precisa inoltre che per la definizione della distanza dai fabbricati esistenti la misurazione della distanza tra gli edifici (DE), minimo 10 m, deve essere calcolata in maniera lineare o a squadra, e non radiale. Come si può vedere nelle tavole di progetto e, in particolare, nella tavola 4, la distanza così ottenuta dal fronte degli edifici prossimi all'ambito è rispettata. La distanza radiale tra gli edifici esistenti e il limite di contenimento minimo ed arretramento massimo dei fabbricati può quindi risultare minore dei 10 m. Risulta essere difatti pari a 7,22 m dall'edificio esistente posto a ovest del mappale 468, e 7,84 m dall'edificio esistente posto a ovest del mappale 26. Le distanze tra i confini e le distanze tra i fabbricati adottate dal progetto sono indicate graficamente nelle tavole di progetto. Resta valida la possibilità, più volte citata in precedenza, di fondere o suddividere i lotti, e di costruire in aderenza tra i lotti confinanti, modificando, di volta in volta, le relative distanze tra i confini e tra i fabbricati.

Si riportano a seguire alcune tabelle con le verifiche sopra menzionate.

VERIFICHE PLANIMETRICHE		
Superficie interna al PL (territoriale)	4 547.48 mq	
Superficie esterna al PL da cedere	68.41 mq	
Superficie esterna al PL e inclusa nei lotti	6.08 mq	
Totali	4 621.98 mq	100.00 %
Verifica aree interne al PL o esterne al PL e da cedere o inserite nei lotti		
superficie fondiaria	4 249.36 mq	91.94 %
parcheggi interni al PL	131.62 mq	2.85 %
parcheggi esterni al PL da cedere	68.41 mq	1.48 %
strade e marciapiedi interni al PL	172.59 mq	3.73 %
Totali	4 621.98 mq	100.00 %

VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE	
SUPERFICIE MINIMA PRESCRITTA	
superficie Territoriale ambito in attuazione	mq 4 547,48
superficie permeabile minima = 0.3 x sup. territoriale	mq 1 364,24
SUPERFICIE PREVISTA	
superficie permeabile prevista nei lotti	mq 1 402,29 > mq 1 364,24
La superficie permeabile prevista è maggiore della superficie minima prescritta	

PROPRIETA'	LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	Volume	INDICE FONDIARIO	RAPPORTO MAX DI COPERTURA	SUPERFICIE MAX COPRIBILE	INDICE DI PERMEABILITA'	SUPERFICIE MIN. PERMEABILE	H.MAX	NUMERO PIANI FUORI TERRA (Abitabili) (1)
	N°	mq	mc	mc/mq	%	mq	%	mq	m	n
FRANCESCA IMMOBILIARE SRL	1	447,15	580,00	1,30	40	178,86	33	147,56	9,00	3
	2	429,41	580,00	1,35	40	171,76	33	141,70	9,00	3
	3	569,37	624,69	1,10	40	227,75	33	187,89	9,00	3
	4	473,73	580,00	1,22	40	189,49	33	156,33	9,00	3
	5	554,73	624,69	1,13	40	221,89	33	183,06	9,00	3
	6	475,85	580,00	1,22	40	190,34	33	157,03	9,00	3
	7	733,54	580,00	0,79	40	293,42	33	242,07	9,00	3
	8	565,58	580,00	1,03	40	226,23	33	186,64	9,00	3
TOTALE		4 249,36	4 729,38	1,11	40	1 699,74	33	1 402,29		

(1) Nota: Sarà consentito un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra, ai quali si potranno aggiungere un eventuale piano terra/interrato/seminterrato e un eventuale sottotetto, aventi altezza netta interna non superiore a 2,40 m, e pertanto non conteggiati ai fini della Slp.

5 - Verifica dotazione di standards

L'approvazione della proposta preliminare di piano attuativo da parte della Giunta del Comune di Zelo Surrigone prevede la rinuncia da parte della amministrazione alla cessione del parco. Il piano attuativo pertanto prevede che parte delle **aree per standards** previste in cessione dal PGT vengano monetizzate dall'attuatore per la parte eccedente gli standards ceduti come parcheggio.

Per il piano attuativo la dotazione di standards è così calcolata:

Volume residenziale = 4729,38mc

Abitanti teorici equivalenti = 4729,38 mc / 120 mc/ab = 39,41 abitanti teorici

Il P.d.S prevede aree a standard pari a 35 mq/abitante teorico:

Aree a standard richieste = 39,41 abitanti x 35 mq/ab = 1379,40 mq

Nel progetto è prevista la cessione dei seguenti standards:

- Parcheggi interni al PL = 131,62 mq

- Parcheggi esterni al PL da cedere = 68,41 mq
- Totale Standards individuati dal P.A. = 200,03 mq < superficie richiesta

Come richiesto dal comune le aree richieste in qualità di standard dal PGT per l'ambito AT1, eccedenti quelle effettivamente cedute verranno monetizzate:

Aree a standard da monetizzare = 1379,40 mq – 200,03 mq = mq 1.179,38

Il P.d.S prevede inoltre la individuazione di una dotazione minima di parcheggi, pari a 6 mq per ogni abitante teorico.

