

COMUNE DI BELLUSCO
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
AT6 - VIA MILANO

PROPRIETA'

PECO IMMOBILIARE S.R.L.

con sede in Milano, via A. Verrocchio n.30

IMPRESA INVERNIZZI S.R.L.

con sede in Bellusco via G. Leopardi n.1/D

Arch. Domenico Parolini

via Dante n.8, 20882 Bellusco (MB)
tel. 039/6022790 - fax 039/6020570 - e-mail: dparolini@promo.it

Elaborato:

A

RELAZIONE TECNICA ED ECONOMICA

Data: Marzo 2018

Agg: Marzo 2019

RELAZIONE TECNICA ED ECONOMICA

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Bellusco è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera C.C. n° 23 del 18 Aprile 2009 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 23 il 9 giugno 2010, e successiva "PGT 2008-Variante 2013" approvata con delibera C.C. n°34 del 29 luglio 2014 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n.48 del 26 novembre 2014.

In entrambi i piani urbanistici le aree del comparto risultano soggette a Programma Integrato di Intervento, in quanto ai sensi dell'art.87 della L.R. 12/2005 ricorrono gli elementi previsti al comma 2 punti b) e c) che ne caratterizzano la formazione.

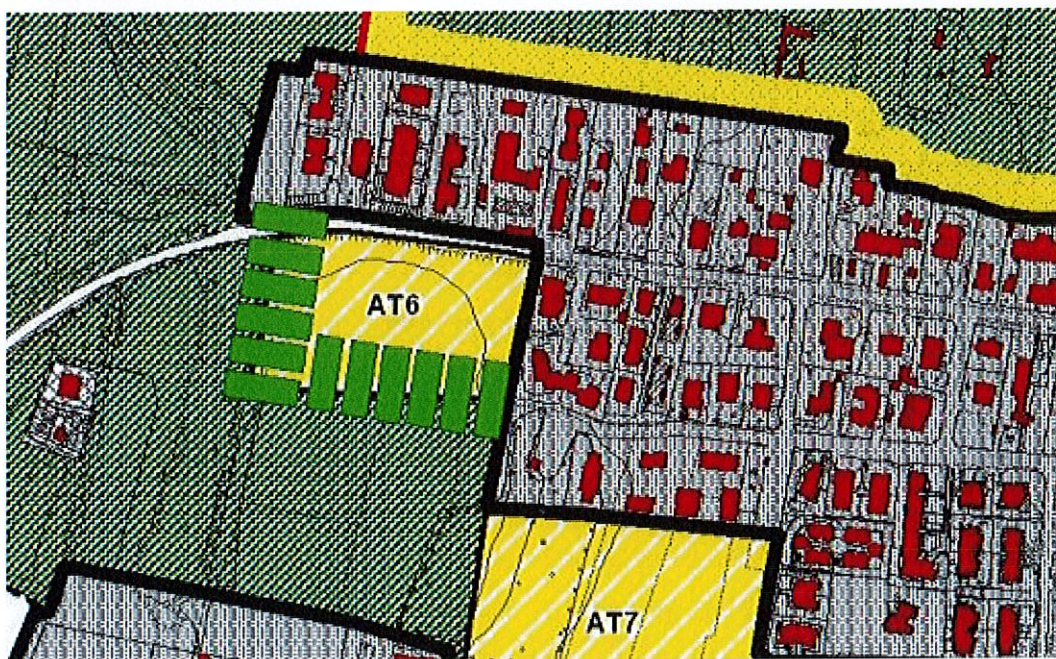
Il comparto è identificato come "Area di trasformazione AT6" disciplinato dalla Direttiva 22 del DdP 22.1 "Direttive per il governo del territorio" con i seguenti parametri:

- Superficie complessiva del comparto: mq 13.780
- Superficie territoriale a verde: 50%
- Superficie territoriale urbanizzabile: 50%
- Diritto edificatorio equo : 0,13 mq/mq
- Diritto edificatorio derivante da perequazione dei servizi: 0,07 mq/mq
- Diritto edificatorio derivante da perequazione territoriale: 0,13 mq/mq
- Diritto edificatorio di progetto: 0,33 mq/mq
- Destinazione d'uso principale: Residenza
- Destinazione d'uso escluse: Produttiva (artigianale e industriale), Commerciale (grandi e medie strutture di vendita), Logistica e deposito materiali, Direzionale e terziaria specializzata, Ricettiva
- Superficie coperta: 30% della St_u
- Altezza massima degli edifici: mt. 10,50
- Superficie filtrante: 30% della St_u

