

COMUNE DI BONATE SOPRA - Provincia di BERGAMO

PIANO ATTUATIVO

A.T.R. n° 4

Committente :

AELLE S.R.L./PREVITALI GIUSEPPE

Oggetto Allegato :

Relazione Tecnica

Allegato

a

Marzo 2012

PROGETTISTA :

Dott. Ing. QUADRI GIORDANO - Iscrizione Ordine n. 1455

Piazza Trieste n. 6 - Mozzo - Tel. 035611980 / Fax. 0354155816 - e-mail : quadri@ingegneriaeservizi.com

COLLABORATORI :

STUDIO GEOMETRI ASSOCIATI LORENZI ROBERTO e GIOVANNI

Via F. D'ASSISI n. 18 - Bonate Sopra - Tel. 0354943003 / Fax. 0354942507 - e-mail : info@ste-lorenzi.it

GIORDANO QUADRI INGEGNERE
Ordine Ingegneri di Bergamo n. 1455
P.zza Trieste, n°6,
24030 MOZZO (BG)
C.F. QDR GDN 54H09 A794D
P.I. 01522820164

COMUNE DI BONATE SOPRA
Provincia di Bergamo

PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "ATR n°4"

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Il Piano di Governo del Territorio, del Comune di Bonate Sopra, individua l'area in oggetto come zona per "Ambiti di trasformazione residenziale di nuova previsione", identificandola come ambito n°4 demandando all'art. 9 delle N.T.A. del Piano delle Regole le modalità di intervento all'interno dello stesso.

Gli indici previsti sono i seguenti:

Rapporto di copertura: 50%
S.L.P. massima: 0,4 mq. SLP/mq. ST
Distanza fabbricati: ml. 10,00
Distanza confini: ml. 5,00
Distanza da spazi pubblici: ml. 5,00
H max. edificio: ml. 11,00

L'art. 9 al comma D, prevede che l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione residenziale di nuova previsione, sia subordinata alla preventiva approvazione di uno specifico piano attuativo.

2. PROPRIETA' E RIFERIMENTI CATASTALI

I terreni compresi nel perimetro dell'ATR 4, sono intestati come di seguito indicato, e sono identificati catastalmente come segue:

- AELLE SRL, con sede in Milano, Corso di Porta Romana, 51
Fg. 9 mappale 6833 mq. 5045
- PREVITALI GIUSEPPE, nato a Bonate Sopra il 12/04/1944

Fg. 9 mappale 6834 mq. 2625

Il totale della superficie catastale è di mq. 7.680,00 mentre la superficie reale, misurata, come risulta dalla TAV. n°2, è di mq. 7.696,23.

3. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area in oggetto è posta in una zona circondata sui lati est e sud da zone residenziali consolidate, anche se di recente realizzazione, sul lato ovest da una zona residenziale in fase di realizzazione, e sul lato nord, da una strada di P.G.T., che la divide da un'ampia zona residenziale non ancora edificata e per la quale non sono previsti a breve interventi edilizi.

L'area è accessibile sia dalla nuova strada prevista dal P.L. 1-2-3, in fase di completamento che dalla via Tagliamento. A nord, si può accedere dal proseguimento della via Morante.

L'andamento planialtimetrico dell'area, è abbastanza regolare, con un dislivello tra la parte nord e la parte sud, di circa ml. 1,20 sulla lunghezza complessiva di circa ml. 170,00.

4. DATI URBANISTICI E STANDARD

Dai rilievi effettuati in loco, la superficie complessiva dell'area, è di mq. 7.696,23.

Il progetto prevede la divisione dell'area in due lotti, separati in direzione est-ovest dalla strada prevista dal P.G.T., che collega la via Tagliamento con la nuova strada del P.L. 1-2-3.

La superficie fondiaria complessiva è di mq. 5.877,31.

