

cll.

A

Ed

oggetto

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

822/18_A/01	Archivio/E/822_18-EDIFICA PA 11-Alzano/06.PRATICHE EDILIZIE/004-PA.11Var3_Maggio22/El.Tec		
data	descrizione	elaborato	verificato
18/01/2022	P.A. 11 VAR 3 in località Nese via dei Corni	hh.	mf.
16/05/2022	P.A. 11 VAR 3 in località Nese via dei Corni- Agg. a Seguito Comune Prof. 010184/22 del 15/04/22	hh.	mf.

"Green Residence"



Comune di: Alzano Lombardo

Provincia di: Bergamo

Commessa: 822/18

Proprietari: EDIFICA S.r.l.

timbro

lavori :

**Piano di Riorganizzazione Urbanistico
P.A. 11 VAR 3 PGT in località Nese via dei Corni**

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 ALZANO LOMBARDO – PROVINCIA DI BERGAMO

RICHIESTA DI PIANO ATTUATIVO AMBITO PA 11 VAR 3

Ambito di intervento

“Green Residence – Via dei Corni” in località Nese

Soggetto proprietario

Edifica s.r.l.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

01. PREMESSA

Il Piano Attuativo di cui all'oggetto è relativo all'area denominata “Green Residence – Via dei Corni” in località Nese, che interessa l'ambito PA 11 VAR 3, ed è redatto in aderenza alle previsioni del P.G.T. vigente, 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 lo stesso è finalizzato a pervenire alla riqualificazione territoriale, urbanistica ed ambientale, di un'area di proprietà rilevata pari a 7.545,20 mq oggetto di intervento, versante alla data odierna, in condizioni di parziale degrado e sotto utilizzazione funzionale.

Il progetto avrebbe il pregio di riorganizzare e riqualificare, manufatti e spazi che garantirebbero una nuova, più idonea e qualificata gestione del suolo.

Più in dettaglio si evidenzia che l'area oggetto d'intervento:

- presenta diversi manufatti sparsi sull'area, privi di alcuna valenza e di particolare organizzazione, diversi dei quali ormai del tutto obsoleti e fatiscenti;
- presenta già un accesso ed un percorso carrabile pavimentato che garantisce la fruibilità alle varie strutture ed attrezzature ormai in disuso e in abbandono;
- presenta, in gran parte, una vegetazione costituita da essenze non autoctone, messe a dimora nel corso degli anni '80 del secolo scorso (quali Pini Marittimi, Pini Strobi, Palme, Cedri ...), alcuni dei quali ormai morti ed abbattuti nel corso degli anni, altri ancora esistenti, ma di fatto rinsecchiti o se ancora vivi a rischio di caduta (come avvenuto anche in conseguenza di recenti e violenti eventi meteorologici). Nonostante ciò non si eseguiranno disboscamenti e si manterranno ove possibile gli alberi presenti senza stravolgere la natura del territorio e senza limitarne la sua vocazione edificabile.

In definitiva l'intervento si configura come la riqualificazione, riorganizzazione e valorizzazione di un'area relativa ad un piccolo brano di territorio. La stessa risulta già antropizzata e versante in condizioni di sotto utilizzazione, obsolescenza e degrado, con presenza di elementi sparsi, non organizzati tra loro ed in un contesto ambientale caratterizzato da una sistemazione a verde non coerente con l'ambito di riferimento, scarsamente curato e di conseguenza con presenza di numerose essenze arboree non autoctone versanti in stato di sofferenza.

La nuova configurazione ha il pregio di ripensare il comparto prevedendo l'inserimento di nuovi fabbricati con s.l.p. ammissibile fino a 1.000,00 mq e volume ammissibile fino a 3.000,00 mc, ovvero molto contenuta su una superficie così estesa.