Come prescritto dalla Direttiva 14 del DdP 22.1, i diritti edificatori stabiliti per l'area AT6 sono da applicarsi alla sola Superficie territoriale urbanizzabile. In particolare, il diritto edificatorio derivante da perequazione, corrispondente alla differenza tra Diritto

edificatorio di progetto e diritto edificatorio equo, è suddiviso in due quote derivanti: 1) da Aree destinate a servizi; 2) da Aree di perequazione territoriale individuate dal "DdP 21.1 Azioni di Governo del territorio", come normate dalla Direttiva 9. Il DdP prescrive l'obbligo di trasferimento di tali diritti, con la facoltà per l'operatore, relativamente alla sola quota derivante da Aree destinate a servizi, di procedere mediante monetizzazione della corrispondente superficie di aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi, secondo valori stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Su detto comparto non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da Leggi speciali, che ostano alla realizzazione del PII o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre autorità.



Estratto DdP21.1

2. STRUTTURA DELLA PROPRIETA'

La struttura delle proprietà inserite nel perimetro del PII AT6 risulta così composta:

Lottizzante 1 : società **IMPRESA INVERNIZZI S.R.L.** proprietaria delle seguenti aree incluse nel perimetro del piano attuativo:

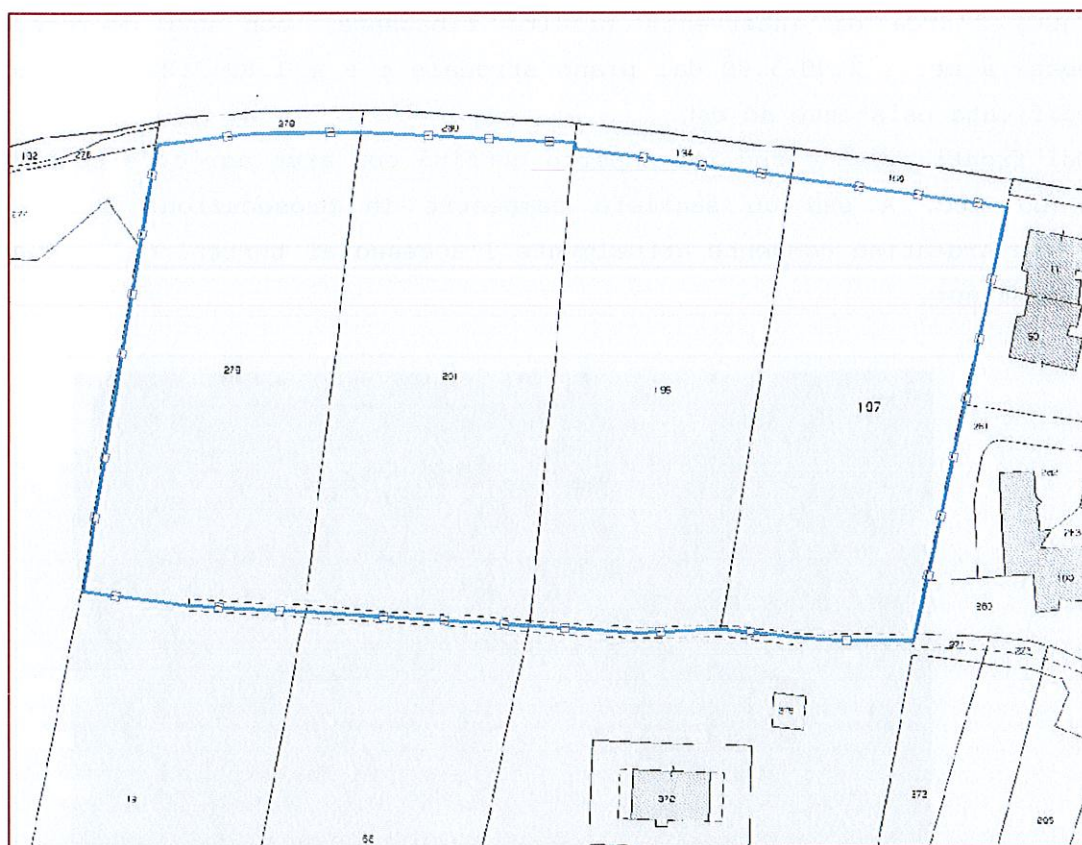
- foglio 15 mappale 197 seminativo di classe 2 di mq 3.105 reddito dominicale ed agrario € 16,04;

