

STUDIO TECNICO ASSOCIATO PIOTTI

Geom. Dario Piotti – Dr. Ing. Carlo Piotti

25060 TAVERNOLE s/M - Via Kennedy n.22/A

Telefono 030920233 Fax 030920364

e-mail: studiopiotti@studiopiotti.it

sito: www.studiopiotti.it

COMUNE DI LUMEZZANE

Provincia di BRESCIA

PIANO ATTUATIVO D'UFFICIO DI INIZIATIVA PUBBLICA

denominato « AREE IN LOCALITA' VAL DE PUT »
per conto Amministrazione Comunale di Lumezzane

RELAZIONE TECNICA

Studio Tecnico Associato Piotti

Geom. Dario Piotti

Dr. Ing. Carlo Piotti

Tavernole sul Mella, 25.10.2013

PREMESSA :

I Signori :

Signora MONTINI FLORA nata a Lumezzane il 17.03.1932 – LUMEZZANI Via Montini n. 5/a c.f. MNTFLR32H57E738U per la quota di 1/4

Signor BUGATTI ELIO nato a Lumezzane il 27.12.1961 – LUMEZZANE Via

Rossaghe n. 10 c.f. BGTLEI61T27E738K per la quota di 5/36

Signora BUGATTI DINETTA nata a Lumezzane il 30.06.1951 – POLAVENO Via Europa n. 1 c.f. BGTDTT51H70E738I per la quota di 4/36

Signora MENAPACE SANDRA nata a Brescia il 10.10.1958 – BRESCIA Via Ducco n. 46 c.f. MNPSDR58R50B157E per la quota di 1/4

Signora MONTINI IOLANDA nata a Lumezzane il 27.06.1936 – LUMEZZANE Via Montini n. 5/c c.f. MNTLND36H67E738T per la quota di 1/4

sono proprietari dell'area in Comune di LUMEZZANE località VAL DE PUT così censita catastalmente :

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE
23	570	PRATO	MQ 2210

I Signori :

Signor DONATI GIULIANO nato a Lumezzane il 05.04.1957 – LUMEZZANE Via Montini n. 5 c.f. DNTGLN56D05E738J

Signor DONATI RINALDO nato a Lumezzane il 10.02.1964 – LUMEZZANE Via Montini n. 5 c.f. DNTRLD64B10E738S

Signor DONATI VIRGILO nato a Lumezzane il 02.04.1954 – LUMEZZANE Via Montini n. 5 c.f. DNTVGL54D02E738X

Signora MONTINI FLORA nata a Lumezzane il 17.03.1932 – LUMEZZANI Via Montini n. 5/a c.f. MNTFLR32H57E738U

complessivamente comproprietari per la quota di 1/3

Signor BUGATTI ELIO nato a Lumezzane il 27.12.1961 – LUMEZZANE Via Rossaghe n. 10 c.f. BGTLEI61T27E738K

Signora BUGATTI DINETTA nata a Lumezzane il 30.06.1951 – POLAVENO Via Europa n. 1 c.f. BGTDTT51H70E738I

complessivamente comproprietari per la quota di 1/3

Signora MENAPACE SANDRA nata a Brescia il 10.10.1958 – BRESCIA Via Ducco n. 46 c.f. MNPSDR58R50B157E

complessivamente comproprietaria per la quota di 1/3

sono proprietari dell'area in Comune di LUMEZZANE località VAL DE PUT così censita catastalmente :

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE
23	190	BOSCO CEDUO	MQ 1972
23	191	PRATO	MQ 2190
23	442	AREA URBANA	MQ 380
23	508 parte	AREA URBANA	MQ 476,00

I terreni di cui sopra, hanno una superficie totale territoriale di mq 7.228,00 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di CC n°85 del 27/09/2007 e successiva variante (N.4) approvata con delibera di CC n. 87 del 27/09/2011, sono classificati parte in zona B3 (prevalentemente residenziale di completamento) per una superficie pari a mq. 1.116,00, parte in zona B2 (residenziale miste) per una superficie pari a mq. 1.832,00, parte in zona SP5 (Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport) per una superficie pari a mq. 3.249,00 , parte in zona E3 (Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e tutela ambientale) per una superficie pari a mq. 651,00 e parte classificata strada (mapp.442) per una superficie pari a mq. 380.