La nuova previsione mantiene le caratteristiche di destinazione residenziale e la tipologia dell'immediato intorno; introduce però specifiche indicazioni al fine di realizzare corpi di fabbrica di dimensioni contenute con tipologia a villetta, assolutamente ben inseriti lungo il pendio come esistente; ciò seguendo l'andamento delle curve di livello e senza di fatto introdurre particolari trasformazioni del suolo. Quest'ultima condizione di fatto viene garantita anche nella formazione della strada di lottizzazione, che segue in buona parte quanto già in essere.

Quanto sopra indicato, inoltre, non è stato pensato solamente nella definizione dell'impianto planivolumetrico, ma sono state introdotte nelle N.T.A. del piano attuativo, regole specifiche atte a garantire una filosofia del progetto con un elevato livello di salvaguardia ambientale, sia nella parte architettonica che nella vegetazione esistente e quella da introdurre.

L'aspetto inerente il più idoneo inserimento paesaggistico ed ambientale dell'insieme dei manufatti architettonici e delle singole future realizzazioni, viene quindi ricercato grazie a caratteristiche costruttive e di finitura ben delineate (ad esempio mediante l'indicazione di prevedere anche tetti verdi nonché di prevedere particolari effetti estetici e di cromia).

Assetto della proprietà:

- le aree oggetto della presente proposta di P.A. sono direttamente afferenti al proprietario e contraddistinte presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo con i seguenti dati censuari:

- C.F. Fg. 9, Sez. NE, Mapp. 3929 Sub. 704, Ente urbano;
- C.F. Fg. 9, Sez. NE, Mapp. 1829, Cat C/2.
- C.F. Fg. 9, Sez. NE, Mapp. 1840 (Ex piscina) graffato al

Mapp. 1841, Ex (campo tennis) graffato al Mapp. 3929 sub. 704,
- C.F. Fg. 9, Sez. NE, Mapp. 1844 (Pollaio).

02. ASPETTI URBANISTICI

L'area è urbanisticamente individuata nel Piano di Governo del Territorio - PGT 2.0 PGT VIGENTE come PIANO ATTUATIVO N. 11 VAR 3 con i seguenti indici:

- destinazione d'uso prevalente: residenziale
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 2.500 mc
- altezza massima 7,00 m
- indice di compensazione 1,20 mq/mc
- incremento volumetrico 20%
- prescrizioni puntuali:

l'indice di compensazione sarà applicato alla volumetria eccedente quella assentita alla data di approvazione del PGT 2.0 (448 mc)

A fronte di ciò, ne consegue che, le previsioni del P.G.T. – P. di R. possono attivare in sito la seguente capacità edificatoria complessiva:

- n. 6 nuovi lotti, con superfici e volumetrie definite sulla base di 2.500 mc più l'incremento del 20% (pari a 500 mc) = 3.000 mc, verranno recuperati dai P.A. n. 3-4-5 Come previsto dalle norme di PGT, entro la validità del piano assegnate indipendente dalla superficie degli dei lotti stessi nel seguente modo:

- Lotto A = mc 600,00 pari a 200,00 mq di s.l.p.
- Lotto B = mc 480,00 pari a 160,00 mq di s.l.p.
- Lotto C = mc 480,00 pari a 160,00 mq di s.l.p.
- Lotto D = mc 480,00 pari a 160,00 mq di s.l.p.
- Lotto E = mc 480,00 pari a 160,00 mq di s.l.p.
- Lotto F = mc 480,00 pari a 160,00 mq di s.l.p.
- Tot. Vol. = mc 3.000,00 e Tot. s.l.p. = mq 1.000,00

Tale valore sarà determinante per il calcolo degli standards dovuti in modo da aderire già da ora alla massima richiesta e non risultare mancanti nel momento dell'acquisizione della volumetria aggiuntiva Sino all'acquisizione della volumetria i valori sopra citati saranno decurtati del 20 % ovvero:

- Lotto A = mc 480,00 pari a 160,00 mq di s.l.p.
- Lotto B = mc 384,00 pari a 134,80 mq di s.l.p.
- Lotto C = mc 384,00 pari a 134,80 mq di s.l.p.
- Lotto D = mc 384,00 pari a 134,80 mq di s.l.p.

