

RELAZIONE PER VARIANTE LOTTIZZAZIONE

1 INCARICO

Determinazione del settore tecnico num gen 14 del 30/01/2024. Oggetto: incarico professionale di "variante al piano di lottizzazione denominato villaggio Massimiliano" in Comune di Dovera all'ing. Nicoletta Labanti

2 PREMESSA

VARIANTE al Piano di Lottizzazione Convenzionata approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 29/12/2004, viene redatta in conformità alle N.T.A. vigenti del Comune di Dovera.

Alla data odierna, l'iter urbanistico del Piano di Lottizzazione, si può riassumere, in ordine cronologico, nei seguenti step:

- Adozione del Piano di Lottizzazione – D.C.C. n. 5 del 10/03/2004
- Approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione - D.C.C. n.40 del 29/12/2004
- Convenzione stipulata il 05/07/2005 dal dott Andrea Confalonieri, notaio in Pandino, con repertorio n 8087, raccolta n 2891 registrata a Crema in data 18/07/2005 al n 1044 serie 1
- D.I.A. prot 4613 in data 20/7/2005 Opere di Urbanizzazione primaria.
- Inizio Lavori Opere di Urbanizzazione – il termine di 30 giorni decorrenti dalla data di presentazione della D.I.A. prot 4613 del 20/07/2005.
- "Verifica e revisione degli adempimenti convenzionali relativi al P.L. Villaggio Massimiliano – approvazione relazione D.G.C. 11/01/2013 n 1.
- Gli edifici sono stati edificati in forza di diversi titoli abilitativi (permesso di costruire, DIA, inizio lavori, fine lavori,)

L'area del piano di lottizzazione è situata in Comune di Dovera ed è identificata in sede di approvazione ed adozione del P.L. al foglio 15 mapp 361, 413, 429, 760. In seguito al frazionamento le aree sono state identificate al fg 15 mapp 844, 843 949 950 858 815 816 817 818 847 848 849 819 822 836 861 862 863 864 865 854 882 855 832 883 866 833 867 868.

Il piano di lottizzazione è ubicato nelle immediate vicinanze del centro urbano edificato (nucleo storico) e si estende a ridosso del limitrofo centro sportivo, in una zona di recente espansione lungo la direttrice verso la frazione Postino.

Tale area è inserita tra la strada vicinale della Folla e la strada comunale che porta alla frazione sopracitata ed i terreni su cui insistono gli impianti sportivi.

Il piano delle Regole del PGT adottato nel 2010 classifica l'area in oggetto in "ambiti residenziali intensivi" e in PAV.

La previsione urbanistica del presente piano prevedeva la costruzione di fabbricati di modesta entità e con basso impatto visivo, pertanto sono state realizzate case a schiera, case bifamigliari, ed alcune palazzine a più appartamenti, con altezza massima di m. 9,00 sulla quota media del terreno, con un massimo di piani tre fuori terra.

Tali edifici sono stati realizzati per colmare uno squilibrio urbanistico che tendeva a spezzare il territorio comunale avvicinando maggiormente la frazione di Postino con il centro abitato e con i servizi inerenti.

3 STATO ATTUALE E PERIMETRAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area del Piano Attuativo è inserita in ambito PAV sia per il PGT vigente che per la variante al PGT.

Complessivamente l'area oggetto al P.L. e alla successiva variante si estende per un totale di 13.149,37 mq.

4 PARAMETRI URBANISTICI

Le norme contenute nel P.L. prevedono i seguenti parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria (UT) - 1 mq/mq
- cessione aree per la realizzazione di OO.UU. (verde, viabilità, parcheggi, ecc.) - > 50% della superficie territoriale (ST).

Come previsto dall'art 22 della legge regionale 15/04/1975 n. 51 e successivamente modificato dall'art 7 della L.R. del 15/01/2001, e come da P.L. autorizzato la quantità minima di standard urbanistici è di mq 26,50 per abitante insediabile e viene così ripartita:

- 4,5 mq/abitante per aree da destinarsi all'insediamento di edifici per l'istruzione inferiore, scuole materne, medie dell'obbligo.