Parcheggi minimi richiesti = 39,41 abitanti x 6 mq/ab = 236,47 mq

Nel progetto di P.A. vengono individuati i seguenti parcheggi:

- Parcheggi ceduti nel PL = 131,62 mq
- Parcheggi ceduti esterni al PL = 68,41 mq
- Parcheggi realizzati esterni al PL = 65,23 mq
- Parcheggi totali di progetto = 265,26 mq > parcheggi minimi richiesti

Si riportano a seguire alcune tabelle con le verifiche indicate in precedenza.

VERIFICA DOTAZIONE STANDARDS			
STANDARDS PRESCRITTI			
Volume edificabile	mc	4 729.38	
numero abitanti teorici insediabili (volume / 120 mc/ab.)	n°	39.41	
dotazione minima :	mq/ab	35.00	
Standards richiesti	mq	1 379.40	
STANDARDS PREVISTI			
parcheggi interni al PL	mq	131.62	
parcheggi esterni al PL da cedere	mq	68.41	
TOTALE	mq	200.03	< mq 1 379.40
standards da monetizzare	mq	1 179.38	

VERIFICA DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGI			
PARCHEGGI PRESCRITTI			
Volume edificabile	mc	4 729.38	
numero abitanti equivalenti (volume / 120 mc/ab.)	n°	39.41	
parcheggi minimi richiesti : 6 mq x n° ab. Equivalenti	mq	236.47	
PARCHEGGI PREVISTI			
Parcheggi ceduti nel PL	mq	131.62	
Parcheggi e spazio di manovra ceduti esterni al PL	mq	68.41	
Parcheggi realizzati esterni al PL	mq	65.23	
Parcheggi totali	mq	265.26	> mq 236.47

6 - Opere di urbanizzazione

Il presente piano di lottizzazione contiene il progetto di massima delle opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione del piano. Le Opere saranno oggetto di una successiva progettazione esecutiva in occasione del deposito del titolo abilitativo per la loro realizzazione.

La realizzazione delle medesime da parte dei lottizzanti è prevista a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria.

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi lungo via del Brolo e sul tratto nord est di via Carducci, le opere per la realizzazione del parcheggio e della relativa strada di penetrazione a servizio degli stalli, insistente su di un area di proprietà comunale, ad oggi ad uso parco, con ingresso da via Carducci e posta a sud dell'ambito, sono previste a scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Di massima le opere consistiranno nella realizzazione del marciapiedi e dei parcheggi, il tutto corredato degli impianti e delle segnaletiche di rito.

La definizione e il dimensionamento delle opere di urbanizzazione sarà oggetto di apposito progetto ad opera di tecnici abilitati.

La descrizione e quantificazione sommaria delle opere è stata contenuta in un apposito computo metrico e nel relativo quadro economico.

Oltre a quanto indicato il PGT prevede la realizzazione di opere di Urbanizzazione esterne all'ambito, consistenti nel completamento di via del

Brolo per quanto riguarda la realizzazione del tratto di marciapiede posto a nord della strada. Le aree su cui è prevista la realizzazione del marciapiede, tuttavia, non sono nella disponibilità dell'amministrazione comunale e, pertanto, non è possibile oggi realizzare tale opere. Il presente piano di lottizzazione prevede l'esecuzione dei lavori necessari non appena il comune entrerà in possesso di dette superfici. Il progetto definitivo ed esecutivo dei lavori necessari verrà realizzato quando sarà possibile accedere sulle aree oggetto di intervento per i dovuti rilievi e verrà consegnato al Comune per le dovute autorizzazioni.

7 - Opere a scomputo delle monetizzazioni

Come è possibile rilevare all'articolo 5 della presente Relazione gli attuatori dovranno monetizzare una superfici di standard pari a mq 1.179,38.

I lottizzanti hanno concordato con l'amministrazione comunale che, in luogo della cessione e/o monetizzazione delle aree di cui all'articolo 5, la realizzazione dell'ampliamento della scuola di via Dante Alighieri in Zelo Surrigone. Il progetto preliminare prevede un ampliamento pari a circa 55 mq, con finiture similari a quelle della scuola esistente, come indicato nella tavola n. 10 del presente piano attuativo. L'ampliamento previsto prevede la realizzazione di porzioni di edificio con finiture, qualità dei materiali, caratteristiche tipologiche e costruttive analoghe a quelle dell'edificio scolastico esistente. Per gli impianti previsti (riscaldamento e corrente elettrica) si prevede di collegarsi a quelli esistenti a servizio dell'edificio esistente. Non si prevede pertanto la sostituzione o la modifica dell'impianto di generazione di calore o di altri impianti a servizio dell'edificio esistente o, in generale, altri lavori da eseguire nel plesso scolastico esistente. Il progetto non prevede la costruzione di piani interrati o piani superiori al piano terra. L'importo stimato per la realizzazione dell'opera, pari a €/mq 1.150,00, risulta essere 63.250,00 €, le spese di progettazione e collaudo sono stimate in 18.200,00 €, per complessivi 91.779,00 € compreso IVA.

