

PREVISIONI URBANISTICHE ED ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, RELATIVE ALL'ATR 18 "VIA LESINA"

Il comune di Almenno San Bartolomeo è dotato del Piano di Governo del Territorio vigente.

Tale strumento prevede un'area classificata ad "Ambito di Trasformazione Residenziale – A.T.R. 18 sita in via Lesina, e denominata nel progetto di pianificazione attuativo "Via Lesina".

L'area rientrante nella delimitazione dell'A.T.R. 18 è classificata in parte "Ambito di Trasformazione residenziale".

Gli indici di edificabilità totali sono i seguenti:

- Superficie complessiva: mq. 8.540,00
- Comparto minimo d'intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa: mq. 3.000,00
- Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,1 mc/mq
- Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,5 mc/mq
- H = mt 9,00
- Ds = mt. 5,00
- Dc = 5 metri
- Deint = mt 10,00
- Deest= mt 10,00
- Destinazione d'uso prevalente: residenziale
- Destinazione d'uso complementare e accessoria: terziario e direzionale;
- Destinazione non ammessa: commerciale, produttiva ed agricolo produttiva;
- Af = 30% superficie comparto attuativo;

STATO DI FATTO DELLE PROPRIETA'

Le aree soggette all'attuazione dell'A.T.R. 18 denominato "Via Lesina" sono limitate ai seguenti appezzamenti di terreno:

- Mappale 10605 di proprietà Rota Natalia e Rodeschini Matteo;
- Mappali 11161-11164-10606 di proprietà A Z IMMOBILIARE srl;
- Mappali 11165-11162 di proprietà Panza Jenny;
- Mappali 1100-11166-11163 di proprietà Barbi Francesco e Malvestiti Nives;
- Mappale 1101 (in parte) di proprietà Rota Edoardo.

Una parte degli appezzamenti di terreno di seguito elencati non partecipa all'attuazione dell' A.T.R. medesimo e precisamente:

- Mappale 1101 (in parte) di proprietà Rota Edoardo;

- Mappale 10588-10589 di proprietà Fagiani Giampietro e Collino Domenica;
- Mappale 1105 di proprietà Bonacina Pasqualina, Carozza Aldo, Carozza Maria Grazia, Carozza Mirangela, Carozza Stefania e Ripamonti Maria Silvia.

PIANO DI ATTUAZIONE A.T.R. 18

La mancata partecipazione di tutti i proprietari rientranti nell'ambito dell'A.T.R. 18, non ha particolarmente condizionato la progettazione dell' A.T.R. 18 medesimo in quanto le aree non interessate all'attuazione dell'ATR sono marginali.

La superficie lorda di mq. 3.724,00 è stata suddivisa in area edificabile di mq. 2862,00 oltre a mq. 607,00 per strade e marciapiedi e mq. 255 per parcheggi.

La potenzialità volumetrica è pari a mc. 4.096,40 (mq. 3.724,00 x 1,1 mc/mq).

Con riferimento alla planimetria di progetto si sono individuati i seguenti lotti:

- **LOTTO 1:** volumetria edificabile mc 733,70, millesimi di pertinenza 179,108 assegnata a ROTA NATALIA e RODESCHINI MATTEO;
- **LOTTO 2:** volumetria edificabile mc. 1.228,70, millesimi di pertinenza 299,946 assegnato ad A Z IMMOBILIARE srl;
- **LOTTO 3:** volumetria edificabile mc. 1.091,20, millesimi di pertinenza 266,380, assegnato a PANZA JENNY;
- **LOTTO 4:** volumetria edificabile mc. 1042,8, millesimi di pertinenza 176,961 + 77,605, assegnato a BARBI FRANCESCO e MALVESTITI NIVES.

La volumetria totale risulta di mc. 4.096,40 pari a 1000/1000.

La volumetria attribuita all'ambito oggetto di Piano Attuativo, ottenuta applicando l'indice di attribuzione volumetrico (IAV) di 0,5 mc./mq. alla superficie edificabile di mq. 3.724,00 per una volumetria di mc. 1.862,00 attribuita ai lotti.

Pertanto la volumetria mancante all'ambito risulta di mc. 2.234,40 (mc. 4.096,40 – c. 1.862,00).