- 4 mq/abitante per aree da destinarsi ad attrezzature di interesse pubblico (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e amministrativa),

- 15 mq/abitante per aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato, il gioco, lo sport, escluse le fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale.

- 3 mq/abitante per aree da destinarsi a parcheggi di uso pubblico.

Data la superficie totale dell'intervento al lordo delle strade quantificato in mq 13.149,37, considerando l'indice territoriale di edificabilità di 1 mc/mq, ne risulta una volumetria totale di piano di mc 13.149,37, per cui, dando 100 mc per abitante insediabile ne risulta un insediamento teorico di 131 abitanti.

Derivando da n. 131 abitanti la superficie totale da destinare a standard risulta di mq 3.484,58 distribuita per i vari servizi.

La legge regionale 60/77 art 12 prevede la possibilità di monetizzare parte degli standard urbanistici considerando il fatto che tutte le attrezzature previste dagli standard sono già esistenti ad esclusione delle aree da adibire a parcheggio pubblico, si è previsto di realizzare la dotazione di parcheggi pari ad una superficie di mq 566,30, superficie superiore a quella prevista dagli standard che era pari a mq 396,00, viene inoltre individuato un'area da destinarsi a verde pari a mq 314,68, pertanto restano da monetizzare una superficie di mq 2.617,02

5 DESCRIZIONE DEL PROGETTO INIZIALE

La progettazione delle opere pubbliche non prevede variazioni per quanto riguarda gli impianti:

rete di approvvigionamento idrico

rete di distribuzione dell'energia elettrica ad uso privato

rete illuminazione

rete distribuzione gas

rete Telecom.

Le opere di urbanizzazione relativa alla rete elettrica, idrica e del gas sono state completate ed oggetto di collaudo con esito favorevole da parte dell'ing Adriano Nichetti.

Le opere pubbliche relative all'impianto delle fognature risulta variato come planimetria e come materiali utilizzati.

Variazione che è stata riscontrata in sede di collaudo parziale delle stesse da parte dell'ing. Michele Gelera, pertanto le opere non erano collaudabili.

In particolare, solo le fognature (bianche e nere) sono collegate, come previsto dal progetto esecutivo, alle esistenti reti comunali di via Folla.

Le fognature delle acque nere di via Folla recapita nel depuratore consortile.

Si riscontra altresì che la fognatura per acque nere avrebbe dovuto essere realizzata con tubazione in pvc serie pesante con diametro mm 315 mentre è stata realizzata con tubazione in calcestruzzo del diametro di mm 300.

Le altre condotte fognarie, che raccolgono acque nere e meteoriche provenienti dalla maggior parte delle abitazioni del P.L., recapitano invece nella fognatura per

acque miste di via Lago di Iseo che, dopo circa 120 m, scarica nella roggia Doverola anziché collegarsi alla fognatura di via Fola che recapita nel depuratore. Tutte le non conformità progettuali sono state inserite nel progetto us-built redatto dalla società Padania Acque nella persona dell'ing. Fabio Guercilena.

6 CONSISTENZA EDILIZIA

I parametri edilizi fissati dal P.A. sono i seguenti:

indica UT	1 mq/mq della ST
H max edifici	pari alla massima del piano di zona (9 m).
Distanze	dal lotto fondiario 5.00 m
	dalle strade 7.50 m
	dagli edifici di progetto 10.00 m

Destinazioni d'uso: residenziale privata

Gli interventi edilizi dovranno prevedere anche parcheggi privati secondo le disposizioni di legge.

Il piano individua un unico lotto edificatorio, dove è prevista la realizzazione di uno o più edifici, aventi n. 2 piani fuori terra, per una altezza massima complessiva di m. 9.

Le destinazioni d'uso previste sono a residenziale privata.

Le tipologie, lo sviluppo planimetrico ed altimetrico dell'edificazione sono quelle riportate negli elaborati grafici, l'edificato sarà comunque localizzato all'interno dell'area delimitata dalla linea equidistante 7.50 m dal perimetro del lotto fondiario.

La dotazione di parcheggi privati per i limiti di legge, è garantita dalle autorimesse ricavate al piano terra e dai posti auto collocati su una parte delle aree libere del lotto edificatorio.

