

tav.

A**Ed**

oggetto

Relazione Tecnico-Illustrativa

832/19_Ed/00

Archivio/P/832_19 PesentiSerafinolmp.P.A.A15-BonateSopra/06.PRAT.EDILIZIE/009-Integrazione_Dic20

data	descrizione	elaborato	verificato
13/10/2020	Piano Attuativo	pc.	mf.
30/03/2021	Integrazione Piano Attuativo	cb.	mf.
21/06/2021	Integrazione Piano Attuativo	sg.	mf.
29/09/2021	Integrazione Piano Attuativo	ds.	mf.



Comune di: Bonate Sopra

Provincia di: Bergamo

Commessa: 832/19

Proprietario: Diocesi di Bergamo

Comm.: Pesenti Serafino srl

timbro

lavori :

PIANO ATTUATIVO

Piano attuativo area AT15 denominato "GARDEN HOME"

Sede legale:

Studio Facchinetti & Partners - Architetti Associati
24060 Casazza - Bergamo - Italia, Piazza della Pieve n.1

Sedi operative:

BERGAMO

MILANO

BELGRADO

Sede di riferimento: 24125 - Bergamo - Italia,**via Daste e Spalenga n.45**

T. +39 - 035 300359 F. +39 - 035 4236322

e.mail: info@facchinetti-partners.com

<http://www.facchinetti-partners.com>

F A C C H I N E T T I



P A R T N E R S

A R C H I T E T T I A S S O C I A T I

MASSIMO FACCHINETTI CARLO BONO ALESSANDRA BOCCALARI

COMUNE DI BONATE SOPRA – PROVINCIA DI BERGAMO

DOMANDA DI PIANO ATTUATIVO

Ambito di intervento

Piano Attuativo area AT15 denominato “Garden Home” – Via San Rocco – Via Lesina a Bonate Sopra, Bergamo

Proprietario

Diocesi di Bergamo

Soggetto attuatore

Pesenti Serafino srl

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

01. PREMESSA

Il Piano attuativo oggetto della presente pratica è relativo all'area denominata “AT15” all'interno del PGT, ed è redatto ai sensi dell'art. 12 e 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. nonché, in ordine alla dotazione minima di standard, ai sensi dell'art. 90 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

In particolare il piano è finalizzato a definire le opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali con conseguente definizione dell'assetto planivolumetrico dei lotti edificabili nell'ambito delle aree ricomprese nell'Ambito AT15 (ex ATR23).

Assetto della proprietà:

Le aree oggetto della presente proposta di Piano Attuativo sono ubicate in Comune censuario e amministrativo di Bonate Sopra ed identificate catastalmente al foglio 9 nel modo seguente:

- mapp. n. 311, superficie catastale Are 0.31.80 e mapp. 444 di Are 0.41.20;

La suddetta area, di estensione territoriale complessiva catastale pari a mq. 7.300,00 e secondo la scheda PGT di riferimento pari a mq. 6.336,00, risulta classificata, dal vigente Piano per il Governo del Territorio come “ambiti di trasformazione residenziale di nuova previsione, (art. 9 della NTA del Piano delle Regole), che subordina l'edificazione del compendio alla preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato, qui denominato “Piano attuativo A.T.R. 15 (ex ATR23);

02. ASPETTI URBANISTICI

Attualmente l'area è urbanisticamente individuata nel P.G.T. – P.d.R. come:

- Ambito AT15 – Via S. Rocco – Via Lesina (ex ATR23);

La proposta di Piano attuativo predisposta in conformità ed in coerenza con i parametri funzionali e dimensionali contenuti nell'Allegato 1 – Schede degli ambiti di trasformazione AT15 del Documento di Piano, risulta articolata nei termini che seguono

- Destinazione d'uso: residenziale

I parametri per l'area in oggetto sono i seguenti:

- Superficie territoriale: 6.336,00 mq
- Superficie coperta (50%): 3.168,00 mq
- IT realizzabile (0,30 mq/mq): 1.900,80 mq
- Vol. max (ITx3,20m): 6.082,56 mq
- Superficie drenante (30%): 1.900,80 mq
- Altezza massima: 11,00 m

Per la definizione dei parametri completi e delle caratteristiche degli interventi in previsione si rimanda alle N.T.A. – Norme Tecniche di Attuazione del P.A. come riportate nell'All.B. facente parte della documentazione di progetto.