- Lotto E = mc 384,00 pari a 134,80 mq di s.l.p.
- Lotto F = mc 384,00 pari a 134,80 mq di s.l.p.
- Tot. Vol. = mc 2.500,00 e Tot. s.l.p. = mq 834,00

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.Ed facente parte della documentazione di progetto.

Sull'area, nel PGT vigente, per una porzione del compendio è indicato un vincolo di natura paesaggistica ed ambientale (Ambiti boscati – ambiti definiti dal Piano di Indirizzo Forestale, D.Lgs. 42/2004 – art. 142, Lett. g), in virtù del quale non si eseguiranno disboscamenti e si manterranno ove possibile gli alberi presenti senza stravolgere la natura del territorio ancor quando costituito da alberi non autoctoni messi a dimora nel corso degli anni '80 del secolo scorso (quali Pini Marittimi, Pini Strobi, Palme, Cedri); pertanto i nuovi interventi previsti saranno senza interferenza con il vincolo. Sul lotto inoltre non gravano vincoli storico-architettonici, idrogeologici, sismici o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo in oggetto o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità ricordando che le suddette medesime aree erano precedentemente già indicate come ambiti a prevalente destinazione residenziale di salvaguardia del verde privato e di conseguenza, le stesse, risultano già antropizzate con presenza al proprio interno di diverse costruzioni ed attrezzature quali campi da tennis, piscina ecc.... nonché strade e percorsi pedonali interni.

03. PROPOSTA PROGETTUALE

La richiesta di P.A. 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 che interessa e prevede:

- una superficie di proprietà del comparto complessiva pari a 7.545,20 mq;
- la realizzazione di una strada di servizio ai lotti, di cui buona parte già esistente, pensata come privata;

- 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 pari a 1.000,00 mq (e come ripartita secondo quanto indicato al punto precedente della presente relazione).

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 senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo.

**04. PARAMETRI EDILIZI -
OPERE DI PROGETTO E
ONERI DOVUTI**

Le opere previste nel contesto delle dotazioni territoriali ed urbanizzative, secondo il parametro massimo valutato sui 1.000,00 mq ed appunto secondo gli strumenti urbanistici, risultano:

- abitanti insediabili: $3.000,00/150 = 20 \text{ ab.}$
○
 $6 \text{ unità} \times 2,5 \text{ ab} = 15 \text{ ab}$
- standard totali da reperire:
 $20 \text{ ab.} \times 28 \text{ mq} = 560,00 \text{ mq}$
di cui almeno destinati a parcheggio $20 \text{ ab} \times 3 \text{ mq} = 60 \text{ mq}$
- reperiti mq 107,65 in sito
- standards da monetizzare: $560,00 \text{ mq} - 107,65 \text{ mq reperiti}$
 $= 452,35 \text{ mq}$

MONETIZZAZIONE STANDARDS:

$$452,35 \text{ mq} \times 80,00 \text{ €/mq} = 36.188,00 \text{ €}$$

Viene inoltre prevista la realizzazione delle reti di sottoservizi quali:

- rete smaltimento acque nere;
- rete smaltimento acque chiare (da collegarsi a quanto già in essere), 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;
- rete gas metano;
- impianto d'illuminazione stradale;
- rete telefonica / telecomunicazioni;

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

L'intervento sotteso al P.A. 11 VAR 3 genera i seguenti oneri di urbanizzazione considerando, per le nuove costruzioni in Ambiti Residenziali di Completamento, i valori indicati dalla tabella come approvata con D.G.C. n. 274 del 15/12/2014:

- 1.000,00 mq di S.L.P. x 3,15 mt h. (come da NTA Tav.C4bis PGT 2.0 – Art. 4 comma e), pari a 3.150,00 mc:

- Urb. I° mq 3.150,00 x €/mc 11,90 = € 37.485,00

- Urb. II° mq 3.150,00 x €/mc 17,00 = € 53.550,00

Totale = € 91.035,00

somma massima volumetria disponibile

833,00 mq di S.L.P. x 3,15 mt h. (come da NTA Tav. C 4bis PGT 2.0 – Art. 4 comma e),

pari a 2.625,00 mc:

