

Comune di Brebbia

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

(L.R. n° 12/2005 per il Governo del Territorio)

Comparto " Via Cavour - Via Pertini"

H

SINTESI GENERALE

Documento prodotto per
la sola Amministrazione comunale

progettisti

Arch. Gian Franco Ferrario
21100 Varese - Via Piave, 2
0332241639

Boschetti Vedovato Architetti Associati
21034 Cocquio Trevisago (VA)- Via Conti Coco, 8
0332702203

1. PREMESSA E DATI DI PROGETTO
2. INDIRIZZI DELLA PROPOSTA DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO IN APPROVAZIONE RELATIVO AGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
4. AREE DI INTERESSE NATURALISTICO, PAESISTICO, AMBIENTALE
5. AREA D'INTERVENTO
6. SINTESI INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO - GEOLOGICO - IDROGEOLOGICO - USO DEL SUOLO
7. SCENARI DI RIFERIMENTO DEL P. R. G.
8. PROGETTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
9. INDICI AMBIENTALI
10. MOTIVAZIONI DI ESCLUSIONE DELLA PROCEDURA VAS
11. STRALCIO SCHEMA DI CONVENZIONE CON INDICAZIONI ECONOMICHE GENERALI
12. ELENCO DOCUMENTI

1. PREMESSA E DATI DI PROGETTO

Si propone all'Amministrazione Comunale un intervento urbanistico, attraverso un Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata, che tiene conto sia delle esigenze dei proprietari (ampliamento della farmacia esistente con annessi ambulatori, realizzazione di un nuovo edificio residenziale in sostituzione dei vecchi alloggi ed di un nuovo edificio residenziale/commerciale) nel rispetto di un "rinnovamento urbano" in grado di adattare esigenze sia pubbliche che private.

Inoltre la realizzazione di nuovi percorsi pedonali e la sistemazione di parte di quelli esistenti renderà più sicuro e fruibile il comparto stesso e soprattutto il collegamento al vicino plesso scolastico.

L'intervento proposto si pone quindi numerosi obiettivi:

- risoluzione definitiva del problema viabilistico
- armonizzazione dei volumi
- funzionalità
- sicurezza
- aumento dei servizi
- decoro urbano

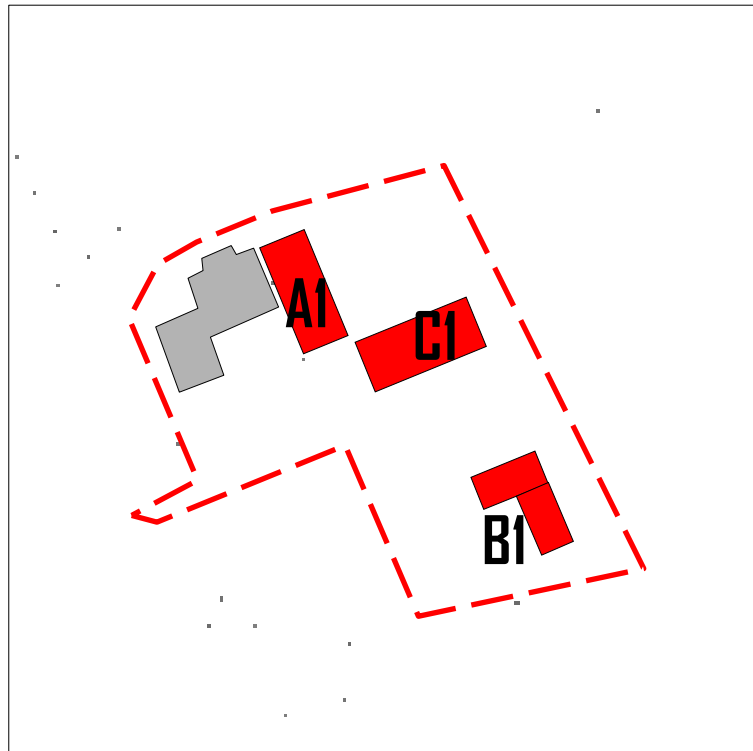


Foto aerea del comparto prima dell'intervento



Foto aerea con inserimento dell'intervento

DATI PLANIVOLUMETRICI **IN PROGETTO**



Superficie comparto - mq. 6.115,50 (Superficie catastale mq. 6.140,00)