La possibilità edificatoria complessiva dell'area, proposta con il presente progetto, è di mc. 11.700,00 di volumetria, pari a mq. 3.794,25 di S.L.P., che sono stati così ricavati:

	Volumetria mc.	S.L.P. mq.
a) Potenzialità edificatoria da P.G.T.	7.920,00	2.613,00
b) Incremento volumetrico previsto dall'atto Notaio Mangili rep. 81054 del 28/11/2011	1.024,00	320,00
c) Incremento volumetrico richiesto in sede di approvazione dell'ATR 4	2.756,00	861,25

Potenzialità	edificatoria		
complessiva	come sopra	mc. 11.700,00	mq. 3.794,25
		=====	

La superficie copribile complessiva, sull'intera area sarà di mq. 2.938,65.

La datazione di standard che l'ATR 4 dovrebbe reperire è di mq. 2.067,00 (mc. 11.700,00/150,00 x 26,50), quella prevista dal Piano dei Servizi e di complessivi mq. 1.040,00, di cui mq. 780,00 per verde pubblico e mq. 260,00 per parcheggio.

Il progetto prevede la localizzazione di due aree a parcheggio della superficie totale di mq. 793,71 (P1+P2). In accordo con l'Amministrazione Comunale si è deciso di reperire solo le aree a parcheggio, che risultano decisamente superiori, sia alla superficie minima prescritta (ab. 78 x 3mq. = mq. 234), sia a quella prevista dal Piano dei servizi, e non lasciare aree a verde pubblico, vista la vicinanza del parco pubblico dei P.L. 1-2-3 e 6-7-8.

Così facendo risulta che dovrà essere monetizzata una superficie di mq. 1.273,29 (mq. 2.067,00 – mq. 793,71).

Le aree a parcheggio come sopra indicate, verranno cedute all'Amministrazione Comunale, come le aree per strade e marciapiedi (mq. 1.093,64), così come localizzato nella tavola n°4.

L'area drenante minima, prevista dal progetto, risultante dal 30% della superficie fondiaria, risulta essere pari a mq. 1.763,19, e dovrà essere reperita nella progettazione dei fabbricati.

La tavola n°4 del progetto, rappresenta una proposta planivolumetrica di sfruttamento dell'area, che potrà essere modificata nelle ripartizioni interne, in sede di presentazione dei progetti dei vari fabbricati.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono a totale carico degli attuatori le seguenti opere di urbanizzazione primaria, come meglio identificate negli elaborati grafici allegati:

- strada e marciapiedi di collegamento tra la via Tagliamento e la nuova strada del P.L. 1-2-3;
- parcheggi pubblici lungo detta strada;
- rete fognaria costituita dalla linea di raccolta delle acque nere che conferiranno nel collettore sulla nuova strada di P.L. 1-2-3 e rete fognaria per la raccolta delle acque bianche provenienti da

strada e parcheggi che verranno convogliate e smaltite per mezzo di pozzi perdenti interrati;

- rete energia elettrica di distribuzione, allacciata alla rete esistente;
- rete telefonica di distribuzione, allacciata alla rete esistente;
- rete acquedotto di distribuzione, allacciata alla rete esistente;
- rete gas di distribuzione, allacciata alla rete esistente;
- impianto di pubblica illuminazione su strada e parcheggi, allacciato alla rete esistente.

In accordo con l'Amministrazione Comunale, gli attuatori, eseguiranno anche le seguenti opere, esterne al P.A.:

- tratto di strada e marciapiede di collegamento tra la via Dordo e la strada del P.L. 1-2-3;
- rete fognaria costituita dalla linea di raccolta delle acque nere, che confluiranno nel collettore, presente sulla nuova strada del P.L. 1-2-3;
- rete fognaria delle acque bianche provenienti dalla strada che verranno convogliate e smaltite per mezzo di pozzi perdenti interrati;
- rete di energia elettrica di distribuzione allacciata alla rete esistente;
- rete telefonica di distribuzione allacciata alla rete esistente;
- rete acquedotto di distribuzione, allacciata alla rete esistente;
- impianto di pubblica illuminazione su strada, allacciata alla rete esistente;
- breve tratto di strada, localizzata nella parte nord del P.A., con collegamento all'esistente via Morante.