- Urb. I° mq 2.625,00 x €/mc 11,90 = € 31.237,50

- Urb. II° mq 2.625,00 x €/mc 17,00 = € 44.625,00

Totale = € 78.862,50

somma massima con volumetria attuale

Le opere di urbanizzazione primarie realizzate direttamente dalla proprietaria sono stimate in:

- *Importo per realizzazione dei sottoservizi-reti tecnologiche per energia elettrica* 140 ml x 51,00 €/ml = € 7.140,00

- *Importo per realizzazione dei sottoservizi-reti tecnologiche per telefonia / telecomunicazioni*. 140 ml x 52,00 €/ml = € 7.280,00

- *Importo per realizzazione dei sottoservizi-reti tecnologiche gas metano*

140 ml x 118,00 €/ml = € 16.520,00

- *Importo per realizzazione dei sottoservizi-reti tecnologiche acqua potabile*

140 ml x 116,00 €/ml = € 16.240,00

- *Importo per realizzazione dei sottoservizi-reti tecnologiche, smaltimento acque nere*

140 ml x 101,00 €/ml = € 13.300,00

Stima importo realizzazione opere di urbanizzazione primaria

= € 61.320,00

Le opere di urbanizzazione realizzate direttamente dalla proprietaria sono stimate in:

- *importo per la realizzazione dei parcheggi pubblici*

$$107,65 \text{ mq} \times 247,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.589,55$$

- importo per illuminazione strada

$$193 \text{ ml} \times 169,00 \text{ €/ml} = \text{€ } 32.617,00$$

Stima importo realizzazione opere di urbanizzazione

$$= \text{€ } 59.206,55$$

TOT. stima importo opere urbanizzazione unificate = € 120.526,55

come dimostrato dal prospetto riportato nell'All.G

Atteso che il valore delle opere di urbanizzazione unificate, pari ad € 120.526,55, è nettamente superiore, a quanto dovuto ovvero € 91.035,00, massime scomputabili esse verranno interamente scomputate;

In ordine all'**Indice di Compensazione** di cui all'art. 32 e 33 delle NTA del PGT, il presente piano genera i seguenti importi:

VALORE MASSIMO DI COMPENSAZIONE CON VOLUMETRIA

ACQUISITA

- mc. 3.000,00 – 448 mc esistenti come da specifica dell'art.

$$32 \text{ NTA} = \text{mc } 2.552,00$$

- 2552,00 x 1,20 mq/mc = a mc 3.062,40 x € 80,00/mc =

$$\text{€ } 244.992,00$$

- ridotto del 50% ai sensi dell'art. 33 delle NTA = **€ 122.496,00**

VALORE MASSIMO DI COMPENSAZIONE ATTUALE

- mc. 2.500,00 – 448 mc esistenti come da specifica dell'art.

$$32 \text{ NTA} = \text{mc } 2.052,00$$

- 2052,00 x 1,20 mq/mc = a mc 2.462,40 x € 80,00/mc =

$$\text{€ } 196.992,00$$

- ridotto del 50% ai sensi dell'art. 33 delle NTA = **€ 98.496,00**

L'importo di cui sopra potrà essere direttamente versato al comune o commutato in opere a scelta dall'amministrazione ed eseguite dal proponente su convenienza di quest'ultimo.

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 al momento sottoutilizzata e marginalizzata, sottoposta a un processo di degrado urbano;

- 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.
- Contribuire mediante contributo economico o realizzazione diretta di opere esterne al comparto finalizzato a sopperire a parte degli investimenti pubblici necessari alla realizzazione degli interventi di potenziamento dei servizi.

Il progetto esecutivo e l'appalto delle opere di cui sopra 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 e/o a compensazione).

Bergamo, li 19/05/2022

Il Progettista

Dott. Arch. Massimo Facchinetti