

COMUNE DI ANTEGNATE (BG)
LOCALITÀ CASCINA GOISA

VARIANTE

Al Piano di Lottizzazione artigianale ex zona D₂ nel PRG previgente in località "Cascina Goisa" approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 106 del 13-12-2007

PROPRIETÀ

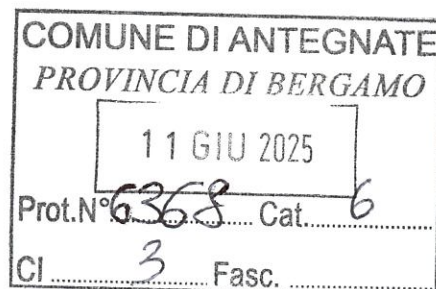
Signori:

- Alessio Immobiliare Srl;

- **Individuazione catastale attuale:** Catasto fabbricati, foglio 2 di Antegnate (BG), mappali n. 514 (sub. 2 e sub. 701) e n. 47 parte (sub. 722) del foglio 2

Relazione descrittiva, tecnica ed economica

**Norme Tecniche di Attuazione del
Piano di Lottizzazione in Variante**



Relazione descrittiva, tecnica ed economica

Indice degli argomenti trattati

- Premessa;
- Piano di Lottizzazione approvato;
- Grado di esecuzione del Piano di Lottizzazione approvato;
- Variante del Piano di Lottizzazione approvato;
- Elenco delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione del Piano di Lottizzazione in variante e loro stima;
- elenco delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione esterne al Piano di Lottizzazione.

Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione in Variante

Indice degli argomenti trattati

- Richiamo agli indirizzi normativi del Documento di piano e alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei servizi e del Piano delle regole del P.G.T. vigente e delle sue varianti;
- Richiamo alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione approvato e loro integrazioni.

ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO

- Elaborato 1: relazione descrittiva, tecnica ed economica e Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione in variante;
- Elaborato 2: corografia;
- Elaborato 3: rilievo fotografico del sito;
- Elaborato 4: schema misurazione area, ex Tav. 2 P.L. approvato;
- Elaborato 5: planivolumetria di progetto del P.L. approvato ex Tav. 3;
- Elaborato 5bis: planivolumetria di progetto del P.L. variato con profili;
- Elaborato 5ter: planivolumetria-raffronto tra P.L. approvato e P.L. variato;
- Elaborato 6: opere di urbanizzazione – tracciati viari – tracciati delle reti infrastrutturali del P.L. approvato, ex Tav. 5-6;
- Elaborato 6bis: opere di urbanizzazione – tracciati viari – tracciati delle reti infrastrutturali del P.L. variato;
- Elaborato 6ter: opere di urbanizzazione – tracciati viari – tracciati delle reti infrastrutturali, raffronto tra P.L. approvato e P.L. variato;
- Elaborato 7: opere di urbanizzazione – dettagli costruttivi del P.L. approvato, ex Tav. 8;
- Elaborato 7bis: opere esterne al Piano di Lottizzazione;
- Elaborato 8: convenzione revisionata;
- Estratto dell'articolo 4.3.6. del D.M. 05-11-2001 e ss. mm..

RELAZIONE DESCRITTIVA, TECNICA ED ECONOMICA

Premessa

- L'area della Variante del Piano di Lottizzazione è collocata nella parte nord del territorio comunale in località "Cascina Goisa", è individuata catastalmente con i mappali n. 514 (sub. 2 e sub. 701) e n. 47 parte (sub. 722) del foglio 2 del Catasto fabbricati della superficie complessiva di mq 6.950,59 e destinazione urbanistica: "Ambito Produttivo consolidato (Pc)" nel vigente Piano delle regole del P.G.T. comunale vigente.

L'attivazione parziale del P.L. approvato ha attraversato diverse fasi che vengono qui elencate:

- P.L. presentato in data 18-04-2007, prot. n. 2253 + integrazione in data 03-08-2007, prot. n. 4314, da Sig. Goisa;
- verbale Commissione Edilizia in data 18-09-2007;
- adozione del P.L. in giunta comunale D.G.C. n. 83 del 18-10-2007:
 - . allegati (da richiamare ed allegare nella variante):
 - n. 1 – estratti e doc. fotografica stato di fatto;
 - n. 2 – stato di fatto;
 - n. 3 – planimetria generale di progetto;
 - n. 5 – planimetria reti tecnologiche;
 - n. 6 – planimetria impianto fognatura;
 - n. 7 – sezioni tipo per opere di urbanizzazione;
 - n. 8 – particolari costruttivi reti;
- approvazione definitiva con D.G.C. n. 106 in data 13-12-2007 pratica edilizia n. 27/2007;
- inizio attività per intervento edilizio in data 23 maggio 2008, prot. n. 3232 a nome Giuseppe Goisa per opere di urbanizzazione;
- D.I.A. n. 41/2008 in data 17 luglio 2008, prot. n. 4377 per capannone;
- Pratica E. n. 29/2010, D.I.A. prot. 3138 in data 28 maggio 2010 per completamento capannone in sanatoria;
- sanzione per sanatoria di € 135.000,00 in data 09-11-2010 prot. n. 6490;
- revoca sanzione e nuova ingiunzione per sanatoria di € 105.800.000,00, prot. n. 1455/UTC del 18-02-2013.

