
Ing. Cattaneo Claudio

studio Via V. Emanuele I

Pregnana M.se -MI

tel. 02.93590040

[PEC: claudio.cattaneo2@ingpec.eu](mailto:claudio.cattaneo2@ingpec.eu)

Geom. Mazzoleni Corrado

studio Via G. Segantini 9

Arcore - MB

tel. 039/615573

[PEC: corrado.mazzoleni@geopec.it](mailto:corrado.mazzoleni@geopec.it)

PIANO ATTUATIVO
Ambito di trasformazione ed espansione "E3"

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

1. PROPRIETA'

Sig. **CADEI** Gian Carlo, nato a Pontoglio (BS) il 23/11/1953 – C.F. CDA GCR 53S23 G869W
residente in Correzzana (MB) – Via Principale, 84

proprietario di cui al Fg.6 mappale 184 parte
(Catastali mq. 1.905,00 – mq 145,50 esclusi dal PA = mq 1.759,50)

Dott. **CALDARINI** Carlo con studio in Seregno (MB) – Via Montello 1, in forza di procura speciale con atto stipulato dal Notaio Francesca Romana Giordano n.1969 – 1981 – 1987 in qualità di procuratore degli eredi

proprietari di cui al Fg. 6 mappale 412
(Catastali mq. 3.750,00)

2. STRUMENTAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE

Il comune di Comune di Correzzana è dotato di un Piano di Governo del Territorio vigente ai sensi della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i., e i mappali sopra indicati sono inseriti nel Piano Attuativo di trasformazione ed espansione denominato e3 con un'estensione territoriale dell'Ambito pari a mq. 5.680,00 (Catastali mq. 5.509,50 totali – Rilevati mq. 5.706,50).

I parametri assegnati al piano sono i seguenti :

- Edificabilità massima : pari a **4.500,00 mc**
- Altezza massima : **9,50 ml**
- Dotazione aree e servizi : **25 mq/ab**
- Quota di Edilizia Convenzionata : **NO**
- Rapporto di Copertura max fondiario : **40%**
- N. di piani max : **3**
- Aree minime da reperire nell' Ambito : **2.300,00 mq**
- Trasferimenti Volumetria : **NO**

Tipologia e funzioni

Tipologia: edifici isolati mono-bifamiliari, palazzine aventi fino a 2 unità immobiliari per piano.

Funzione Principale : residenza

Funzioni non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture commerciali

Descrizione e finalità

Completamento del tessuto edificato nella zona del Municipio.

Prescrizioni Particolari

Cessione dell'area retrostante il Municipio sino a via Roma, parzialmente attrezzata a parcheggio.

Formazione del parcheggio in fregio a via Roma.

3. PROCEDURE

Da quando precedentemente argomentato, vista la Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i., considerato che le aree oggetto della presente proposta di Piano Attuativo non interessano un ambito definito di interesse regionale e/o sovra comunale, discende che l'approvazione del presente Piano Attuativo è affidata all'esclusiva competenza dell'Ente Locale secondo le procedure della legge dinanzi citata.

4. STATO DI FATTO

Il comparto attualmente pressoché pianeggiante si trova già completamente sistemato a verde incolto.

Il comparto si affaccia sulla strada pubblica: Via Roma.

Sulle aree oggetto della presente proposta dovranno essere realizzati i seguenti sotto servizi (vedi tav.06) :

- Rete distribuzione gas metano;
- Rete distribuzione energia elettrica;
- Rete distribuzione acquedotto;
- Rete distribuzione linea telefonica;
- Fognatura ;
- Spostamento pali illuminazione pubblica .

Tali sotto servizi, qualora gli enti gestori rilevassero la necessita di ampliamento e/o adeguamenti in funzione delle nuove costruzioni, verranno ampliati e/o adeguati a cura e spese della proponente.

6. VINCOLI

Il comparto ove l'intervento è inserito non risulta sottoposto al vincolo di cui alla legge 29-06-1939 n. 1497; non vi sono nelle vicinanze siti archeologici e/o monumentali di cui alla legge 1089/39 ; le aree non risultano assoggettate al vincolo idrogeologico di cui all'art. 40 della legge Regionale 15-04-1975 n. 51 ne' risulta ricompreso in Parchi e/o riserve naturali istituite con leggi statali o regionali; non risultano nelle immediate vicinanze corsi d'acqua pubblici, le aree non risultano altresì sottoposte ad alcun vincolo disciplinato dal D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

7. PROGETTO

Il piano di lottizzazione in conformità al Vigente strumento urbanistico in base alla L.R. 12/2005 e s.m.i. è finalizzato alla costruzione di edifici a carattere residenziale su parte del mappale 184 e sull'intera proprietà del mappale 412.

L'edificabilità massima del comparto è di 4.500,00 mc, viene così distribuita :

- **Lotto A** (mapp.le 184parte) 816,90 mc
- **Lotto B** (mapp.le 412) 3.683,10 mc

Mentre le aree da reperire nell'ambito da cedere al comune, sono state così individuate :

- **Area 1** da destinare a parcheggi/aiuole/marciapiedi/nuovo tratto stradale = 2.180,68 mq
- **Area 2** da cedere al comune nel sottosuolo a tempo indeterminato con proprietà superficiaria a favore del lotto B = 120,90 mq.