A fronte di ciò, ne consegue un'ipotesi di suddivisione dei lotti al fine di sviluppare la seguente capacità edificatoria complessiva:

- n. 6 nuovi lotti, con superfici totali e volumetrie totali definite, così suddivisi:
 - Lotto 1 sup.lotto mq 615,49 a slp definita pari a mq 307,70;
 - Lotto 2 sup.lotto mq 623,37 a slp definita pari a mq 307,70;
 - Lotto 3 sup.lotto mq 773,01 a slp definita pari a mq 307,70;
 - Lotto 4 sup.lotto mq 1.176,12 a slp definita pari a mq 362,30;
 - Lotto 5 sup.lotto mq 652,90 a slp definita pari a mq 307,70;
 - Lotto 6 sup.lotto mq 621,15 a slp definita pari a mq 307,70;
 - Tot. S.L.P. = mq 1.900,80

e a fronte di un IT realizzabile pari a 0,30 mq/mq e quindi di una superficie SLP complessiva ammissibile pari a 1.900,80 mq.

La suddetta suddivisione dei lotti prevede per gli stessi la quota di S.L.P. definita come sopra indicata, indipendentemente dalla

superficie del lotto stesso; fatto comunque salva la possibilità di poter ripartire in modo differente le suddette S.L.P., tra i vari lotti, nel rispetto della S.L.P. complessiva ammissibile.

Per quanto inerente la superficie drenate il parametro minimo pari a 1.900,80 mq (30% di St) verrà così suddiviso:

_Superficie drenante su aree da cedere (esclusa la pista ciclopedonale) pari a 1.237,48 mq;

_Superficie drenante residua ($1.900,80 - 1.237,48 = 663,32$ mq) da reperire nei lotti;

Per quanto inerente la superficie coperta il parametro massimo pari a 3.168,00 mq (50% di St) verrà suddiviso tra i lotti;

A fronte di ciò consegue una suddivisione dei lotti delle seguenti superfici/parametri:

Lotti	Sup. lotto	SLP	Sup.drenante	Sup.coperta
Lotto 1	615,49 mq	307,70 mq	140,00 mq	400,00 mq
Lotto 2	623,37 mq	307,70 mq	155,00 mq	400,00 mq
Lotto 3	773,01 mq	307,70 mq	315,00 mq	400,00 mq
Lotto 4	1,176,12 mq	362,30 mq	560,00 mq	1.168,00 mq
Lotto 5	652,90 mq	307,70 mq	163,00 mq	400,00 mq
Lotto 6	621,15 mq	307,70 mq	177,00 mq	400,00 mq