-In data 07/07/2008 i proprietari hanno sottoscritto una dichiarazione d'impegno per l'attuazione del programma integrato d'intervento ai sensi della Legge Regionale n° 12/85 con la quale si impegnavano a cedere all' Amministrazione Comunale di Lumezzane porzioni delle aree di cui in premessa;

-In data 11/07/2008 i proprietari inoltravano all'Amministrazione Comunale la richiesta di variante al P.G.T. dell'area in loc. Val De Put e che tale richiesta veniva recepita dal Consiglio Comunale, consentendo l'edificazione di una superficie lorda di piano pari a mq 875.00 su un lotto di superficie territoriale pari a mq. 1116.00 con prescrizione specifica di cessione gratuita ,in sede di convenzione, delle aree distinte in mappa dai n° 570/c, 191/c, 191/d, 190/a, 508/b e 442.

-La superficie lorda ammessa (SLP) è pari a mq. 875.00 in base a quanto stabilito al punto 1 della Dichiarazione d'Impegno sottoscritta in data 07/07/2008 ed alla tabella di ripartizione della SLP ad essa allegata andrà così suddivisa :

-Sig.ra Montini Iolanda	mq 145.000
-Flii Bugatti	mq 243.330
-Sig.ri Donati/Montini	mq 243.330
-Signori Menapace	mq 243.330

L'Amministrazione Comunale di Lumezzane, con l'approvazione del presente Piano Integrato di intervento di iniziativa pubblica, intende procedere all'acquisizione delle aree sopra citate, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 9 del 12/4/1999, degli art. 12 e 14 delle legge Regionale N° 12/2055 e del D.G.R. n° 6 / 44161 del 9/7/1999.

OBIETTIVI DEL PROGRAMMA

Il programma integrato prevede la riqualificazione urbana ed ambientale delle aree localizzate in Val de Put classificate nel vigente Piano del Governo del Territorio in **zona SP5** "Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport" e **zona E3** "Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e tutela ambientale".

L'edificabilità viene concentrata sulla porzione di area di superficie territoriale pari a mq. 1116,00 identificata in zona B3 prevalente residenziale di completamento per una SLP ammessa pari a mq 875,00.

Il lotto di area che rimane in ditta ai proprietari avrà una superficie complessiva pari a mq 1.767,00 risultante dalla somma della superficie pari a mq 1.116,00 classificata in zona B3 e mq 651,00 classificata in zona E3 spazi di connessione e tutela ambientale.

Nel suo insieme il lotto di terreno edificabile è ubicato a in lato sud rispetto alla proprietà.

E' di forma rettangolare, in media pendenza, ed è posto in fregio alla vecchia strada comunale denominata "delle Fontane" con la quale confina sia in lato sud che in lato ovest.

L'accesso solo pedonale avviene direttamente da questa strada che meglio sarebbe definirla mulattiera.

I due restanti lati nord ed ovest confinano con la proprietà oggetto di cessione con il presente piano integrato.

A valle del lotto vi è parte del vecchio nucleo antico della frazione S. Apollonio, porzione posta a sud della Parrocchiale e del Campo sportivo ad essa adiacente. La via denominata Settentrionale collega la borgata con il terreno.

L'intervento edilizio prevede l'ampliamento della vecchia strada comunale delle Fontane, ora ridotta a semplice percorso pedonale, portando la sede stradale attuale ad una larghezza utile netta pari a mt 5,00, per il tratto interessante il lotto edificabile, garantendo un'adeguata viabilità interna con collegamento alle vie adiacenti il cui raccordo tra il tratto nuovo di larghezza ml. 5,00 e la via Montini posta a monte avrà una larghezza di ml. 3,50 circa, pari a quella esistente (vedi planimetrie di progetto).

Il nuovo tratto di strada sarà dotato di tutti i servizi tecnologici, di illuminazione pubblica e di asfaltatura compreso tappeto di usura.

Sarà inoltre la sede di tutti gli impianti tecnologici necessari (gas, enel, acquedotto, fognatura separata per acque nere e acque bianche) a favore della nuova costruzione che verrà realizzata.

I parcheggi pubblici nella misura di mq 8/abitante verranno realizzati sulla porzione di area verde ceduta all'Amministrazione Comunale retrostante al lotto edificabile.

Con l'acquisizione della aree di cui in premessa l'Amministrazione Comunale potrà procedere ad un intervento significativo per il miglioramento del contesto urbano ed ambientale e per la realizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture di interesse pubblico.