STATO DI PROGETTO

Edificio A I: S.l.p. = mq. 585,70
Volume = mc. 1.757,10

Edificio B I: S.l.p. = mq. 266,67
Volume = mc. 800,00

Edificio C I: S.l.p. = mq. 860,48
Volume = mc. 2.581,44

Totale in progetto: S.l.p. = mq. 1.712,85
Volume = mc. 5.138,54

2. INDIRIZZI DELLA PROPOSTA DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO IN APPROVAZIONE RELATIVO AGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Si segnala che il Programma integrato di Intervento proposto è stato strutturato tenendo conto delle indicazioni contenute nel Documento di Inquadramento in itinere messo a disposizione dall'Amministrazione di Brebbia (VA)

- a) Analisi dello stato del territorio e valutazioni generali di merito
- b) Inquadramento urbanistico territoriale: PTCP
- c) Caratteri strutturali del paesaggio. Area vasta
- d) Rete stradale comunale. Criticità e potenzialità
- e) Uso dei suoli
- f) Fattori generali di merito
- g) Valutazione di congruità economica

a) Analisi dello stato del territorio e valutazioni generali di merito

Si segnalano gli studi territoriali minimi necessari per definire l'idea di territorio e per assumere le decisioni conseguentemente necessarie, che definiscono una valutazione generale di merito sul proposto Programma Integrato di Intervento

Conservazione dell'identità del centro storico. PIEVE

si vuole innescare con il PII un processo di riqualificazione del tessuto ricollegando il centro di Brebbia al plesso scolastico ed alla località superiore del paese (oggi la farmacia è effettivamente il confine delle frazioni)

Ridefinizione della polifunzionalità del centro

si è determinata l'elevazione del grado di polifunzionalità prossima al centro, mediante l'insediamento di funzioni diverse dalla residenza e con questa compatibili, generando migliori opportunità di fruizione degli spazi pubblici delle aree centrali del paese:

Farmacia, ambulatori, residenza ed attività commerciali annesse (si rimanda allo schema di convenzione, per le specifiche attività non ammesse)

ED ANCORA IL NECESSARIO PARCHEGGIO, NONCHE I RELATIVI SPAZI ALL'APERTO

Conservazione dell'equilibrio tipologico

si ricerca una condizione di omogeneità in assenza di caratteri tipologici attualmente distonici.

Alla luce di quanto sopra il proponente sceglie un'architettura sobria e minimale

Ridefinizione e riqualificazione delle aree dismesse

si determina il collegamento tra un'area attualmente destinata alla residenza unifamiliare in favore dei necessari servizi in grado di garantire la ricercata polifunzionalità del territorio ed una offerta migliore per i cittadini.

Contenimento delle aree industriali esistenti

non riguardante quest'area, anche se l'intervento proposto è chiaramente un fattore strutturale per l'economia locale

Valorizzazione dei poli di servizio esistenti. Centro - municipio. Scuole e polo sportivo

si rafforzano fortemente i collegamenti con i poli di servizio esistenti (FARMACIA E SCUOLE), migliorandone il rapporto con altre funzioni ed aggregando le citate destinazioni d'uso all'esistente:

IL VERO OBIETTIVO, LA VERA NECESSITA'.

NUOVE FUNZIONI UTILI ALLA COMUNITA' CALIBRATE ANCHE PER I SERVIZI ESISTENTI

Definizione di modalità qualificate per la fruizione del territorio naturale

si rimanda alla valutazione relativa, segnalando che sono state prese tutte le precauzioni, soprattutto alla luce della qualità degli spazi a verde e del costruito.

Riqualificazione e fruizione della fascia lacuale

si citano le Sabbie d'oro non prossime all'intervento (circa 3 km), si rimanda alla cartografia

Valorizzazione delle attività agricole e tutela del paesaggio agrario

non riguardante l'intervento

Tutela, valorizzazione e fruizione delle aree naturali di pregio

si cita il Laghetasch, un ambiente naturale incontaminato dall'aspetto suggestivo, con il singolare piccolo lago, non prossimo all'intervento (circa 3,5 km), si rimanda alla cartografia

Rif. "Brebbia, momenti di storia" G. Armocida, M. Tamborini ed. ASK edizioni, 1990

Inquadramento urbanistico territoriale: PTCP

Paesaggio

Si segnala la prossimità al nucleo storico e la lontananza da criticità (aree produttive dismesse) ed ancora dal lago e si rimanda alla parte analitica

Mobilità

Si segnala la prossimità della SP 50 e si rimanda alla parte analitica

Rischio

Non si evidenziano rischi industriali, frane, crollo, dissesti.

Agricoltura

Il sito oggetto dell'intervento è escluso dall'ambito agricolo su macro classe F (Fertile)

b) Caratteri strutturali del paesaggio. Area vasta

Si segnalano i caratteri principali del sito

Escluso da principali ambiti storici

Compreso i ambiti urbanizzati

Parzialmente compreso in ambiti prevalentemente pianeggianti

Escluso da ambiti boscati

Escluso da versanti

Lontano da ambiti lacuali.