L'assetto planivolumetrico del PL è così definito:

- Densità edilizia 1 mc/mq
- Volume edificabile 13.149,73 mc
- Abitanti insediabili 131 abitanti
- Aree standards 3.484,58 mq
- Di cui:
- Aree destinate a parcheggio 529,32 mq > di 396 mq previsti da normativa.
- Aree destinate a verde: 192,14 mq
- Aree da monetizzare: 2.763,12 mq

6 OPERE DI URBANIZZAZIONE.

I lottizzanti si sono impegnati a realizzare secondo l'art 6 della convenzione le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità ad un progetto esecutivo presentato all'Amministrazione Comunale.

Tali opere erano:

Opere di urbanizzazione primaria:

- Strade con segnaletica ed arredo
- Marciapiedi e spazi pedonali nonché ponti
- Pista ciclabile
- Fognature
- Rete di approvvigionamento idrico
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica ad uso privato
- Pubblica illuminazione
- Rete distribuzione gas
- Rete telecom

Sono state realizzate le seguenti opere:

- Strade e marciapiedi compresi tappetino di usura e della segnaletica salvo un piccolo tratto in lato sud-ovest della lottizzazione
- Parcheggio auto
- Rete acquedotto: gas metano, energia elettrica e telefono, realizzati dai rispettivi enti gestori.

- Illuminazione stradale realizzata tramite centri luminosi su Pli rastremati in acciaio zincato realizzati a cura di Enel Sole.
- Pista ciclabile compreso l'impianto di illuminazione
- Fognature acque nere
- Fognature acque meteoriche.

Risultano non realizzate le seguenti opere:

- Il passo carrabile sulla roggia Doverola
- Ponte ciclo-pedonale sulla roggia Doverola
- Sistemazione aree verdi.

Le opere che sono state realizzate in difformità:

- Fognature acque nere
- Fognature acque meteoriche.

che sono oggetto della presente variante..

Le altre condotte fognarie, che raccolgono acque nere e meteoriche provenienti dalla maggior parte delle abitazioni del pl, recapitano invece nella fognatura per acque miste di via Lago di Iseo che, dopo circa 120 m, scarica nella pubblica fognatura. Si riscontra altresì che la fognatura per acque nere avrebbe dovuto essere realizzata con una tubazione in PVC serie pesante con diametro mm 315 mentre è stata realizzata con tubazione calcestruzzo del diametro di mm 300.

Dalla convenzione si è stabilito che la proprietà dovrà gratuitamente al Comune la quota di aree da destinare ad attrezzature pubbliche (parcheggi e verde) per una superficie pari a 721,46 mq e le aree necessarie alla realizzazione della strada di lottizzazione e della ciclabile pari a mq 3.494,01 per complessivi mq 4.215,47. Mentre saranno monetizzate mq 2.763,12 di aree a standard al prezzo di € 45/mq per un totale di €. 124.340,40.

L'importo delle opere di urbanizzazione indicato in convenzione di P.L. ammonta a 215.545,45 €.

Il costo complessivo delle opere di fognatura si modificherebbe come segue:

- Importo desunto dal computo metrico estimativo	55.694,35
- Detrazione voce tubi in cemento diam 30	7.538,40
- Importo tubi in PVC diam 315	12.919,98
Totale	61.075,93

Si fa rilevare che qualora il computo metrico iniziale avesse riportato la quantità stimata delle tubazioni in PVC diam 125 per gli allacci delle caditoie, pari a m. 112, l'importo di tale computo si sarebbe ridotto a:
 $61.075,93 - 48.608,26 = € 12.467,67$

Si ritiene che il determinato importo di € 12.467,67 risarcisca l'Amministrazione Comunale dei mancati adempimenti (tubazioni in cemento anzichè in PVC) del lottizzante nei riguardi dell'effettuazione delle opere di urbanizzazione, previste dal piano attuativo.

A tale importo occorre aggiungere l'importo di € 2.562,50 per il ponte pedonale e € 16.275,50 per il ponte carrale che non sono stati realizzati.

Inoltre l'Amministrazione Comunale non è più interessata alla realizzazione dei sopra menzionati ponti (carrale e pedonale) come non è più interessata alla realizzazione dell'area a verde pubblico, evidenziata in verde negli allegati A e B, in quanto di difficile manutenzione.