Il progetto definitivo ed esecutivo per la realizzazione della scuola verrà presentato prima dell'inizio dei lavori per le dovute autorizzazioni, a firma di

tecnico abilitato. Il progetto sarà conforme alla bozza preliminare che si allega al presente Piano di lottizzazione, salvo le eventuali modifiche concordate tra il comune e gli attuatori del P.L..

Sono a carico degli attuatori il progetto e la direzione dei lavori architettonico e strutturale il progetto e la direzione dei lavori per le opere impiantistiche (elettrico, riscaldamento ecc.) e il progetto dell'isolamento (ex legge 10). Resta a carico della amministrazione il recepimento delle autorizzazioni A.S.L., degli enti di controllo e direzione dell'istituto scolastico, le eventuali pratiche autorizzative Vigili del Fuoco, ecc... nonché la verifica del rispetto di tutte le norme vigenti.

8 – Previsioni planivolumetriche

Le caratteristiche planivolumetriche degli edifici che verranno costruiti nell'ambito AT-1 di Zelo Surrigone, con particolare riferimento alla tipologia edilizia, alla sagoma e ingombro, l'orientamento degli edifici e il relativo ombreggiamento, le principali caratteristiche costruttive, materiche e le finiture dell'involucro, delle facciate, delle pavimentazioni, delle aree di pertinenza, delle piantumazioni, verranno dettagliati nei progetti di dettaglio presentati per le necessarie autorizzazioni prima dell'inizio dei lavori.

Si prescrive che, in ogni caso, conformemente a quanto indicato da Documento di Piano vigente, le costruzioni non potranno avere oltre 3 piani e non potranno avere altezza superiore a 9,00 m. Si richiamano le distanze dai confini, le distanze dalle strade e le distanze tra gli edifici indicate in precedenza. Saranno da rispettare i limiti di arretramento riportati nelle tavole progettuali del presente piano attuativo.

9 – Riutilizzo acque meteoriche

I progetti dovranno prevedere il riutilizzo di parte delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza. Il dimensionamento delle vasche verrà presentato con i progetti relativi ai singoli interventi di costruzione, in funzione delle relative scelte progettuali.

L'acqua in eccesso verrà convogliata al reticolo idrico minore, mediante i canali di scolo delle acque già esistenti lungo via Carducci.

Allegati

Costituiscono parte integrante della proposta preliminare di piano di lottizzazione per l'attuazione del piano attuativo AT1 i seguenti allegati :

- ALLEGATO N° 1a RELAZIONE TECNICA
- ALLEGATO N° 2a COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- ALLEGATO N° 3a QUADRO ECONOMICO
- ALLEGATO N° 4a BOZZA DI CONVENZIONE
- ALLEGATO N° 5a NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ALLEGATO N° 6 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI
- ALLEGATO N° 7 CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE
- ALLEGATO N° 8 PROGETTO DELLE PIANTUMAZIONI
- ALLEGATO N° 9 PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE
- ALLEGATO N° 10 FATTIBILITA' GEOLOGICA
- ALLEGATO N° 11 COMPATIBILITA' ACUSTICA
- ALLEGATO N° 12 CONTESTUALIZZAZIONE CON LE PREESISTENZE AI FINI DELLA COMPATIBILITA' E DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA DELL'INTERVENTO
- ALLEGATO N° 13 REQUISITI PAESISTICI – SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE DI PERTINENZA
- ALLEGATO N° 14 ACCESSIBILITA' E MEZZI PUBBLICI DI TRASPORTO
- TAVOLA N° 1 ESTRATTO MAPPA - ESTRATTO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
- TAVOLA N° 2 PLANIMETRIA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

TAVOLA N° 3	TAVOLA FOTOGRAFICA
TAVOLA N° 4a	AZZONAMENTO DI PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON VERIFICHE PLANIMETRICHE E VERIFICHE DEGLI STANDARDS.
TAVOLA N° 5a	PLANIMETRIA ARCHITETTONICA
TAVOLA N° 6a	DIMOSTRAZIONE AREE - PLANIMETRIA DELLE MISURAZIONI
TAVOLA N° 7	PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE LINEE FOGNATURA, CADITOIE E ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAVOLA N° 8	PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE LINEE ACQUEDOTTO, METANODOTTO, TELEFONICA, ENERGIA ELETTRICA BASSA TENSIONE
TAVOLA N° 9a	SEZIONI STRADALI
TAVOLA N° 10a	BOZZA PROGETTO PRELIMINARE AMPLIAMENTO DELLA SCUOLA DI VIA DANTE ALIGHIERI.

Ghisalba, 19.02.2018

Il progettista
Ing. Frans Giobbi