Lottizzante 2 : società **PECO IMMOBILIARE S.R.L.** proprietaria delle seguenti aree incluse nel perimetro del piano attuativo:

- foglio 15 mappale 195 seminativo di classe 2 di mq 3.132
- foglio 15 mappale 281 seminativo di classe 2 di mq 3.287
- foglio 15 mappale 279 seminativo di classe 2 di mq 3.285

Le aree confinanti a nord del comparto, di cui ai mappali 196, 194, 280 e 278 del foglio 15, sono state frazionate dai mappali di proprietà e acquisite nel 2003 dal Comune di Bellusco per la realizzazione di una pista ciclopedonale in aderenza a via Milano.

A seguito della sovrapposizione tra rilievo celerimetrico dell'area, mappa catastale e tavole del PGT, si riscontra che la superficie reale complessiva del comparto AT6 risulta pari a 12.809,00 mq, inferiore a quella indicata dalla Direttiva 22.



Estratto Mappa catastale Comune di Bellusco foglio 15

3. CARATTERISTICHE DEL COMPARTO D'INTERVENTO

L'ambito interessato dal piano attuativo AT6 è ubicato in zona periferica nel settore ovest del paese, in fregio all'asse viario principale est-ovest, a circa 700 m. dal centro cittadino (municipio, chiesa, attività di servizio e commerciali) ed a circa 1000 m. dal centro scolastico-sportivo. La localizzazione del comparto, posto all'ingresso del centro abitato dalla direttrice ovest, risulta di

facile accesso ben servita dalla rete viaria comunale di via Milano. Lungo la via, costeggiata sul lato sud da una pista ciclopedonale di recente realizzazione, sono presenti spazi a parcheggio sul fronte nord, nonchè tutte le dotazioni di servizio quali: fognatura, acqua, energia elettrica e pubblica illuminazione, gas e telefono.

Il tessuto edilizio della zona è costituito da un'edificazione recente di completamento con prevalenza di tipologia a villino o a palazzine di due piani fuori terra, risalente agli ultimi decenni del secolo scorso per la parte confinate ad est del comparto, di più recente edificazione per la parte a nord di via Milano.

I terreni del comparto sono posti a sud della via, attualmente incolti e liberi da edificazione (cfr. Tavola 2 con fotografie).

Tutta l'area di intervento risulta ribassata, con una depressione posta a metri 2.00/3.00 dal piano stradale e a m 1.80/2.20 dall'area edificata esistente ad est.

Sui fronti ovest e sud il comparto confina con aree agricole coltivate o boscate. A sud un sentiero campestre in prosecuzione della via Fosse Ardeatine consente attualmente l'accesso ai terreni del comparto e contigui.



Fotografia aerea del comparto

Il PII AT6 costituisce il completamento edificatorio di questo settore del paese che da tempo aspetta una sua definizione per bilanciare

l'edificazione da tempo presente sul fronte contrapposto a nord di via Milano.

A supporto del PII AT6 è stato redatto uno studio geologico per definire le caratteristiche geotecniche dei terreni dell'area, nonché una indagine relativa al grado di permeabilità e drenaggio degli stessi.

