



COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI

Provincia di Brescia

Via Della Valle n. 2 – 25040 Monticelli Brusati (BS) tel. n. 030 652423 – fax n. 030 6852048
codice fiscale e partita IVA 00841590177
sito internet: www.comune.monticellibrusati.bs.it
casella p.e.c.: protocollo@pec.comune.monticellibrusati.bs.it

Monticelli Brusati, li 07/06/2018
Protocollo n. 4695
Riferimento protocollo entrata ---/2018

Egr. Sindaco
del Comune di Monticelli Brusati

OGGETTO: Relazione istruttoria e Proposta di adozione deliberazione per pianificazione attuativa

Pratica Edilizia - - -

Richiedenti: Comune di Monticelli Brusati

Tipologia di provvedimento richiesto = Piano di Attuazione

progetto presentato il: **29/09/2016** numero di protocollo generale: 6958

intervento di: **Pianificazione urbanistica con suddivisione in lotti edificabili residenziali comparto "PA7 sub a".**

con destinazione: **residenziale**

con qualificazione giuridica: Nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), d.P.R. n. 380/2001, ed

ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e), legge reg. n. 12/2005.

ubicazione: toponomastica:

catastale: foglio n. **11** particelle num. **1004, 1019parte, 829 parte, 775 parte, 429, 858parte**

urbanistica: **Ambiti Residenziali a media densità – PA7 -**

come da progetto a firma di: **Alessandro Martinelli**, iscritto ad Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 759, con studio in Ospitaletto (BS) Via Tiziano Terzani n. xxx

Il sottoscritto geom. Giampietro Fongaro, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Monticelli Brusati, quale responsabile del Procedimento della pratica edilizia in oggetto;

PREMESSO che:

a) oggetto della richiesta è l'approvazione della pianificazione di dettaglio con la previsione di dotazione di opere di urbanizzazione primaria, delle previsioni urbanistiche insistenti sugli immobili ricompresi nel PA7 sub a, come identificato con il "Masterplan" ed in oggetto;

b) il Comune di Monticelli Brusati risulta proprietario di tutte le aree, oltre che essere il proponente l'iniziativa di pianificazione;

c) le previsioni urbanistiche sull'immobile sono le seguenti:

zonizzazione urbanistica= Ambiti residenziali a media densità (art. N.T.A. 26), ed in particolare l'articolo 26.14.4 Ambiti soggetti a previsioni specifiche

Vincoli = sull'area oggetto di pianificazione attuativa non sussistono vincoli

Zona di dissesto = nessuna

Zona di amplificazione sismica = Z4a = Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

Piano dei Servizi = nessuna disposizione specifica, comunque con obbligo di dotazione della "quota di sostenibilità per l'attuazione del piano dei servizi" sottoposto comunque quota delle dotazioni a verde e parcheggi. Non esistono prescrizioni finalizzate al miglioramento della viabilità

Studio agronomico = non vi sono prescrizioni per l'area oggetto della presente istruttoria.

Reticolo Idrico Minore = sull'area oggetto di pianificazione attuativa non sussistono vincoli determinati dalla presenza di corsi d'acqua soggetti alle prescrizioni del Reticolo Idrico Minore, si rileva comunque la presenza di un corso d'acqua in lato ovest della zona oggetto di pianificazione

Pianificazione paesaggistica =

Componenti del paesaggio urbano = urbanizzato

Ambito del paesaggio urbano

Sensibilità paesistica del sito = 3 sensibilità media

d) il progetto presentato si compone di:

ALLEGATI DI TESTO

PA 1A - Relazione urbanistica

PA 2A - Analisi paesistica di contesto

PA 3A – Norme Tecniche di attuazione del PA

PA 4A - Capitolato tecnico

PA 5.1A – Computo metrico estimativo opere urbanizzazione

PA 5.2A – Computo metrico estimativo opere urbanizzazione Bacino di laminazione

PA 6A – Quadro economico

TAVOLE GRAFICHE

PA-01 tav – Stato di fatto – rilievo strumentale scala 1:200

PA-02 tav – Planovolumetrico su base ortofotografica scala 1:200

PA-03 tav – Planimetria di progetto scala 1:200

PA-04 tav – Planimetria di progetto quotata scala 1:200

PA-05 tav – Sezioni ambientali scala 1:200

PA-06 tav – Rete fognaria acque nere e acque bianche – planimetria e profili longitudinali scala 1:200

PA-06.1 tav – Particolari rete fognaria acque nere (*particolari e dati forniti da Acque Bresciane servizio idrico integrato*) scale varie

PA-06.2 tav – Particolari rete fognaria acque bianche (*particolari e dati forniti da Acque Bresciane servizio idrico integrato*) scale varie

PA-07 tav – Particolari altre reti - *illuminazione pubblica, enel distribuzione, telecomunicazioni, gas, acquedotto* scala 1:200

PA-08 tav – Sezioni stradali e altri particolari scale varie

VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Dati di pianificazione generale

Superficie territoriale = mq. 3.896,40 nelle previsioni di PGT e di Masterplan

Volumetria assegnata = mc. 2.312,11 nelle previsioni di PGT e di Masterplan

Superficie fondiaria = non indicato nel PGT

Dotazioni urbanistiche minime = 175 mc/abitante (nota = ai sensi dell'articolo 5 delle N.T.A. del piano dei servizi) con la precisazione che in caso di particolari situazioni oggettive e comprovate dall'Amministrazione Comunale, la quota di dotazione di standard di possibile monetizzazione, di cui ai successivi articoli 5.1 e 5.2 delle N.T.A. del piano dei servizi potrà essere incrementata fino al 100% rispetto al dovuto complessivo.