Lontano da laghi

Lontano da elementi di distorsione del paesaggio

Lontano dal reticolo idrico

Prossimo ad infrastrutture di media importanza

Lontano da ferrovie

c) Rete stradale comunale. Criticità e potenzialità

Infrastrutture di interesse regionale

la Via Cavour è di interconnessione con il sistema autostradale esistente.

Viabilità di interesse provinciale

SP 50

Viabilità di attraversamento

tracciati di livello provinciale comunale transitanti all'interno del territorio comunale, fondamentali per le interconnessioni tra i diversi centri.

Infatti il sito è nevralgico

Viabilità urbana principale

tracciati a carattere urbano che innervano il tessuto edificato e consentono la connessione degli ambiti insediativi con la viabilità di interesse sovracomunale.

Viabilità urbana secondaria: percorsi con calibro modesto che svolgono la funzione di distribuzione verso gli ambiti residenziali.

Soprattutto relativamente al plesso scolastico

Ferrovia

linea ferroviaria Sesto Calende – Luino, che tuttavia non ha fermate nel territorio comunale.

Ai margini del territorio comunale

Nodi critici

intersezioni del sistema viario principale particolarmente problematiche dati i flussi di traffico e le caratteristiche morfologiche delle infrastrutture.

Uno degli obiettivi del Programma Integrato di Intervento

Infrastrutture previste

previsioni stradali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Elementi rilevanti al fine della sintesi

Si rimanda ai giudizi analitici

d) Uso dei suoli

Tessuto residenziale in genere

di completamento

Ambito edificato ordinario

insieme delle aree caratterizzate dalla presenza di edifici prive di significativi vuoti ineditati.

Aree a prato: ambiti liberi, per lo più a prato, interclusi tra le aree edificate o situati all'esterno dell'ambito urbanizzato non appartenenti alle altre categorie.

e) Fattori generali di merito

Coerenza edilizio-urbanistica

Il sito intercluso sfrutta un'area parzialmente edificata oggetto di considerazioni anche nella proposta di Variante al PRG vigente

Coerenza insediativa

Il contesto, scarsamente strutturato sotto il profilo paesaggistico, è oggetto di un intervento chiaramente riqualificante.

Coerenza paesistica

L'iniziativa, capace di generare destinazioni d'uso plurime, eleva l'"urbanità del territorio":

si associa la residenza altre funzioni urbane.

Coerenza funzionale

I servizi che si generano sono l'obiettivo principale

Coerenza ambientale

La Committenza presuppone standard alti

La riduzione del consumo di risorse energetiche ed idriche maggiormente competitive rispetto ai minimi normativi vigenti; sono altresì già conteggiate nelle verifiche volumetriche

Certificazione energetica in classe B alta

Segnaliamo inoltre lo sforzo di migliorare i servizi e le reti esistenti senza per questo pesare sulle risorse vedi paragrafo 9

Coerenza urbanizzativa

Risoluzione di molteplici problematiche:

dalla viabilistica alla funzionale

f) Valutazione di congruità economica

Per la verifica di congruità economica si rimanda alla Relazione Tecnico-economica ed ancora allo Schema di convenzione

La congruità economica del PII presuppone che il valore degli effetti di interesse pubblico o generale relativi ai temi territoriali e/o locali individuati dal Documento d'Inquadramento risulti pari o superiore al 20% del maggior utile indotto dalla proposta di PII.

3.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del comune di Brebbia trova la sua collocazione nella zona pianeggiante formata dal fiume Bardello compresa fra il lago di Varese ed il Lago Maggiore.

Confina :

- a Ovest con il lago Maggiore
- a Nord con il comune di Besozzo
- a Est con il comune di Malgesso
- a Sud con i comuni di Ispra e Travedona

La configurazione territoriale del comune è quella tipica dei comuni del varesotto con una consolidata presenza urbanizzata in zona centrale circondata da campi e boschi.

L'estensione territoriale è pari a 6,31 Km² con un'altitudine media di 225 m sul livello del mare.

La densità abitativa supera di poco i 400 ab/Km².

Gli abitanti, in aumento nell'ultimo periodo, risultano essere 3.250 a dicembre dell'anno 2004.

La superficie residenziale è di circa 103 ettari ed è composta in prevalenza da unità abitative singole ad uno o due piani.

Le attività terziarie occupano circa 5,5 ettari mentre il territorio occupato dal settore produttivo è di 21 ettari circa.