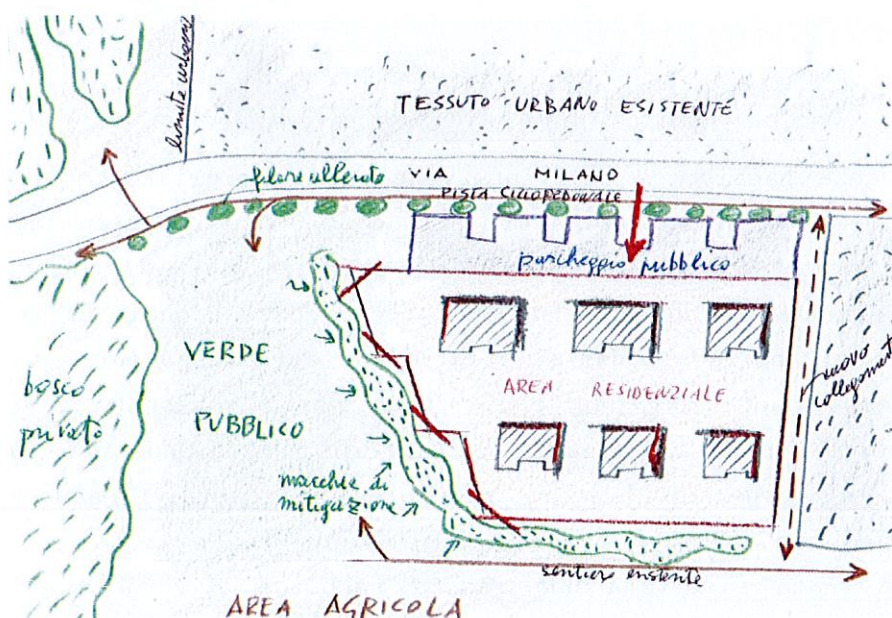
E' stato predisposto altresì un documento di "Valutazione previsionale del clima acustico" da cui risulta che il clima acustico dell'area è compatibile con la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali.

4. IL PROGETTO DEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO AT6

Il PII AT6 persegue gli obiettivi generali indicati dalla Direttiva 22: 1) ridefinizione del margine del tessuto edificato a sud di via Milano; 2) formazione di una riserva di aree verdi pubbliche, aventi carattere di ridefinizione del margine urbano a sud e a ovest.

La traduzione operativa della proposta è stata elaborata di concerto con l'Amministrazione Comunale durante la fase di negoziazione.

Si è stabilito di suddividere il comparto in due macroaree, destinando quella più vicina al tessuto edilizio esistente alla nuova edificazione, e riservando una ampia porzione a verde pubblico sul margine ovest.



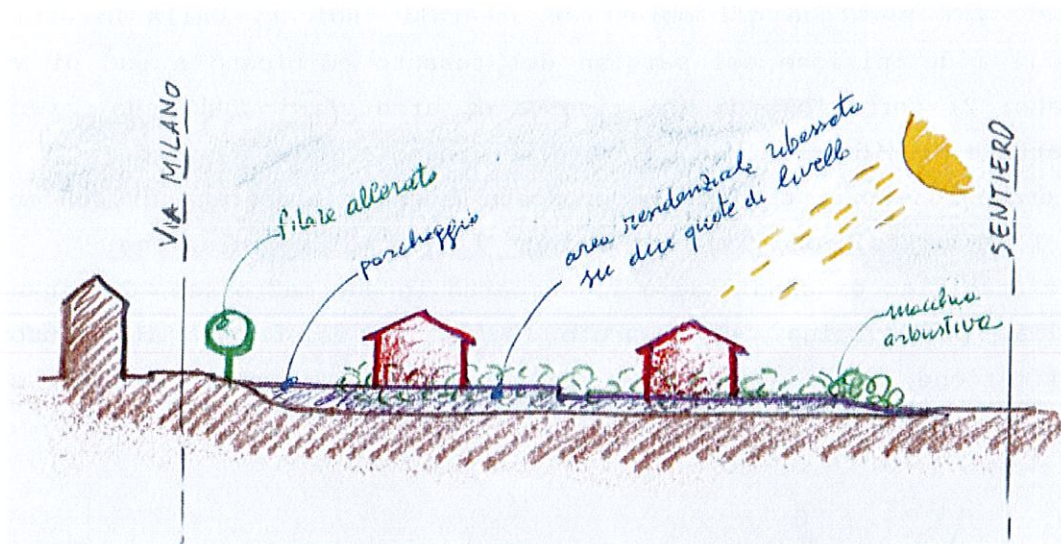
L'idea di progetto

A nord una fascia a verde e parcheggio con area di manovra indipendente fronteggia i lotti edificabili, assumendo il ruolo di

filtro tra abitazioni e viabilità stradale. A margine della pista ciclopedonale, il fronte viario è valorizzato da una striscia a verde alberato che ne rimarca il percorso.

Su richiesta dell'Amministrazione Comunale sul lato est del comparto, a ridosso delle recinzioni esistenti, è stato introdotto un collegamento ciclopedonale tra la via Milano e il prolungamento di via Fossa Ardeatine, riservando una striscia di m 5 per un percorso pedonale che potrà essere meglio valorizzato in futuro.