Infine, sempre in accordo con l'Amministrazione, a compenso della maggiore volumetria concessa in fase di approvazione, gli attuatori eseguiranno anche le opere per il completamento dell'area verde lungo la via Dordo.

In fase esecutiva, le previsioni progettuali delle reti dei servizi, potranno essere soggette a modifiche in seguito alle specifiche richieste degli enti gestori.

L'importo delle opere di urbanizzazione interna al piano attuativo, ammonta ad € 209.000,00 (vedi Computo metrico-estimativo all. b), mentre quello delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del P.A., è di € 322.000,00 (vedi Computo metrico-estimativo all. c), di cui € 255.000,00 per la via Dordo ed € 67.000,00 per il completamento dell'area verde per un totale quindi di € 531.000,00.

La quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a fronte delle volumetrie concesse

ammonta ad € 388.089,00 (mc. 11.700,00 x € 33,17). Considerato che l'importo delle opere di urbanizzazione, sia quella interna dell'ATR4 (€ 209.000,00) sia quelle riferente al completamento della via Dordo (€ 255.000,00) pur decurtato di un ipotetico sconto del 15% (totale netto € 398.650,00), risulta essere superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la convenzione prevedrà l'esecuzione delle opere di urbanizzazione così come previste dai computi allegati, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovuti per la costruzione degli edifici compresi nell'ATR4. È prevista inoltre la monetizzazione delle aree standard mancanti (mq. 2.067,00 – mq. 793,71 = mq. 1.273,29) per un totale di € 152.794,80 (mq. 1.273,29 x € 120,00).

ALLEGATI AL PROGETTO DI ATR 4

Gli elaborati, allegati alla richiesta di Piano attuativo, sono i seguenti:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) copia atti di proprietà;
- c) computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- d) computo metrico estimativo opere esterne al perimetro di ATR;
- e) schema di convenzione;
- f) Istanza dell'esame paesistico del progetto;
- g) Relazione paesistica;
- h) elaborati grafici:
 - Tav. 1 – estratto mappa, P.R.G., P.G.T.
 - Tav. 2 – planimetria di rilievo e misurazione area
 - Tav. 4 – planimetria con schema planivolumetrico;
 - Tav. 5 - aree di urbanizzazione da cedere
 - Tav. 6 – piano quotato esistente e di progetto e sezioni long. e trasv.;
 - Tav. 7 - opere di urbanizzazione – Planimetrie nuove strade;
 - Tav. 8 - opere di urbanizzazione – Planimetria fognatura;
 - Tav. 9 - opere di urbanizzazione – Profili strada e fognatura;
 - Tav. 10 - opere di urbanizzazione – Planimetria Enel, pubblica Illuminazione, e telecom;
 - Tav. 11- opere di urbanizzazione – Planimetria acquedotto e metanodotto;
 - Tav. 12- opere di urbanizzazione esterne al perimetro di ATR – planimetria nuova strada;
 - Tav. 13- opere di urbanizzazione esterne al perimetro di ATR – planimetria fognatura;
 - Tav. 14- opere di urbanizzazione esterne al perimetro di ATR –

profili strada e fognature;

Tav. 15- opere di urbanizzazione esterne al perimetro di ATR –
planimetria enel, pubblica illuminazione e telecom;

Tav. 16- opere di urbanizzazione esterne al perimetro di ATR –
planimetria acquedotto e metanodotto;

Tav. 17- opere di urbanizzazione esterne al perimetro di ATR –
planimetria area verde;

Tav. 18- opere di urbanizzazione – Particolari costruttivi.

Il Progettista,

- Dott. Ing. Giordano Quadri -

Mozzo, 06 febbraio 2012