La morfologia "naturale" del territorio è caratterizzata da rilievi collinari dalla forma tondeggianti intersecati a modesti fondi vallivi; dal fiume Bardello che a nord delinea col suo percorso il confine del territorio comunale; infine a est dagli ambiti delle zone lacuali ricche di canneti e zone umide.

La morfologia "antropica" del territorio è caratterizzata da un nucleo centrale, Brebbia Centro, posto nella zona più ampia della parte pianeggiante principale; da Brebbia Superiore costituente un nucleo posto a nord-est rispetto al centro e in posizione dominante sulla collina con il cosiddetto "Castellaccio"; dalla frazione di Ronchè posta verso Besozzo e occupante sia una parte pianeggiante che collinare; da un nucleo di forma allungata, detto "Motta Pivione" che occupa la parte ondulata della fascia centrale del territorio; da alcuni piccoli nuclei posti lungo il Bardello.

Attualmente il territorio comunale è regolato da un P.R.G. approvato con delibera della G.R. n° 29.282 del 12 Giugno 1997 e successivamente variato con varianti parziali e varianti semplificate ai sensi della L.R. 23/97, elencate nell'appendice I della presente relazione illustrativa.

Dal punto di vista viabilistico Brebbia assume, nel contesto provinciale, un ruolo particolarmente importante in quanto è attraversata da numerose vie intercomunali che la collegano al capoluogo ed ai vari paesi circostanti.

Le principali vie intercomunali che attraversano il territorio sono:

- la SS. 629;
- la SP. 50 per Ispra e Gavirate;
- la SP.63 per Cadrezzate;
- la SP. 32 per Travedona-Monate-Laveno;
- la SP. 54 per Vergiate e Luino;
- la SP. 35 per Malgesso.

Il territorio comunale è attraversato, senza riflessi ed agevolazioni particolari, da due linee ferroviarie:

- la linea Gallarate – Besozzo – Laveno – Luino
- la linea Gallarate – Sesto Calende – Laveno – Luino

4. AREE DI INTERESSE NATURALISTICO, PAESISTICO, AMBIENTALE

La rilevanza delle valenze ambientali nel territorio di Brebbia, è rappresentata da aree prevalentemente localizzate nelle zone umide e precisamente:

- le Sabbie d'oro
- i canneti della Bozza,
- la zona del Laghetasc
- la Pieve

5. L'AREA D'INTERVENTO

Il comparto oggetto della proposta di piano si trova ai margini del centro storico, verso ovest e nei pressi delle scuole comunali, all'inizio di Via Cavour lungo la strada che porta a Brebbia Superiore.

Il comparto comprende diversi mappali di cui parte edificati e parte liberi, senza particolari caratteristiche tali da renderlo interessante dal punto di vista urbano. Confina a nord con Via Cavour; a est edifici residenziali; a sud con Via Pertini; a ovest parte con edifici residenziali e parte con una piccola fabbrica in parte abbandonata.

Attualmente la proprietà del comparto è divisa fra due famiglie.

Consistenza edificatoria

Blocco A - Edificio moderno realizzato intorno al 1960, articolato nella pianta, anche a seguito di alcune modificazioni.

Il blocco di ponente ospita la parte residenziale mentre il blocco a levante è adibito a farmacia. Dispone di 2/3 piani fuori terra, oltre ad una parte interrata rispetto al filo stradale.

Blocco B - Edificio di due piani nobili più sottotetto agibile è costituito da un unico blocco di forma rettangolare.

Realizzato nella prima metà del 1900 ha subito alcuni interventi di manutenzione senza modificarne la forma.

Blocco C - Edificio non residenziale un tempo adibito probabilmente a funzioni agricole, con parti chiuse e parti a portico.

Sintesi del Comparto

PRESENZA DI EDIFICI SENZA INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

SPAZI LIBERI SENZA FUNZIONI URBANE

MANCANZA DI ADEGUATI PARCHEGGI

DIFFICOLTA' DI ACCESSO SIA ALLA RESIDENZA CHE ALLA FARMACIA IN QUANTO DIRETTAMENTE COLLOCATO ALL'INCROCIO STRADALE

QUALITA' AMBIENTALE NON ADEGUATA AL CONTESTO STORICO CIRCOSTANTE

Proposta d'Intervento

RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL COMPARTO MEDIANTE INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

NECESSITA' DI AMPLIAMENTO DELLA FARMACIA ESISTENTE

FORMAZIONE DI SPAZI ORGANIZZATI E DI NUOVI PARCHEGGI PRIVATI

COLLEGAMENTO PEDONALE TRA VIA CAVOUR E VIA PERTINI

NUOVO ACCESSO ALLA FARMACIA PIU' SICURO E FUNZIONALE

SISTEMAZIONE LATO VIA CAVOUR E CESSIONE DI AREE

Il terreno in oggetto è ubicato nel settore centrale del Comune di Brebbia, tra le Vie Cavour e Pertini. L'area è già urbanizzata, posta mediamente a m. 222/223 s.l.m.; gli immediati dintorni sono edificati. Si tratta di un ambito pianeggiante.