Viene recuperata una zona degradata ed abbandonata con lo scopo di creare uno spazio da adibire a parco di interesse pubblico con la realizzazione di un campo da Rugby e servizi annessi.

DIMOSTRAZIONE STANDARD URBANISTICI

Superficie del lotto edificabile	mq 1.767,00
Superficie classificata in zona B3 - prevalentemente residenziale di completamento	mq 1.116,00
Superficie classificata in zona E3 - Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e tutela ambientale	mq 651,00
SLP ammessa (articolo n° 8 PCC n° 29)	mq 875,00
Volume abitativo	mc 2.625,00
Aree da cedere (24,00 mq / abit. 150 mc)	mq 420,00
Aree da cedere per parcheggi (mq. 8,00/abit)	mq 140,00
Aree oggetto di cessione	mq 3.629,00 > di mq 560,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste consistono nell' ampliamento del tracciato comunale esistente portando la sede stradale ad una larghezza utile di ml 5,00 sul tratto di area interessante il lotto edificabile oggetto di intervento, mentre il tratto di strada di raccordo con la via Montini posta a monte avrà una larghezza di circa ml 3.50 pari alla larghezza esistente.

Con l' ampliamento previsto della vecchia strada comunale delle Fontane, ora ridotta ad una mulattiera, ad opere ultimate i proprietari cederanno a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale una porzione di area di mq 197,00 così come evidenziato e rappresentato sulla Tavola n° 6.

Per la realizzazione di tutte le infrastrutture relative ai servizi tecnologici (fognatura acque bianche e nere, tubazione per elettrificazione, illuminazione pubblica, acquedotto, rete per la metanizzazione, asfaltature, opere per la realizzazione del parcheggio pubblico escluso le asfaltature) l' importo totale e complessivo è pari a € 75.000,00.= (settantacinquemilaeuro) di cui per l' esecuzione dei lavori € 57.500,00.= (cinquantasettemilacinquecento) e somme a disposizione per IVA e spese tecniche € 17.500,00 (diciassettemilacinquecentoeuro), così come risulta dal preventivo di spesa e dal quadro economico allegato.

Gli interventi da realizzare, come meglio specificato sul computo metrico estimativo, sono così riassunti :

- Opere di scavo per ampliamento della stradina comunale
- Formazione opere in cemento armato (fondazioni – muri)
- Formazione di una condotta interrata per la linea elettrica, compresa di pozzetti e chiusini in ghisa
- Formazione di una condotta interrata per la linea dell' illuminazione pubblica,
- Formazione di una condotta interrata per l' acquedotto, compresa di pozzetti, chiusini in ghisa e n° 1 idrante
- Formazione nuovo tratto fognario, compreso di pozzetti, chiusini in ghisa e n° 3 caditoie per lo scarico delle acque meteoriche
- Opere di reinterro e formazione nuove pendenze
- Opere di asfaltatura e sistemazione generale.

A opere ultimate l' intera area sarà completamente riqualificata e dotata di tutti i servizi tecnologici necessari e indispensabili.

Il tutto meglio evidenziato nell'allegato progetto redatto dallo STUDIO TECNICO ASSOCIATO PIOTTI – geom. Dario Piotti e dr. ing. Carlo Piotti con sede in Tavernole s/m Via Kennedy n. 22/a così composto :

Computo metrico estimativo e quadro economico

Bozza di convenzione urbanistica

Elaborati grafici :

TAVOLA N. 1 = Planimetria di inquadramento territoriale-estratti-azzonamento PGT- stato di fatto degli ambiti di intervento;

TAVOLA N. 2 = Rilievo reale piani altimetrico della zona interessata all'intervento;

TAVOLA N. 3 = progetto planivolumetrico = sezioni stato di fatto;

TAVOLA N. 4 = progetto planivolumetrico = planimetria di raffronto;

TAVOLA N. 5 = progetto planivolumetrico = sezioni di raffronto;

TAVOLA N. 6 = progetto planivolumetrico = planimetria e dati tecnici di progetto;

TAVOLA N. 7 = progetto planivolumetrico = sezioni di progetto;

TAVOLA N. 8 = progetto planivolumetrico = piante, sezioni e prospetti di progetto;

TAVOLA N. 9 = Progetto delle opere di urbanizzazione e di adeguamento dei servizi tecnologici;

TAVOLA N. 10 = Rapporto fotografico;

TAVOLA N. 11 = Piano particellare.