L'accesso all'area residenziale avviene in un unico punto intermedio su via Milano attraversando il parcheggio pubblico.



Sezione del comparto

La rilevanza paesistica dell'intervento ha consigliato di colmare il dislivello altimetrico tra la via Milano a nord e i terreni agricoli a sud del comparto con una soluzione terrazzata in cui gli edifici previsti si susseguono due linee parallele poste a quote differenti di spiccato: gli edifici prossimi alla strada sorgeranno su un terrapieno alla stessa quota del parcheggio leggermente ribassato rispetto al piano stradale; i fabbricati più interni, raggiungibili da strada privata, si ergeranno su un terrapieno a quota ribassata di un ulteriore metro.

A sud è stata riservata una fascia pubblica a verde di larghezza variabile tra i 7 e 15 metri con la funzione di garantire una connessione tra via Fosse Ardeatine e l'area a verde ad ovest e, nel contempo, di raccordare mediante la formazione di una scarpata piantumata la quota delle aree private con quella dei terreni naturali e del sentiero campestre.

Grande attenzione è stata posta al tema dell'impatto che il nuovo fronte urbano verso ovest presenta a chi si appresta a percorrere la via d'ingresso al paese. Planimetricamente è stato tracciato un perimetro delle recinzioni del limite urbano piuttosto sfrangiato a segmenti ad angolo variabile. L'impatto visivo delle recinzioni a confine con l'area a verde pubblico sarà ridotto e mitigato dalla presenza di macchie arbustive lungo i tratti ovest e sud dei lotti edificati.

Sull'area a verde pubblico ad ovest è prevista la formazione di un raccordo, per una fascia profonda circa 20 metri, tra le quota di via Milano e quella del terreno naturale, che al momento sarà lasciata priva di piantumazione.

Il compendio residenziale di nuova realizzazione, costituito da edifici su 2 o 3 livelli fuori terra, risulterà integrato con il tessuto esistente a bassa densità.

Come meglio illustrato nella Tavola n.4, il PII AT6 prevede i seguenti parametri quantitativi desunti dalla Direttiva 22 del DdP 22.1:

TABELLA RIASSUNTIVA

	Lottizzante 1	Lottizzante 2	Totale
Superficie del comparto derivante da rilievo:	3.104,90 mq	9.704,10 mq	12.809,00 mq
Millesimi di partecipazione	242,40	757,60	
Superficie territoriale a verde: (50%)	1.552,45 mq	4.852,05 mq	6.404,50 mq
Superficie territoriale urbanizzabile: (50%)	1.552,45 mq	4.852,05 mq	6.404,50 mq
SLP da Diritto edificatorio equo: (0,13 mq/mq)	201,82 mq	630,77 mq	832,59 mq
SLP da Diritto edificatorio da perequazione dei servizi: (0,07 mq/mq)	108,67 mq	339,64 mq	448,32 mq
SLP da Diritto edificatorio da perequazione territoriale: (0,13 mq/mq)	201,82 mq	630,77 mq	832,59 mq
SLP massima edificabile: (0,33 mq/mq)	512,31 mq	1.601,18 mq	2.113,49 mq
Superficie copribile massima: (30%)	465,74 mq	1.455,62 mq	1.921,35 mq
Superficie filtrante minima: (30%)	465,74 mq	1.455,62 mq	1.921,35 mq
Indice dotazione parcheggi privati			(1,5 x n. unità)
Altezza massima degli edifici:			10,50 m
Distanza minima dai confini:			5,00 m
Distanza minima dal ciglio stradale:			5,00 m
Distanza minima tra edifici:			10,00 m
	salvo quanto previsto dall'ultimo comma art.9 D.M. 1444/68		
Destinazione d'uso principale:			Residenza

5. ELEMENTI PROGETTUALI DI INTERESSE PUBBLICO

Il PII realizza i seguenti elementi progettuali di interesse pubblico previsti dalla Direttiva 22.10 DdiP 22.1 nel rispetto di tutte le caratteristiche indicate. Oltre alla realizzazione del parcheggio di interesse locale, e all'area a verde pubblico, su espressa richiesta dell'Amministrazione Comunale, il PII prevede la realizzazione di una pista ciclopedonale di collegamento tra via Milano e via Fosse Ardeatine sul margine est del comparto.