Il comparto in esame è ubicato nel settore centrale del territorio comunale, ai piedi dei rilievi di Brebbia Superiore e Mirabella; l'area è caratterizzata da una morfologia semipianeggiante, con una debole inclinazione verso Ovest (inferiore a 5° sull'orizzontale), e posta a 222/223 metri s.l.m.

Geologia

Dal punto di vista litologico il settore analizzato ricade in un'area di transizione tra i depositi morenici che costituiscono i rilievi collinari orientali e i depositi fluvioglaciali successivi all'ultima glaciazione, che caratterizzano gran parte del settore centrale del territorio comunale. I depositi fluvioglaciali presentano caratteristiche granulometriche e tessiture molto eterogenee; sono costituiti prevalentemente da ciottoli, ghiaie e sabbie, ma localmente si osservano anche sabbie medio fini molto uniformi di colore grigio e limi sabbiosi argillosi di colore grigio. I depositi morenici sono costituiti da sabbie e ghiaie in matrice limosa con ciottoli e blocchi poligenici poco arrotondati anche di grosse dimensioni.

Geomorfologia

Il settore in analisi risulta già intensamente urbanizzato e conseguentemente le originarie forme risultano parzialmente obliterate. Non si riconoscono comunque fenomeni geomorfologici attivi che possono interferire con il progetto in esame.

In prossimità dell'area è presente un corso d'acqua secondario che ha formato un piccolo conoide di deiezione; anche in questo caso il regime idraulico del torrente non interessa l'area in esame.

Idrogeologia

I terreni costituenti il substrato del settore analizzato (materiali di origine fluvioglaciale) presentano caratteristiche di permeabilità per porosità molto variabili con valori in genere medio alti. L'acquifero in essi contenuto, di scarsa rilevanza a fini idropotabili, fa parte dei bacini idrogeologici che drenano verso il Lago Maggiore. In base a indagini effettuate in aree limitrofe si può ipotizzare una soggiacenza della tavola d'acqua compresa tra 5 e 10 m da p.c.. Nelle vicinanze non sono presenti pozzi pubblici idropotabili. Non si prevedono interferenze della falda con gli scavi per l'interramento del progetto, il recapito delle acque piovane avverrà nelle aree a verde, mediante drenaggio naturale; nelle superfici impermeabilizzate, mediante canali con raccordo nei collettori esistenti in via Cavour e Via Pertini.

Per quanto riguarda l'*Impatto ambientale* il nuovo intervento (allegato D - Valutazione Paesistica), non crea alcun problema di carattere ambientale e la tipologia costruttiva proposta ha caratteristiche che bene si inseriscono nel contesto esistente.

- Per quanto riguarda il suolo il comparto non presenta alcun tipo di rischio geologico (vedi relazione geologica allegata alle Norme di P.R.G.)
- Per il trattamento delle acque di prima pioggia della superficie destinata a parcheggio, esse verranno captate e immesse nella rete fognaria dopo l'apposito trattamento. Le altre acque bianche verranno raccolte e scaricate in superficie. La presenza di aree a verde e l'utilizzo per i posti auto di materiali drenati, assicurerà una corretta permeabilità del terreno.
- Per quanto riguarda l'impatto acustico il tipo di intervento proposto con destinazioni residenziale/commerciale/uffici, non comporta alcuna attività a "rischio rumore", anzi, data la specificità delle destinazioni (farmacia, studi medici.), si porrà particolare attenzione alla coibentazione acustica, infatti saranno previsti in fase esecutiva isolanti per gli edifici e l'utilizzo di macchinari per il riscaldamento e raffreddamento dei locali. Il tutto per garantire la massima silenziosità.
- Sarà posta particolare attenzione al risparmio energetico. In particolare sono previsti l'utilizzo di sistemi per il contenimento dei consumi attivi e passivi: caldaie a compensazione, pompe di calore, pannelli fotovoltaici e solari termici combinati all'impiego di materiali per la coibentazione che renderanno il nuovo insediamento un ambiente efficiente dal punto di vista energetico e quindi ecologicamente sostenibile.

7. SCENARI DI RIFERIMENTO DEL P. R. G.

Il Comune di Brebbia è dotato di un P.R.G. approvato con delibera della G.R. n° 29.282 del 12 Giugno 1997.