03. PROPOSTA PROGETTUALE

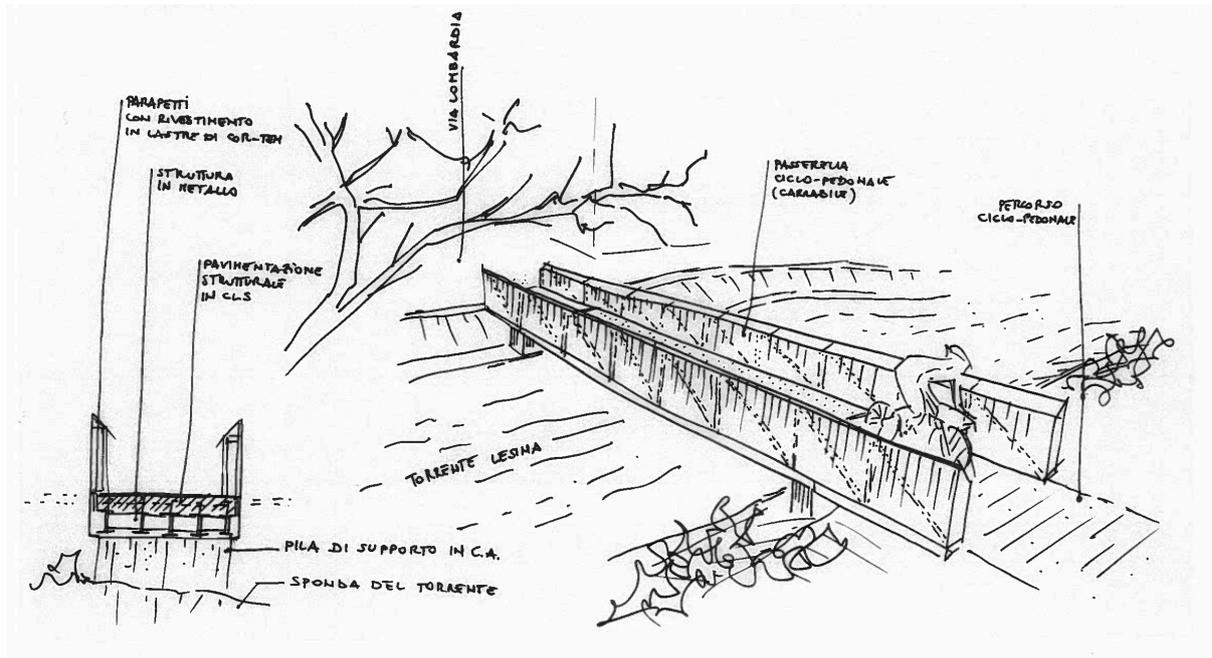
L'odierna richiesta di P.L. coerente con le previsioni di P.G.T. – P. di R. (area AT15) nasce dai motivi come già indicati in premessa al fine di definire:

- le opere di realizzazione inerenti l'impianto planivolumetrico dell'area e dei fabbricati;
- la definizione delle dotazioni territoriali di riferimento;

il tutto come meglio descritto ed illustrato negli elaborati di progetto, e che interessa e prevede:

- una superficie di proprietà complessiva pari a 6.336,00 mq, come da planimetria catastale;
- la realizzazione di una porzione di strada pubblica di larghezza 6 m a doppio senso con accesso a un parcheggio anch'esso pubblico;
- una superficie per parcheggi pubblici, da realizzare lungo la via S. Rocco e da cedere al comune di 378,38 mq
- la realizzazione di una strada di servizio ai lotti, pensata come privata e pavimentata divisa dalla porzione pubblica tramite dissuasori mobili;

- la realizzazione della passerella ciclopedonale sul torrente Lesina;



- una superficie a verde da cedere al comune (sia da P.G.T. che da standard) pari a 1.764,17 mq con all'interno una pista ciclopedonale come definito negli elaborati di progetto;
- la realizzazione di tutte le reti e le attrezzature tecnologiche necessarie ed a servizio dei lotti;
- l'individuazione di n. 6 lotti edificabili;
- una S.L.P. complessiva definita massima ammissibile pari a 1.900,80 mq.

04. PARAMETRI EDILIZI - OPERE DI PROGETTO E ONERI DOVUTI

Le opere previste nel contesto delle dotazioni territoriali ed urbanizzative, secondo il parametro minimo valutato sui 6.082,56 mc ed appunto secondo gli strumenti urbanistici, risultano:

- abitanti insediabili:

$$6.082,56 / 150 = 41 \text{ ab.}$$
- standard totali da reperire:

$$41 \text{ ab.} \times 26,5 \text{ mq} = 1.086,50 \text{ mq}$$
- di cui parcheggi da reperire: $41 \text{ ab} \times 5,00 \text{ mq} =$

$$205,00 \text{ mq}$$
- **parcheggi reperiti:**

$$378,38 \text{ mq} > 205,00 \text{ mq (verificato)}$$
- standard totali da reperire a verde:

$$\text{a verde} \quad 738,00 \text{ mq}$$

verde da cedere
verde richiesto da scheda At15 1.000,00 mq

TOTALE VERDE DA REPERIRE TOT 1.738,00 mq

- Standard a **verde reperiti**:
(738,87+1.025,30) **1.764,17 mq** > 1.738,00 mq (**verificato**)