7 OBBLIGHI CONVENZIONALI.

Secondo quanto contenuto nella convenzione i lottizzanti dovevano cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree per opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, ponti, la pista ciclabile, libere da pesi, vincoli e servitù passive (art 3).

Dovevano inoltre cedere e trasferire gratuitamente al Comune la quota di aree a destinare ad attrezzature pubbliche per mq 721,46, aree da destinarsi alle opere di urbanizzazione secondaria e a monetizzare la restante quota di competenza di aree a standards pari a mq 2.763,12 al prezzo di euro 45,00 (art 4). Tale importo è stato versato al momento della stipula della convenzione.

Secondo l'art 6 i lottizzanti si impegnavano a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

Strade con segnaletica ed arredo

Marciapiedi e spazi pedonali nonché ponti

Piste ciclabili

Fognatura

Rete di approvvigionamento idrico

Rete di distribuzione dell'energia elettrica ad uso privato

Pubblica illuminazione

Rete distribuzione gas

Rete telecom

Secondo l'Art 10 della convenzione le varianti al piano di lottizzazione dovevano essere preventivamente concordate ed approvate dall'Amministrazione Comunale di Dovera.

Secondo l'art 11 le spese relative al collaudo e alle varianti sono a carico dei lottizzanti.

I lottizzanti possono chiedere la proroga per l'inizio dei lavori, in mancanza di proroga secondo l'art 9 il Comune può sostituirsi ai lottizzanti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione rivalendosi sulla cauzione prestata.

8 POLIZZA FIDEIUSSORIA

I lottizzanti costituiscono quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fideiussione bancaria fino all'ammontare di € 215.545,45; importo così ripartito: fideiussione n. 040471 del 14/07/2005 scadenza 14/07/2015 dell'importo di € 115.209,00 rilasciata dalla BCC di Dovera e Postino per la Max Immobiliare; fideiussione n. 106678186 del 04/07/2005 scadenza 31/12/2009 dell'importo di € 100.336,40 rilasciata da Allianz Subalpina agenzia di Melzo per Bocchieri Marco.

In data 29/12/2009 in seguito al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione veniva ridotta la garanzia di € 60.000. Pertanto la fideiussione n. 040471 del 14/07/2005 scadenza 14/07/2015 dell'importo di € 115.209,00 rilasciata dalla BCC di Dovera e Postino viene ridotta e diventava pari ad € 55.209,00 (importo nuova fideiussione) per la Max Immobiliare; mentre per la fideiussione n. 106678186 del 04/07/2005 scadenza 31/12/2009 dell'importo di € 100.336,40 rilasciata da Allianz Subalpina agenzia di Melzo per Bocchieri Marco, rimane invariata. Importo residuo svincolato solo a collaudo tecnico amministrativo finale.

Con deliberazione n 132 del 19/11/2012 veniva affidato l'incarico all'ing. Adriano Nichetti per il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria reti Enel, Enel pubblica illuminazione, metanodotto e acquedotto, collaudo che si è concluso con esito positivo. Nulla osta allo svincolo parziale della fideiussione a garanzia dell'esecuzione delle opere di ulteriori € 60.000,00, così come ridotti del 10% rispetto alla somma di € 66.362,86, a garanzia del Comune

Gli atti depositati costituiscono variante al PA adottato con delibera di C.C. n. 5 del 10/03/2004 ed approvato con delibera di C.C. n. 40 del 29/12/2004.

Come si approva il nuovo computo metrico in sostituzione di quello precedente.

Allegato A piano di lottizzazione approvato e convenzionato

Allegato B schema fogne previste nel piano di lottizzazione

Allegato C schema acque bianche e nere costruite

Allegato D estratto di mappa

Allegato E estratto PGT vigente

allegato F estratto variante PGT adottato
allegato G computo metrico estimativo delle opere di fognatura da p.l. convenzionato
Allegato H computo metrico estimativo delle opere di fognatura realizzate.
Allegato I documentazione fotografica

Dovera 13/04/2024

il tecnico incaricato
ing Nicoletta Labanti

.