Dall'approvazione ad oggi lo strumento urbanistico è stato costantemente aggiornato con Varianti puntuali e Varianti tramite L.R. 23/97 il cui elenco è riportato nell' "appendice n° 2" allegata alla presente relazione.

Dal 1997 al 2004, anno in cui sono state eseguite le varie indagini sul territorio, il comune di Brebbia non ha subito, ovviamente, modificazioni di carattere morfologico, territoriale, storico, viabilistico etc. tali da dover rendersi necessaria una nuova relazione dettagliata che avrebbe comunque ricalcato, in gran parte, quella già redatta, per altro in modo preciso e puntuale, dal redattore dello strumento urbanistico vigente.

Tra gli obiettivi del P.R.G. vigente si evidenziano:

- consolidamento della residenza
- riqualificazione dei nuclei storici
- ampliamento della dotazione di aree qualificate per standard urbanistici
- conferma e valorizzazione delle risorse naturalistiche e ambientali
- conferma e ampliamento degli insediamenti produttivi
- valorizzazione dell'ambito naturalistico "Sabbie d'Oro"
- conservazione delle aree agricole marginali esterne all'abitato

La capacità insediativa residenziale teorica del decennio 1993-2003 è stata calcolata in 4.877 abitanti.

Nel vigente P.R.G. la zona interessata al P.I.I. è inserita nella zona a struttura edilizia consolidata denominata ASC con sotto zona di completamento: AC 47

ASC - Aree a struttura consolidata

Aree per le quali il P.R.G., in considerazione del loro stato di edificazione ed in relazione agli obiettivi generali, non prevede che limitati interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sull'esistente, tesi a mantenere l'efficienza e l'utilizzabilità dell'impianto urbano.

AC 47 - Aree di completamento

Aree per le quali gli obiettivi del Piano prevedono il completamento edilizio, urbanistico e funzionale.

Funzioni ammesse: residenza, uffici privati, attività compatibili con la residenza

8. II PROGETTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

L'obiettivo principale dell'intervento è stato quello di utilizzare un'esigenza funzionale (necessità di ampliamento della farmacia esistente) per riqualificare e riorganizzare un'area attualmente considerata marginale nella fruizione urbana.

La proposta ha quindi operato su diverse "necessità" urbane e più precisamente:

PROPOSTA TIPOLOGICA

La proposta tipologica dei nuovi edifici (A1, B1, C1) all'interno del comparto oggetto di studio, ha tenuto conto di una serie di considerazioni rivolte alla realizzazione di un complesso unitario in grado di riqualificare gran parte dell'edificato circostante: contesto che presenta una successione di stilemi non sempre identificabili, privi di caratteristiche tipologiche significative.

ACCESSIBILITA'

L'accessibilità agli edifici residenziali esistenti, compreso l'accesso alla farmacia, è attualmente molto critica, visto il traffico tra le vie Cavour e Matteotti.

Con la nuova proposta tali accessi verranno modificati e spostati permettendo quindi un più facile e sicuro ingresso alle varie funzioni.

SPAZI PUBBLICI

Con la nuova proposta di recupero del comparto si provvederà alla realizzazione di un percorso pedonale protetto che collegherà direttamente la Via Cavour con la Via Pertini. Tale percorso ha lo scopo di facilitare il collegamento con il plesso scolastico comunale, evitando che gli studenti debbano attraversare l'incrocio sulla Via Matteotti, strada ad elevato traffico veicolare e quindi pericolosa.

RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il nuovo intervento si prefigge di riqualificare un ambito urbano di una certa importanza per la vicinanza sia delle scuole che del centro storico. L'utilizzo dell'area, attualmente privata, verrà in parte trasformato ad uso pubblico con l'inserimento di funzioni e attività che lo rendono aperto agli interessi della collettività.

PARCHEGGI

La creazione di parcheggi permetterà di adeguare il comparto alle nuove esigenze legislative e quindi rendere l'intervento veramente funzionale alle esigenze comunitarie.

MODALITA' D'INTERVENTO

La complessità della proposta, vista la presenza di edifici attualmente abitati, ha comportato l'esigenza di realizzare l'intervento stesso per fasi per non creare disagio agli attuali proprietari ivi residenti.