175 mc/ab Dotazione media di volume di progetto per abitante

40 mq/ab Fabbisogno di standard

0 mq/ab Dotazione minima di standard da reperirsi in loco

20 mq/ab Dotazione di standard di possibile monetizzazione

100% Volume destinato a libero mercato

0% Volume destinato a edilizia convenzionata (comunque sempre consentito)

Quindi standards per mq. 528,48, interamente monetizzabili

Quota di competenza dei costi per l'attuazione dei Servizi = Euro 42,40 Euro/metro cubo, quindi sulla base delle previsioni = mc. 2.312,40 x € 42,40 = € 98.033,46

La quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" è dovuta nel caso in argomento in quanto trattati di "Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa pre-individuati nelle tavole di Piano, con esclusione di quelli interni ai nuclei di antica formazione per i quali non siano consentiti incrementi volumetrici;

Dati di progetto

Superficie territoriale = mq. 3.896,40

Superficie fondiaria = secondo tabella di seguito elencata

Identificativo ..	superficie.....	volumetria attribuita	indice fondiario
Lotto I.a1	mq 721,60	mc 773,74	1,07 mc/mq
Lotto I.a2	mq. 685,70	mc 735,25	1,07 mc/mq
Lotto I.a3	mq. 749,00	mc. 803,12	1,07 mc/mq
Totale	mq. 2.156,30	mc. 2.312,11	1,07 mc/mq

Dimensionamento standards = mc. 2.312,11 / 175 mc/ab = abitanti 13,21 x 40 mq/abitante = mq. 528,48

Standard da reperire = mq. 528,48

Standards reperiti = mq. 1.000,05

Standards di cui si richiede la monetizzazione = mq. 0,00

Eccedenza di aree a standards = mq. 471,57

Quota di competenza dei costi per l'attuazione dei Servizi

La quota di competenza per l'attuazione dei Servizi è fissata in via generale in

Quota di competenza dei costi per l'attuazione dei Servizi = Euro 42,40 Euro/metro cubo, quindi sulla base delle previsioni = mc. 2.312,40 x € 42,40 = € 98.033,46

L'articolo 9 delle NTA del piano dei servizi stabilisce che "L'Amministrazione Comunale valuterà la convenienza economica dello "standard di qualità" per ogni singolo caso."

Alla previsione del citato articolo 9 si deve aggiungere quanto fissato dall'articolo 12.10 delle NTA del Piano delle Regole, ovvero che le aree a standard in eccesso rispetto a quanto richiesto vanno poste in detrazione dalla quota di competenza dei costi per l'attuazione dei Servizi, valutando il valore al medesimo costo delle monetizzazioni (Euro 90,00 mq.), quindi

Mq. 471,57 x 90,00 euro/mq = Euro 42.441,30

Considerato inoltre che nella lottizzazione si dovrà eseguire:

- un bacino di laminazione anche per il PA7 sub b

- le fognature e tutti i sottoservizi anche per il PA7 sub b

si ritiene congruo abbattere la quota di competenza dei costi per l'attuazione dei Servizi del costo competente al "PA7 sub b", che sulla base di quanto desumibile dai computi metri allegati ammonta a complessivi Euro 46.690,00:

quota per bacino di laminazione = Euro 14.123,00

quota per fognature e sottoservizi = Euro 32.567,00

Si ritiene pertanto opportuno fissare la quota di competenza dei costi per l'attuazione dei Servizi, nella somma netta risultante dalla differenza tra quanto stabilito in via generale e la somma risultante tra le aree a standards reperite in eccesso e la quota delle opere realizzate anche in funzione del comparto "PA7 sub b", ovvero in euro 8.902,16 (98.033,46 - 89.131,30)

CONVENZIONE URBANISTICA

Considerato che è intenzione del Comune di Monticelli Brusati procedere alla vendita dei lotti, ponendo a carico degli acquirenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la convenzione urbanistica verrà deliberata in sede di approvazione del bando di vendita dei lotti.

Per effetto di tutto quanto riportato in precedenza

si propone

- a) Il rilascio del provvedimento richiesto, ovvero la deliberazione di adozione della pianificazione attuativa del "PA7 sub a",
- b) la quantificazione della quota di competenza dei costi per l'attuazione dei Servizi mediante pagamento alla sottoscrizione della cessione dei lotti e convenzione urbanistica della somma pari ad € 8.902,16 (3.85 euro/mc) derivante dall'applicazione del parametro previsto nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano dei Servizi al netto della quota per reperimento in eccedenza delle aree a standards e dell'esecuzione di maggiori opere di urbanizzazione di competenza del comparto di attuazione "PA7 sub. B",

Distinti Saluti

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(geom. Giampietro Fongaro)
(documento firmato digitalmente)

Responsabile del procedimento e Referente:
geom. Giampietro Fongaro tel. 030 652423 int. 3 - email: giampietro.fongaro@comune.monticellibrusati.bs.it