

COMUNE DI BONATE SOPRA

Provincia di Bergamo

Oggetto:

1^a VARIANTE- INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE
URBANISTICA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI
INIZIATIVA PRIVATA

Denominato "P.L. 16/17"

Descrizione

RELAZIONE URBANISTICA

Premessa e relazione illustrativa urbanistica generale

Il Comune di Bonate Sopra, già dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lombardia con DGR n° VII / 17083 del 06.04.2004, il quale indicava la destinazione dell'area in oggetto in Zona omogenea C2/1 a volumetria definita mediante la formazione di piano di Lottizzazione.

Successivamente il Comune di Bonate Sopra si è dotato di P.G.T. che è stato adottato con delibera di G.C. n° 26 in data 30/09/2010 e modificato con delibera di approvazione di C.C. in data 29/04/2011.

Le aree interessate dall'attuazione urbanistica risultavano essere ricomprese in due distinti piani attuativi denominati P.L.16 e P.L.17.

Il calcolo per la realizzazione delle aree a standard è stato eseguito secondi i disposti della Legge Regionale n°1/2001.

Il progetto di lottizzazione in argomento, prevede la realizzazione di edifici esclusivamente destinati all'uso residenziale.

P R E M E S S O

- che il P.L. è stato convenzionato in data 24 luglio 2006 (rep. n° 160021 registrato in data 1 agosto 2006 al n. 9859 serie1T e trascritto in data 7 agosto 2006 ai n. 53014/31397) presso il Notaio Jean Pierre Farhat in Bergamo via Pradello, 2 (allegata);
- che contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica di cui sopra i lottizzanti hanno ceduto, a titolo gratuito, al Comune di Bonate Sopra gli appezzamenti di terreno pattuiti.
- che la società Edil Ciclamino srl è proprietaria in Comune di Bonate Sopra, all'interno delle aree soggette alla disciplina di cui sopra, del lotto fondiario costituito dai mappali numero 6122, 6810,6807 attigui fra loro.

I L L U S T R A

di variare la tipologia degli standard urbanistici del P.L. come previsto nella bozza di convenzione urbanistica e come meglio indicato nelle tavole allegate alla presente. In particolare si vuole incrementare la dotazione di stalli della quarta area a parcheggio aggiungendo ventidue posti auto, portandoli ad un totale di ottantaquattro unità. Tale

richiesta nasce dalla lungimiranza di reperire ulteriori posti auto, a disposizione dei cittadini appena insediati e che si insedieranno, nonostante la quantità degli standard a parcheggio fosse già stata rispettata in fase di stesura del P.L. Tale ampliamento non andrà a modificare i parametri degli standard minimi, già verificati. A tal fine si riporta nelle tavole progettuali, sia lo "stato di fatto" che lo "stato di progetto", il riepilogo delle superfici a standard, che rimangono invariate.

In relazione a questa nuova previsione il vialetto pedonale che si staccava da codesto parcheggio viene modificato in quanto, ora, viene realizzato un vero e proprio marciapiede che costeggerà tutto il parcheggio, da via C.A. Dalla Chiesa fino all'ultimo ingresso pedonale del mapp. 6807 (lotto 3) oltre ad un tratto di chiusura del parcheggio stesso che andrà a servire l'ingresso al mapp. 6131 (parte del lotto 5). Tale nuovo marciapiede oltre a servire i futuri ingressi pedonali del lotto 3 e 5, già previsto nel planivolumetrico, offre una soluzione di continuità al marciapiede insistente su via C.A. Dalla Chiesa: allo stato attuale non c'è ed infatti, per accedere al percorso pedonale che si affaccia sul Lesina, i pedoni devono attraversare il parcheggio auto.

Il parcheggio viene ampliato di 32,95 mt., ad aggiungersi ai 17,54 mt. già previsti. Dovendo mantenere la distanza di 16,62 mt. tra i lotti 3 e 5 si è optato per mantenere gli stalli disposti a pettine accorciandoli per affiancarci il marciapiede.

Per rendere più gradevole, meno impattante, l'ampliamento del parcheggio si è concordato di inserire un doppio filare di alberi (gli stessi previsti nella prospiciente strada di P.L., via C.A. Dalla Chiesa) circa ogni cinque posti auto, arretrati per facilitare le manovre. Per ogni pianta sarà creata un'aiuola, con cordatura al piano del marciapiede, larga circa un metro col lato corto realizzato con doppio cordolo curvo per evitare spigoli pericolosi al vertice degli stalli.

Il parcheggio verrà delimitato con un marciapiede a ridosso dell'area a verde.

Lo stesso marciapiede andrà a servire anche il futuro ingresso pedonale del mappale 6131 (lotto 5), di attuale proprietà della Sig.ra Lazzarini Sabina, al momento lotto libero da edificazione.

Siccome non esiste al momento attuale il progetto del fabbricato insistente sul mappale 6131, e quindi dei relativi accessi, si chiede all'Amministrazione Comunale, e in particolare all'U.T.C., di invitare il progettista al momento della presentazione delle richieste dei titoli abilitativi a predisporre l'unico accesso pedonale, previsto da quel lato, in corrispondenza del marciapiede.

E' prevista anche la realizzazione di un abbassamento del marciapiede nella parte centrale della corsia di manovra del parcheggio, per una larghezza di tre metri circa, per

facilitare il futuro accesso dei mezzi pubblici per la manutenzione dell'area a verde e/o dell'alveo del torrente Lesina. Tale passaggio sarà impedito ai normali veicoli da un dissuasore amovibile a cavalletto.

Con i criteri previsti nella bozza di convenzione urbanistica allegata, nell'area a parcheggio di attuale proprietà comunale identificata con il mappale unico 6115, potranno essere realizzate nel sottosuolo delle costruzioni mantenute in proprietà privata ad uso boxes.

Quest'ultime avranno una dimensione massima di m. 12,45 x m. 5,15 = 64,12 mq. come indicato negli elaborati allegati.

Saranno a totale carico di Edil Ciclamino e dei relativi acquirenti e/o aventi causa, oneri e spese derivanti dall'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria delle strutture relative ai predetti vani da mantenere in proprietà nel sottosuolo, anche a seguito di riscontrate imperfezioni e difetti esecutivi che dovessero manifestarsi in futuro. Qualora le strutture medesime fossero invece manomesse da terzi, l'obbligo del ripristino a perfetta regola d'arte competerà ai medesimi. Il soggetto attuatore, Edil Ciclamino S.r.l., e i suoi aventi causa, si impegnano a non mutare la destinazione d'uso dei locali realizzati nell'attuale sottosuolo pubblico.

Brembate di Sopra, 10 giugno 2013