FASE 1

Realizzazione dell'edificio denominato B1, costituito da un blocco a un piano fuori terra e da due unità residenziali

Realizzazione (lato Sud/Ovest) di una strada privata per accedere al lotto residenziale

Sistemazione degli spazi esterni al lotto B1 a verde

FASE 2

Demolizioni edifici B e C

Ampliamento edificio esistente (A) con realizzazione del blocco A1 e rifacimento facciata su Via Cavour

Sistemazione lato Via Cavour con cessione aree

Sistemazione del nuovo ingresso al comparto e accesso nuova farmacia

Realizzazione di parcheggi

Realizzazione del percorso pedonale di collegamento tra Via Cavour e via Pertini

FASE 3

Realizzazione edificio C1 con destinazione residenziale/commerciale

Completamento parcheggi

Sistemazione del verde

9. INDICI AMBIENTALI

Una corretta definizione di "indicatore ambientale" può essere al seguente: - *è un valore derivato da parametri, che fornisce informazioni o descrive lo stato di un fenomeno/ambientale (...)*

Grazie alla sua capacità di sintetizzare un fenomeno, un indicatore è in grado di ridurre il numero di misure e parametri necessari per fornire l'esatto stato di fatto e semplificare il processo di comunicazione, ed essere semplice, misurabile e ripetibile permettendo di indicare eventuali tendenze nel tempo (RSA, ARPA Piemonte 2003).

Nel caso in esame, data la finalità del presente documento di sintesi, gli indicatori ambientali sono utilizzati con lo scopo di misurare e confrontare gli esiti di progetto rispetto alla situazione in atto.

In particolare, gli indicatori selezionati hanno lo scopo di evidenziare direttamente gli effetti prodotti dal progetto sull'ambito urbano di Brebbia, quali:

- a) - uso del suolo
- b) - inquinamento atmosferico
- c) - produzione rifiuti
- d) - consumo di risorse idriche

- a) - uso del suolo

In generale l'intervento in progetto rientra nei parametri indicati dal PGT provinciale finalizzati al contenimento di consumo del suolo libero a favore del riuso del territorio urbanizzato (area inserita in Zona di completamento edilizio) e quindi non incidente negativamente.

- b) - inquinamento atmosferico

L'azione locale del progetto è valutabile in relazione al contributo che lo stesso offre per l'abbattimento delle emissioni in atmosfera, attraverso specifiche soluzioni impiantistiche, l'uso di fonti energetiche rinnovabili ecc...

- c) - produzione rifiuti

L'ormai consolidata capacità del comune di gestire la raccolta differenziata, potrà risolvere le condizioni generate dal modesto aumento di popolazione (10/15 unità).

- d) - consumo di risorse idriche

Anche per il consumo di risorse idriche, valgono i riferimenti del punto b) essendo l'intervento proposto con un incremento stimato intorno a 10/15 nuovi residenti, tali da non comportare fabbisogni idrici particolari e comunque sostenibili dalla rete comunale esistente.

10. MOTIVAZIONI DI ESCLUSIONE DELLA PROCEDURA VAS

Come si evince dai dati progettuali, l'intervento interessa un'area limitata e di interesse esclusivamente locale, le cui previsioni di trasformazione urbanistica sono limitate e compatibili con la pianificazione prevista dal PRG comunale.

L'intervento proposto è volto al miglioramento dei servizi nel rispetto di tutti i vicoli segnalati.

11. STRALCIO SCHEMA DI CONVENZIONE CON INDICAZIONI ECONOMICHE GENERALI

CONSIDERATO

OBBLIGO GENERALE

I Proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le modalità degli interventi e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono riportati nelle tavole di progetto e che per la particolare struttura del comparto, nonché per la presenza di residenti in alcuni edifici, si è proposto di intervenire per FASI successive per non arrecare disagi abitativi ai residenti stessi.

OPERE DA REALIZZARSI CONTESTUALMENTE ALLA COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI

Contestualmente alla realizzazione degli immobili, che avverrà dopo il rilascio dei relativi permessi, gli aventi titolo si impegnano alla realizzazione delle opere relative agli spazi esterni (privati, pubblici e privati ad uso pubblico), come meglio specificato negli allegati grafici (Tavole 5 e 7) secondo i disposti della vigente disciplina in materia di LLPP.

Tali opere sono poste a carico dei Proponenti o aventi titolo che dovranno realizzarle secondo le direttive impartite dall'Ufficio Tecnico comunale e precisamente:

Il tutto per una spesa complessiva di € 39.702,95

FASE 2 = € 12.553,70; FASE 3 = € 27.149,25

URBANIZZAZIONE PRIMARIA € 26.040,02

URBANIZZAZIONE SECONDARIA € 14.893,08

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei Proponenti, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a)- passo carraio privato per l'accesso ai box interrati, dalla Via Pertini, chiuso con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica;
- b)- rampa per accesso carraio al piano terra posto a quota + 222,00 circa, con la possibilità di chiusura con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica;
- c)- allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;
- d)- ingresso pedonale dalla Via Cavour con la possibilità di chiusura con cancelletto prima dell'immissione sul marciapiede pubblico;
- e)- ingresso pedonale verso la Via Pertini con la possibilità di chiusura con cancelletto prima dell'immissione sul marciapiede protetto;
- f)- ingresso pedonale dalla Via Cavour/Matteotti verso la farmacia con la possibilità di chiusura con cancelletto prima dell'immissione sul marciapiede pubblico;
- g)- possibilità di installazione di telecamere a circuito chiuso sulle aree private

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente alle costruzioni degli edifici pertinenti e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione dei medesimi.