Ai fini della destinazione a proprietà pubblica di queste aree, all'interno del perimetro del comparto AT6 i Lottizzanti cedono al Comune di Bellusco le aree della per Superficie territoriale a verde corrispondente al 50% della Superficie territoriale per una superficie complessiva di mq 6.404,74, di cui mq 4.733,82 per verde di quartiere, e mq 1.670,92 per parcheggi e pista ciclabile (cfr. Tavola n.3).

E' altresì prevista la cessione di aree esterne al comparto, in virtù dell'applicazione facoltativa del meccanismo della perequazione territoriale come normato dalla direttiva 9 "aree di perequazione territoriale" del DdiP 22.1 e della direttiva 14 "diritti edificatori" del DdiP 22.1. A fronte della cessione al Comune di Bellusco di aree all'interno del "cuneo verde" di cui al "DdP 21.10 Azioni di Governo del territorio, i lottizzanti trasferiscono al comparto AT6 i diritti edificatori generati dalle aree cedute.

Tali aree, meglio individuate nell'Elaborato E) "Planimetria aree di perequazione territoriale in cessione", risultano così contraddistinte al NCT:

- Lottizzante 1: foglio 9 mappale 263 di mq 2.250,00
- Lottizzante 2: foglio 9 mappale 261 di mq 7.010,00

La superficie complessiva cedute delle aree perequate è pari a mq 9.260,00, e pertanto congrua a determinare un trasferimento di diritti edificatori a favore dell'AT6 che soddisfa l'applicazione dell'indice edificatorio dello 0.13 indicato nella Direttiva 22: (sup. aree di perequazione mq 9.260,00 x 0,09)= SLP 833,40 > (St AT6 mq 6.404,50 x 0,13)= SLP 832,58

Inoltre, ai sensi della direttiva 14 "diritti edificatori" del DdiP 22.1, l'intervento comporta un introito a favore del Comune di Bellusco di €44.832,00, versato dai lottizzanti secondo le rispettive quote millesimali, per l'applicazione del diritto edificatorio derivante da perequazione dei servizi. La SLP complessiva massima conseguita è pari mq 448,32.

A carico dei lottizzanti è prevista la realizzazione della seguenti opere di urbanizzazione, le cui caratteristiche tecniche sono desumibili dal Computo metrico delle opere di urbanizzazione (Elaborato B), e dalla Tavola n.6 "Opere di urbanizzazione e reti tecnologiche: planimetria e sezioni".

Le opere di urbanizzazione primarie possono essere così sinteticamente descritte:

- aiuola alberata lungo via Milano;
- spazi a parcheggio a fronte di via Milano, con finitura in asfalto per le aree di manovra e pavimentazione permeabile per gli stalli;
- pista ciclopedonale ad est del comparto;
- rete fognaria sui predetti spazi pubblici per la raccolta delle acque meteoriche e per l'allacciamento delle aree private;
- rete di pubblica illuminazione sui predetti spazi pubblici;
- rete energia elettrica per l'allacciamento delle aree private;
- rete telefonica per l'allacciamento delle aree private;
- rete acqua potabile per l'allacciamento delle aree private;
- rete gas metano per l'allacciamento delle aree private.

Gli spazi a parcheggio di interesse locale sono distribuiti omogeneamente rispetto ai nuovi insediamenti. Il loro numero, pari a 25 stalli, è stato calcolato in modo da garantire un posto d'auto a ciascuna unità abitativa prevista. Nel caso il numero delle unità insediate dovesse aumentare in fase esecutiva, potranno essere reperiti ulteriori due posti sulla piazzola in calcestruzzo nella parte terminale del corsello di manovra.

Le opere inerenti al ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105 ed agli allegati 4, 5 e 6, del Dlgs 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

Lo smaltimento delle acque meteoriche dei parcheggi avviene in loco mediante la realizzazione di pozzi perdenti calcolati in base alle prove di permeabilità effettuate, previo trattamento in desabbiatore.

Tutti gli allacciamenti alle reti tecnologiche e fognaria verranno concordati e autorizzati in fase esecutiva dagli enti gestori.