Totale mq da cedere al Comune di Correzzana = 2.301,58.

Il tutto meglio specificato negli elaborati grafici allegati (tav. 03).

8. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La proponente dovrà attuare a propria cura e spese, secondo la normativa vigente, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di nuovi marciapiedi, parcheggio, tratto stradale, aiuole, cordoli e sotto servizi, il tutto come meglio indicato nel computo metrico estimativo, allegato sotto la lettera C, per un importo di **€ 157.801,50** oltre ad accessori di Legge.

La proponente, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi sopra citati, presenta al

Comune di Correzzana polizza fidejussoria assicurativa a favore del Comune stesso equivalente all'importo delle opere da realizzare e a garanzia dell'esecuzione delle opere stesse.

Le predette garanzie saranno via via ridotte in base allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione sino al raggiungimento del 90% dell'importo. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni della presente convenzione, la lottizzante autorizza il Comune di Correzzana a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di responsabilità. Il Comune di Correzzana si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione della proponente ed a spese della medesima, avvalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando questa non vi abbia provveduto, ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso di tre mesi, salvo il diritto di risarcimento.

La proponente in relazione al regolamento edilizio comunale si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri per la realizzazione degli allacciamenti ai pubblici servizi.

Si considerano ultimate le opere in questione quando saranno completate in ogni loro parte.

Il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione primaria verrà eseguito, previo collaudo, con esito favorevole entro mesi sei dalla data di ultimazione delle opere stesse ed a seguito di apposita istanza della proponente, restando inteso che fino a detto trasferimento la manutenzione ordinaria e straordinaria resta a carico della proponente o degli aventi diritto.

9. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La proponente dovrà attuare a propria cura e spese, secondo la normativa vigente, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella realizzazione di autorimesse interrato da cedere nel sottosuolo a tempo indeterminato con proprietà superficaria a favore del Lotto B, il tutto come meglio indicato nel computo metrico estimativo, allegato sotto la lettera D, per un importo di **€ 91.109,00** oltre ad accessori di Legge.

La proponente, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi sopra citati, presenta al Comune di Correzzana polizza fidejussoria assicurativa a favore del Comune stesso equivalente all'importo delle opere da realizzare e a garanzia dell'esecuzione delle opere stesse.

Le predette garanzie saranno via via ridotte in base allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione sino al raggiungimento del 90% dell'importo. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni della presente convenzione, la lottizzante autorizza il Comune di Correzzana a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di responsabilità. Il Comune di Correzzana si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione della proponente ed a spese della medesima, avvalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando questa non vi abbia provveduto, ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso di tre mesi, salvo il diritto di risarcimento.

Si considerano ultimate le opere in questione quando saranno completate in ogni loro parte.

Il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione secondarie verrà eseguito, previo collaudo, con esito favorevole entro mesi sei dalla data di ultimazione delle opere stesse ed a seguito di apposita istanza della proponente.

10. AREE MINIME DA REPERIRE ALL'INTERNO DELL'AMBITO

Contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione cede a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale le aree di cessione per dotazione di standard urbanistici per un totale di **mq. 2.301,58 > ai mq. 2.300,00** richiesti dal documento di piano vigente, il tutto come meglio esplicitato nelle tavole 03 - 04.

Si specifica che i mq. in cessione, pari a mq 2.301,58 verranno frazionati nel seguente modo :

- in Piena Proprietà al Comune di Correzzana (area 1) = 2.180,68 mq
- nel sottosuolo a tempo indeterminato al Comune di Correzzana con proprietà superficiaria a favore del lotto B (area 2) = 120,90 mq.

11. CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione avviene ai sensi del D.M. 10-5-1977 e relative modificazioni ed integrazioni della normativa nazionale e regionale) e sarà determinata in base alla tariffa in vigore al momento della presentazione del relativo permesso di costruire.

12. VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO

La validità della Convenzione viene di comune accordo stabilita in anni dieci dalla data di esecutività dell'atto amministrativo di definitiva approvazione del piano attuativo. Entro il predetto periodo l'intervento dovrà risultare ultimato.

Infine la Convenzione dovrà essere stipulata entro dodici mesi dalla data di esecutività dell'atto amministrativo di definitiva approvazione del piano attuativo.

13. DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE IL PIANO ATTUATIVO

- DOCUMENTO DI IDENTITA' DEI LOTTIZZANTI;
- TITOLO DI PROPRIETA'/SUCCESSIONI/PROCURE;
- BOZZA DI CONVENZIONE;
- RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA;
- ALLEGATO FOTOGRAFICO;
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE;
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE;
- RELAZIONE GEOLOGICA;
- N° 6 TAVOLE PROGETTUALI E PIU' PRECISAMENTE:
 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
 2. RILIEVO STATO DEI LUOGHI
 3. AREE IN CESSIONE CON DETERMINAZIONE VOLUMI E SUPERFICI
 4. PLANIMETRIA GENERALE CON NUOVI PARCHEGGI E DETERMINAZIONE LOTTI
 5. SEZIONI INDICATIVE CON PIANTA AREA 2
 6. FOGNATURA E RETI TECNOLOGICHE