VERIFICA E CESSIONE DI AREE A STANDARDS

TOTALE AREE A STANDARD = $(585,70 + 132,50 + 318,00 + 260,84) =$ **mq. 1.297,04**

Aree per il conteggio dello standard: **mq. 274,50**

In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del P.I.I., all'interno di questo ultimo sono reperite aree a standards da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, per una superficie netta totale di mq. 180,90 (mq 67 + mq 68 + mq 45,90)

MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

1. mq 1.022,54

2. mq. 1.022,54 x €/mq. 33,50 = € 34.255,09 (Trentaquattromiladuecentocinquantacinque/09).

STANDARD DI QUALITA'

Slp in progetto mq. 1.712,85

Slp ammissibile mq. 960,61

Differenza mq. 752,24

La quantificazione del volume aggiuntivo a quello ammissibile viene definita come segue:

Costo al mc proposto: il 20% di € 130,00 = € 26,00

mq. 752,24 X h virtuale 3 m = mc. 2.256,72 X 130 €/mc = € 293.373,6 X 0,20 = € 58.674,72

€ 58.674,72 (Cinquantottomilaseicentasettantaquattro/72)

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei recuperanti e dei relativi oneri accessori ammonta a € 39.702,95 (trentanovemilasettecentodieci/95).

SPESE

1. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, fra cui anche la registrazione e la regolare trascrizione, sono a totale carico dei Proponenti che le assume e chiede che al presente atto sia applicato il trattamento tributario agevolato ed ogni altra agevolazione fiscale previsti dalla vigente legislazione.

2. I Proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto d'iscrizione d'ipoteca che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed all'uopo le parti sollevano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari ed ogni responsabilità al riguardo.

VALIDITA' DEL PIANO

1. Il progetto di Programma Integrato di Intervento ha validità 10 (dieci) anni a decorrere dalla stipulazione della presente convenzione.

2. La convenzione, alla quale il presente schema afferisce, viene stipulata entro quanto previsto dalla L.R. 12/06.

12. ELENCO DOCUMENTI

Allegato 1	- PTCP – PAESAGGIO stralcio
Allegato 2	- PTCP – MOBILITA' stralcio
Allegato 3	- PTCP - RISCHIO stralcio
Allegato 4	- PTCP - AGRICOLTURA stralcio
Allegato 5	- Ddl – Comune di Brebbia – Caratteri strutturali del paesaggio
Allegato 6	- Ddl – Comune di Brebbia – Rete stradale comunale
Allegato 7	- Ddl – Comune di Brebbia – Idea di territorio
Allegato 8	- Ddl – Comune di Brebbia – Uso del suolo
Allegato 9	- Ddl – Comune di Brebbia – Struttura generale del paesaggio

ELABORATI GRAFICI

1. Valutazioni generali ed inquadramento urbanistico
2. Stato di fatto del comparto
3. Stato di fatto edifici A, B, C – piante, prospetti, sezioni
4. Proposta di piano e modalità di attuazione per fasi
5. Planivolumetrico di progetto ed opere di urbanizzazione
6. Stato di progetto P.I.I. depositato in data 10/05/2008 – piante, prospetti, sezioni edifici A1, B1, C1
7. **Nuova proposta di piano e modalità di attuazione per fasi**
8. Stato di progetto, stato di variante (nuova proposta), sinottica
9. **Elementi di riqualificazione urbana in dotazione al comparto, opere di urbanizzazione**
10. **Planimetria generale progetto di variante**
11. Fabbricato A1 - progetto di variante, piante, prospetti, sezioni
12. Fabbricato B1 - progetto di variante, piante, prospetti, sezioni
13. Fabbricato C1 - progetto di variante, piante, prospetti, sezioni
14. **Prospetti d'area e viste tridimensionali schematiche dell'intervento**

Vengono segnalate in grassetto le tavole allegate alla presente relazione

RELAZIONI

- A. Relazione tecnico descrittiva
- B. Dati planivolumetrici e calcolo aree a standard
- C. Rilievo fotografico
- D. Valutazione paesistica
- E. Schema convenzione
- F. Dichiarazione di congruenza
- G. Documento di sintesi