Successivamente al completamento di dette fasi ed in occasione del deposito degli atti della Variante n. 2/2010 del P.G.T. comunale, il signor Giuseppe Goisa, quale Rappresentante e Amministratore Unico della Soc. Alessio Immobiliare Srl, proprietaria dell'area di P.L., ha inoltrato in data 08 gennaio 2014 un'osservazione alla Variante rivolta ad ottenere la retrocessione dalla destinazione urbanistica: "Ambito di Trasformazione produttiva Tp10 alle destinazioni urbanistiche: agricola produttiva di rispetto, produttivo consolidato e residenziale consolidato" e ciò con l'impegno di modificare il Piano di Lottizzazione – zona D₂ in località "cascina Goisa" vigente.

L'osservazione venne accolta e quindi in adempimento degli impegni assunti il Sig. Giuseppe Goisa si accinge alla presentazione della Variante del Piano di Lottizzazione approvato anche al fine di dare completamento al piano stesso in conformità alle destinazioni urbanistiche assegnate dalla Variante n. 2/2010 ora vigente.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO

L'articolazione del Piano di Lottizzazione approvato è individuata dal seguente schema distributivo:
Mapp. n. 47/712-713-705-706; 44; 189; 195; 49 fg 2

ZONA D₂: Uz 1.00; Q: 60%; H max: 12.00 m;
Dc: 5.00 m; De: 10.00 m; Ds: 5.00 m *1)

Stato di fatto:

Sup. Capannoni esistenti:		mq	1.119,51
Sup. Abitazione esistente:	mc 1.915,44;	mq	319,24
<u>SUp. Uffici esistenti:</u>		mq	<u>23,81</u>
Totale		mq	1.462,56

Sup. Lotto A	mq	12.827,13
<u>Sup. Lotto B</u>	mq	<u>13.077,65</u>
Totale Lotti	mq	25.904,78

Capacità edificatoria: mq 25.904,78 x 60% = mq 15.542,86

Stato di fatto	mq	1.462,56
<u>Capannoni in progetto</u>	mq	<u>10.288,58</u>
Totale	mq	11.751,14

Dimostrazioni standard
15.542,86 x 10% = 1.554,28 mq
Parcheggio: 770 mq
Area a verde: 714 mq
Aiuole: 90 mq
Totale: 1.574,00 mq > 1.554,28 mq

*1) indici e prescrizioni del PRG vigente all'epoca della presentazione del Piano di Lottizzazione riportati nella Tav. 3 del 13 marzo 2008 del progetto di P.L. con protocollo comunale n. 3232 del 23 marzo 2008.

Delle previsioni progettuali del P.L. sono state effettivamente eseguite le seguenti opere:

- un capannone artigianale della superficie coperta (coincidente con la superficie lorda di pavimento) di mq 2.909,18 = 49,35 x 58,95;
- opere di urbanizzazione parziali necessarie a garantire l'agibilità del capannone (come dalla descrizione dei lavori di cui al capitolo successivo.

GRADO DI ESECUZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO

La capacità edificatoria del P.L. approvato è di mq 25.904,78 x 60% = mq 15.542,86

La previsione progettuale di sfruttamento è di:

- capannoni esistenti	mq	1.462,56	
- <u>capannoni in progetto</u>	mq	<u>10.288,58</u>	
in totale	mq		11.751,14

La porzione del P.L. approvato eseguita è di mq 6.950,59 pari al 26,83% del P.L. approvato che include:

- un capannone avente una superficie coperta "Sc" di mq 2.909,18;
- il 19% delle opere di urbanizzazione previste dal P.L. approvato.

Il capannone è risultato agibile ed è quindi in esercizio.

Le opere di urbanizzazione eseguite sono già state sottoposte a collaudo parziale da parte del Responsabile del Servizio Tecnico comunale e quindi anche loro in esercizio.