Le opere di urbanizzazione secondaria previste sono attinenti alla formazione di aree a verde di quartiere ad ovest e sud del comparto e consistono sinteticamente:

- mitigazione dei dislivelli con formazione di declivi per raccordo tra

via Milano e terreno naturale a ovest, e tra le quote delle aree private e quelle pubbliche a sud;

- sistemazione a verde dell'area con piantumazione e creazione di macchie arboree per mitigazione degli interventi edilizi.

6. ELEMENTI PROGETTUALI DI INTERESSE PRIVATO

Il progetto planivolumetrico suddivide il comparto in due lotti edificabili, confermando l'attuale dislocazione planimetrica delle proprietà.

Si prevede la costruzione di un complesso residenziale con edifici di diversa tipologia (palazzine, appartamenti in villa, ville singole, bifamigliari o a schiera), con un massimo di tre piani fuori terra, oltre facoltativamente al piano sottotetto e/o al piano di servizio interrato o seminterrato ad uso cantine e autorimesse. Sul Lotto 1 sono ammesse solo tipologia a palazzina a 2 o tre piano fuori terra; sul Lotto 2 sono ammesse solo tipologia a villetta o appartamenti in villa a 1 o 2 piani fuori terra.

Le altezze dei fabbricati in funzione delle tipologie insediabili si evincono dalla Tavola n.5 "Sezioni tipo degli edifici", e dovranno essere contenute in m 10,50 ammessi.

Gli edifici dovranno uniformarsi al progetto planivolumetrico rispettando i parametri urbanistici; tuttavia durante l'esecuzione dei singoli progetti edilizi potranno essere apportate modifiche planivolumetriche tali da non compromettere l'organicità dell'insieme e nel rispetto della normativa del piano attuativo (articolo 7 comma 10 della LR Lombardia n°23/97).

Gli edifici dei singoli lotti dovranno essere localizzati entro il perimetro di galleggiamento indicato nella Tavola n.4 e rispettare le distanze minime nella Tabella riassuntiva al precedente punto 4. All'interno dei singoli lotti si potrà applicare quanto previsto dall'ultimo comma art.9 D.M. 1444/68.

In considerazione della disposizione planimetrica delle proprietà e della conformazione morfologica dell'insediamento sviluppato su due quote altimetriche degradanti (cfr. profilo ambientali sulla tav. 4), in parziale difformità da quanto consigliato dalla Direttiva 22 punto 11, si raccomanda una disposizione degli edifici sull'asse eliotermico con la zona giorno delle unità residenziali rivolta a sud.

Le caratteristiche spaziali, tecniche e prestazionali degli edifici e degli impianti dovranno rispettare quanto previsto dai Titoli 4, 5, 6 del Regolamento Edilizio del Comune di Bellusco, al quale si rimanda.

Si raccomanda di valorizzare nella progettazione degli edifici elementi peculiari della bioarchitettura, affrontando non solo i temi dell'efficienza degli impianti e dell'uso di energie rinnovabili, ma anche quelli relativi a: materiali e tecniche costruttive, progettazione senza barriere, armonia e proporzioni, protezione dai rumori e confort ambientale, gestione dell'acqua e contenimento dell'elettromagnetismo, aerazione e ventilazione naturale degli ambienti.

Gli accessi carrai ai lotti da spazi pubblici potranno subire spostamenti tali da non alterare l'organicità dell'insieme e da non ridurre i posti a parcheggio in progetto.

Il progetto delle recinzioni residenziali dovrà essere uniforme per i due lotti e rispettare quanto previsto dalla art. 3.3.4 del Regolamento Edilizio. In particolare, si sottolinea che l'eventuale zoccolo in calcestruzzo non dovrà superare 50 cm di 'altezza misurata dalla quota più bassa del terreno.

Il PII prevede l'esclusiva destinazione residenziale. Tuttavia, ai sensi della Direttiva 22 del DdP22.1, sono ammesse le seguenti altre destinazioni d'uso: As: Artigianale di servizio; Cv: Commerciale con esercizi di vicinato; Sg: Servizi di interesse generale. Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso dalla residenza sono disciplinati dall'art. 64 del PdR15.1.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della LR n. 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati del PII AT6, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purchè conformi alla legislazione vigente ed ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del PII AT6, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni ad ognuno dei due lotti principali, anche ai sensi dell'art. 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del PII AT6, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del

relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto un mutamento di destinazione d'uso che supera i limiti previsti dall'art.64 del PdR 15.1, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Programma Integrato di Intervento, che tenga conto di quanto già realizzato.