TOTALE STANDARDS DA REPERIRE

(738,00+205,00+143,50+1.000,00) **2.086,50 mq**

TOTALE STANDARDS REPERITI

(378,38+1.025,30+738,87) **2.142,55 mq** > 2.086,50 mq (**verificato**)

inoltre è prevista l'integrazione e l'allacciamento alle reti dei sottoservizi esistenti per:

- acqua sanitaria;
- rete smaltimento acque nere;
- rete smaltimento acque chiare lungo le strade, mentre ogni singolo lotto provvederà autonomamente mediante l'utilizzo di pozzi perdenti e con propria rete di raccolta e smaltimento (se necessario);
- rete energia elettrica (senza la necessità della cabina di trasformazione);
- impianto di illuminazione stradale;
- rete telefonica / telecomunicazioni;

Complessivamente l'intervento proposto porterà un incremento delle dotazioni dei servizi a livello comunale.

L'intervento sotteso al P.A. genera i seguenti oneri di urbanizzazione:

- 1.900,80 mq di S.L.P. x 3,20 mt h. virtuale, pari a 6.082,56 mc:
- Urb. I° mq 6.082,56 x €/mc 19,17 = € 116.602,67
- Urb. II° mq 6.082,56 x €/mc 14,00 = € 85.155,84

Totale = € 201.758,51

Le opere di urbanizzazione primarie risulteranno a scomputo degli oneri in quanto realizzate direttamente dai proprietari e le stesse sono stimate in:

Opere di urbanizzazione primaria

- Realizzazione porzione di strada pubblica;
- Realizzazione rete smaltimento acque nere;

- Realizzazione rete elettrica;
- Realizzazione rete illuminazione pubblica;
- Realizzazione rete smaltimento acque bianche (secondo quanto indicato nella relazione di invarianza idraulica);
- Realizzazione rete telefonica e telecomunicazioni;
- Realizzazione parcheggio pubblico e relativa zona manovra
- Realizzazione segnaletica orizzontale e verticale

per un importo stimato complessivo, come da C.M.E. facente parte degli allegati della documentazione di progetto del Piano Attuativo pari a € 117.285,33.

Opere di urbanizzazione secondaria

- Realizzazione pista ciclopedonale lungo area a verde in cessione
- Sistemazione area a verde in cessione;
- Realizzazione passerella ciclopedonale (all'occorrenza carrabile) sul torrente Lesina;
- Realizzazione rete illuminazione pubblica;

per un importo stimato complessivo, come da C.M.E. facente parte degli allegati della documentazione di progetto del Piano Attuativo pari a € 193.766,31

Stima importo realizzazione opere di urbanizzazione

= € 311.051,64

atteso che il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (pari ad € 311.051,64) è superiore agli oneri di urbanizzazione dovuti pari a 201.758,51 € (311.051,64 - 201.758,51 = + 109.293,13 €), **non risultano quindi differenze da pagare da parte dell'attuatore.**

In ordine alla richiesta di standard qualitativo risulta un importo pari a **€ 201.758,51** (6.082,56 mc x 33,17 €/mc), tale importo sarà compensato mediante versamento dello stesso all'Amministrazione comunale.

05. CONCLUSIONI

In funzione di quanto sopra premesso, descritto ed illustrato, il presente progetto di P.A. vuole:

- garantire la possibilità di riattivare il riuso di un'area;
- prevedere, a fronte delle capacità edificatorie in previsione, la realizzazione diretta, a cura e spese del

proponente, delle opere di urbanizzazione, da approntarsi con le modalità previste dalle vigenti normative in materia. Il progetto esecutivo ed appalto verrà definito secondo quanto disposto dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e sarà presentato contestualmente o in seguito all'approvazione esecutiva del P.A. (opere a scomputo).

Bergamo, li 29/09/2021

Il Progettista

Dott. Arch. Massimo Facchinetti