ELENCO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED INFRASTRUTTURAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE E LORO STIMA			
n.°	Descrizione lavori	€	
28	Fornitura e posa di tubi in materia plastica pesante (ø mm 125) per scarichi servizi alla fossa settica ml 100,00 x €/ml 23,00	= €	2.300,00
30	Fornitura e posa di tubi in materia plastica serie normale per linee elettriche e telefoniche 10,00 + 70,00 = ml 80,00 x €/ml 16,00	= €	1.280,00
31	Fornitura e posa di pozzo perdente per acque meteoriche n.° 3 x €/corpo 950,00	= €	2.850,00
32	Fornitura e posa di fossa settica chiarificatrice n.° 1 x €/corpo 1.000,00	= €	1.000,00
33	Fornitura e posa di pozzetto prefabbricato per scarico acque n.° 8 x €/cadauno 34,00	= €	272,00
34	Fornitura e posa di pozzetto prefabbricato per reti elettriche e telefoniche n.° 2 x €/cadauno 32,00	= €	64,00
35	Fornitura e posa di pozzetto prefabbricato per utenze varie n.° 8 x €/cadauno 30,00	= €	240,00
36	Fornitura e posa di pozzetto prefabbricato per pluviali n.° 14 x €/cadauno 28,00	= €	392,00
37	Fornitura e posa di pozzetto prefabbricato per rete acque piovane n.° 6 x €/cadauno 50,00	= €	300,00
38	Fornitura e posa di chiusini in ghisa Kg 350 x €/Kg 4,80	= €	1.680,00
	Importo totale lavori già eseguiti	= €	35.292,80
			s.e. & o.

Per il dettaglio delle singole voci vedasi computo metrico allegato al P.L. in data 16-09-2008.

Le opere eseguite e già collaudate dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Antegnate, Dott. Ing. Stefano Prezioso, soddisfano all'agibilità del capannone eseguito ed alle entità minime prescritte dalla Variante n. 2/2010 del P.G.T. comunale vigente.

ELENCO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED INFRASTRUTTURAZIONE ESTERNE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DA ESEGUIRE			
n.°	Descrizione lavori	€	
1	Scavo di scoticamento di terreno sino a cm 20 di profondità per la strada alla Cascina Goisa e per la piazzola di sosta		
	Strada: 0,20 x 58,12 x 8,00	= mc 92,96	
	Piazzola: 0,20 x 45,00 x 3,00 x 1	= mc 27,00	
		= mc 119,96	
		mc 119,96 x €/mc 2,95	= € 353,88
2	Fornitura e posa in opera di misto di cava o di fiume per strada alla Cascina Goisa e per la piazzola di sosta		
	Strada: 0,82 x 11,00 x 58,12	= mc 524,24	
	2 x 0,30 x 1,50 x 58,12	= mc 52,31	
	1,32 x 1,32 x 58,12	= mc 101,13	
	Piazzola: 4,04 x 25,00	= mc 101,00	
	4,04 x 20,00	= mc 80,80	
		= mc 859,48	
		mc 859,48 x €/mc 17,40	= € 14.954,95
3	Preparazione del Piano di posa della pavimentazione esterna per strada alla Cascina Goisa e per la piazzola di sosta		
	Strada: 8 x 58,12	= mq 464,96	
	Piazzola: 1 x 3,55 x 25,00	= mq 88,75	
	1 x 3,55 x 20,00	= mq 71,00	
		= mq 624,71	
		mq 624,71 x €/mq 1,95	= € 1.218,18
4	Pavimento strada con tuot-venant bituminoso sp. cm 10 per strada alla Cascina Goisa e per la piazzola di sosta		
	Strada: 8 x 58,12	= mq 464,96	
	Piazzola: 1 x 3,55 x 25,00	= mq 88,75	
	1 x 3,55 x 20,00	= mq 71,00	
		= mq 624,71	
		mq 624,71 x €/mq 12,60	= € 7.871,35
	Importo totale delle opere esterne al P.L.	= €	24.398,36
	Sconto su base d'asta € 24.398,36 x 20%	= €	4.879,67
	Importo delle opere esterne al P.L. al netto di I.V.A. e spese tecniche da eseguire	= €	19.518,69
			s. e. & o.

Nota bene:

- per il dettaglio delle singole voci vedasi computo metrico allegato al P.L. in data 16-09-2008;
- i sedimi della piazzola di sosta di mq 172,00 e della strada di accesso alla Cascina Goisa di mq 771,00 saranno a carico dei Lottizzanti per una spesa complessiva presunta di € 18.860,00 (mq 172,00 + 771,00 = mq 943,00 per €/mq 20,00).

Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione in Variante

Richiamo agli indirizzi normativi del Documento di Piano e alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei servizi e del Piano delle regole del P.G.T. vigente:

- indirizzi normativi del Documento di piano – elaborato n. Dp.1.V. – allegato a) articoli I.3.1.2. – I.3.1.3. – I.3.1.4.;
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei servizi – articoli II.1.1.5. – II.2.2.1. – II.2.2.2.;
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole – articoli III.1.1.3. – III.1.1.4. – III.1.1.5. – III.1.1.6. – III.1.3.1. – III.3.2.3.;
- Fatte salve le successive modifiche apportate dalle varianti n. 3/2016 e n. 4/2021.

Richiamo alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione approvato e loro integrazioni:

- sono interamente valide le norme prescritte in via particolare specifica per il P.L. approvato purché non in contrasto con la normativa del Dp., del Ps. e del Pr. del P.G.T. comunale vigente e delle sue varianti da ritenersi prevalente.

Il Progettista
Dott. Arch. Gianni Roncaglia