7. QUADRO ECONOMICO DELLA PROPOSTA

Il PII prevede a carico dei lottizzanti, ognuno per la propria quota millesimale, l'esecuzione delle seguenti opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria a fronte di una importo secondo le tabelle comunali vigenti che ammonta ad € 50.406,73 (SLP mq 2.113,49 x €/mq 23,85) saranno eseguite direttamente dai lottizzanti opere per un importo pari € 235.157,93 calcolate secondo i prezzi unitari del Bollettino della Camera di Commercio, così suddivise:

parcheggio	€ 116.887,73
pista ciclopedonale ad est	€ 22.117,29
rete fognaria	€ 54.439,82
rete pubblica illuminazione	€ 19.438,83
rete energie elettrica	€ 8.425,85
rete telefonica	€ 5.775,25
rete acqua potabile	€ 7.758,19
rete gas metano	€ 5.136,95

Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria a fronte di una importo secondo le tabelle comunali vigenti che ammonta ad € 108.083,87 (SLP mq 2.113,49 x € mq 51,14) saranno eseguite direttamente dai lottizzanti opere per un importo pari € 114.097,25 calcolate secondo i prezzi unitari del Bollettino della Camera di Commercio.

L'importo complessivo per opere di urbanizzazione corrisposto dai

lottizzanti pari a € 348.940,20 risulta pertanto incrementato del 220% rispetto al corrispettivo dovuto secondo le tabelle in vigore pari a € 158.490,06.

Al momento della firma della Convenzione Urbanistica al Comune verrà corrisposto un importo pari 44.832,00 € per diritti edificatori, ed inoltre entrerà in possesso delle aree di perequazione di cui al punto 5 per mq 9.260,00.

Inoltre, al momento del rilascio dei provvedimenti autorizzativi dei fabbricati (P. di C. o SCIA) verranno corrisposti al Comune di Bellusco gli importi relativi al Contributo sul Costo di Costruzione (art.16 D.P.R. n.380/2001), variabili in funzione alla tipologia e della effettiva superficie complessiva realizzata e quantificabili approssimativamente in 103.913,27 € (Sup Complessiva mq 2.800,00 x €403,39 x +15% x 8% = € 103.913,27).

Gli utili derivati al Comune di Bellusco risultano pertanto stimabili in circa 650.000 € così individuati:

Valore della sola area ceduto in AT6	6.404,50 x 15,00€ =	96.067,00 €
Valore della sola area ceduta in Cuneo verde	9.260,00 x 7,00€ =	64.820,00 €
Diritti edificatori perequazione per servizi	448,32 x 100,00€ =	44.832,00 €
Valore opere urbanizzazione primaria		= 234.842,95 €
Valore opere urbanizzazione secondaria		= 114.097,25 €
Contributo sul Costo di Costruzione su Sc		<u>= 103.913,27 €</u>
		= 658.572,47 €

Conseguentemente, data la sommatoria dei costi sopraesposti a carico dei lottizzanti, con particolare riguardo all'incidenza rilevante del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, si evidenzia che le prospettive di utile d'impresa derivante dall'operazione sono ridotte. Solo un controllo oculato delle fasi di appalto e realizzazione, una cura progettuale mirata alla qualità del prodotto ed una promozione commerciale adeguata potranno rendere sufficientemente vantaggioso l'investimento.

8. ELENCO DEGLI ELABORATI

Il progetto di PII AT6 risulta composto dai seguenti elaborati :

- Bozza di convenzione
- Tav. 1 Estratto Carta Tecnica Regionale, estratto mappa catastale, estratto PGT
- Tav. 2 Planimetria di rilievo con fotografie e calcolo superfici

- Tav. 3 Regime giuridico delle aree
- Tav. 4 Planivolumetrico di progetto e profili ambientali
- Tav. 5 Sezione tipo degli edifici
- Tav. 6 Opere di urbanizzazione e reti tecnologiche:
 planimetria e sezioni
- Elaborato A) Relazione tecnica ed economica
- Elaborato B) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Elaborato C) Relazione geotecnica
- Elaborato D) Relazione clima acustico
- Elaborato E) Planimetria aree di perequazione territoriale in
 cessione
- Elaborato F) Parere preliminare BrianzAcque

Bellusco, li 6 marzo 2019

Il tecnico