Tale volumetria mancante viene reperita per mc. 2.234,40 dal Comune mediante il versamento di standard qualitativo del valore di € 60,50 al mc., come stabilito con la deliberazione della Giunta Comunale, e pertanto mc. 2.234,40 x € 60,50/mc. = € 135.181,20 ripartiti sui vari lotti come segue:

Volumetria da acquisire dal Comune di Almenno San Bartolomeo:

LOTTO 1:	volumetria da acquisire	mc. 400,20, millesimi di pertinenza	179,108;
LOTTO 2:	volumetria da acquisire	mc. 670,20, millesimi di pertinenza	299,946;

LOTTO 3: volumetria da acquisire mc. 595,20, millesimi di pertinenza 266,380;
LOTTO 4: volumetria da acquisire mc. 568,80, millesimi di pertinenza 254,566.
Volumetria totale da acquisire mc 2.234,40, totale millesimi 1000/1000.

STANDARD URBANISTICI

La capacità insediabile è la seguente:

ABITANTI DA INSEDIARE (calcolati in 150 mc./abitante) mc. 4.096,40 : 150 = 28 abitanti arrotondati in eccesso.

ABITANTI DA INSEDIARE

Abitazioni 10 x 2,5 = 25,50 abitanti = 26 abitanti arrotondato in eccesso.

Si assume pertanto il valore più alto, ossia **28 abitanti**.

AREE PER STANDARD PUBBLICI

Abitanti 28 x 18 mq./abitante = 504 mq. dei quali: 252 mq. a parcheggio e mq. 252 a verde da monetizzare.

Nell'ambito del piano attuativo si prevede la realizzazione delle seguenti aree a standard urbanistici:

- STRADE E MARCIAPIEDI di ATR mq. 607,00
 - PARCHEGGI PUBBLICI (previsto nell'ambito aree edificabili) mq. 255,00
- Aree da monetizzare:
- AREE A VERDE PUBBLICO DA MONETIZZARE mq. 252,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il piano di attuazione, con riferimento alle tavole grafiche ed al computo metrico estimativo allegati, prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito dell'ATR medesimo oltre ad opere di standard qualitativo da realizzare per reperire la volumetria mancante all'ambito.

1. OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ED ESTERNE ALL'ATR 18:

- a. Formazione di strade e marciapiedi di accesso ai lotti;
- b. Estensione dell'impianto di pubblica illuminazione, compresa la predisposizione della rete per il tratto

- iniziale di via Lesina;
- c. Estensione della rete dell'acquedotto;
 - d. Estensione della rete del metanodotto;
 - e. Estensione della rete dell'energia elettrica;
 - f. Estensione della rete telefonica;
 - g. Realizzazione della rete delle fognature ad acque nere sino all'innesto nella fognatura esistente acque nere di proprietà del Golf Club Bergamo L'Albenza;
 - h. Realizzazione della rete fognatura ad acque bianche, ivi comprese le caditoie stradali, sfociante nel torrente Lesina;
 - i. realizzazione di area a parcheggio pubblico, comprensive di segnaletica stradale.

2. STANDARD QUALITATIVO DELL' ATR 18.

Per il soddisfacimento della somma a standard qualitativo, si prevede il versamento al Comune di Almenno S. Bartolomeo della somma complessiva di € 135.181,20, da versare in tre rate, così come evidenziato nella convenzione urbanistica.

QUADRO ECONOMICO

1. Opere di urbanizzazione da eseguire all'interno e all'esterno dell' ATR 18:

- Opere da appaltare a base d'asta	€ 120.000,00
- Per IVA 10 % sulle opere di urbanizzazione	€ 12.000,00

Totale opere di urbanizzazione (escluse spese tecniche e collaudo)	€ 132.000,00

2. Standard qualitativo:

Per il soddisfacimento dello standard qualitativo, è previsto il versamento di un importo totale di euro **135.181,20**.

Fanno parte del presente ATR 18 i sottoelencati elaborati:

01. Relazione tecnica-illustrativa
02. Schema di convenzione
03. Estratti cartografici
04. Rilievo planialtimetrico, fotografico e piano particellare
05. Planivolumetrico di progetto
06. Tavola delle regole
07. Tavola opere di urbanizzazione
08. Tavola dimensionamento delle aree da cedere al Comune
09. Computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione.

Almenno S. Bartolomeo, Ottobre 2014

Ing. Francesco Frigeni