

VIA SUARDI

Recupero urbano dell'area della ex caserma "LI GOBBI" in via Suardi , Bergamo
Attuazione della UMI 1, ambito AT_e/i/s5 del PGT
"ex Amac - ex caserma Li Gobbi - Vigili del fuoco"

tavola

A1

PIANO ATTUATIVO

INTEGRAZIONE 6 - 05.11.2013

protocollo n.
cp. 291

scala

RELAZIONE TECNICO - ECONOMICA

aggiornamenti
1 18.07.2012

data
24.05.2012

progettisti
arch. Pippo Traversi

committente
WORLD BUILDING S.P.A.

2 06.08.2012

orientamento

3 12.10.2012

4 21.01.2013

5 05.07.2013

6 05.11.2013

7

8

collaboratori:

arch. Gianluigi Facchini

Pippo Traversi Ferdinando Traversi architetti associati

Bergamo - via Locatelli, 23 - tel. 035-222436, fax 035-235045

Albino - via G. Marconi n.2/2

“VIA SUARDI”

Progetto urbano di recupero e sistemazione dell'area della ex caserma “Li Gobbi”, compresa fra le vie Suardi, Giovanni da Campione e Amadeo, corrispondente all'UMI 1 dell'Ambito di trasformazione At_e/i/s51 del PGT

Proposta Definitiva di PIANO ATTUATIVO – Legge Regionale 12/2005

RELAZIONE TECNICO – ECONOMICA

RELAZIONE TECNICA

1. *PREMESSA*
2. *L'ITER DI FORMAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO*
3. *L'AREA DI INTERVENTO E GLI EDIFICI PREE SISTENTI*
4. *PROPRIETÀ E DATI CATASTALI*
5. *IL CONTESTO URBANO*
6. *PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.G.T.*
7. *LA PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO ATTUATIVO*
 - 7.1 *L'impostazione e le scelte generali*
 - 7.2 *L'impianto urbanistico-architettonico*
 - 7.3 *Viabilità, parcheggi, percorsi*
 - 7.4 *Dimensionamento e destinazioni d'uso*
 - 7.5 *Volumi esistenti e di progetto*
 - 7.6 *Standards urbanistici e monetizzazione*
 - 7.7 *Superficie permeabile*
8. *URBANIZZAZIONI E STANDARD DI QUALITA'*
 - 8.1. *Opere di urbanizzazione*
 - 8.2. *Standard di qualità*
9. *PRESTAZIONI PUBBLICHE E PEREQUAZIONE*
10. *PROCEDURA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE*

DATI TECNICI

RELAZIONE ECONOMICA

1. *PREMESSA*
2. *GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO ATTUATIVO E I RELATIVI COSTI*
3. *CONTRIBUTI COMUNALI E ALTRI ONERI*
4. *OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD DI QUALITA'*
5. *BILANCIO ECONOMICO TRA IL SOGGETTO ATTUATORE E IL COMUNE DI BERGAMO*
6. *PROSPETTI RIASSUNTIVI*

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Nella parte della città consolidata compresa fra via Suardi e via Ghislandi, a sud-est del Borgo Santa Caterina, negli anni '50-'60 si sono concentrate diverse funzioni di servizio, quali la sede dei Vigili del fuoco, due caserme, la Centrale del latte, la sede degli Acquedotti civici.

Il Piano di Governo del Territorio prevede che tali funzioni siano dismesse o dislocate altrove nella città, e a questo fine ha individuato due ambiti di trasformazione - *l'At_i 47 e l'At_i/e/s 51* – che definiscono gli interventi sostitutivi degli attuali insediamenti.

Il Piano Attuativo oggetto della presente relazione riguarda uno di questi, la Caserma "Li Gobbi", peraltro da tempo dismessa e da ultimo acquisita dalla società World Buildings s.p.a, che si presenta come soggetto attuatore del P.A. stesso.

La caserma rientra nell'ambito *At_i/e/s 51*, di cui costituisce la UMI (unità minima di intervento) 1, mentre le UMI 2 e 3 sono tuttora occupate rispettivamente dagli sede di Bergamo della società A2A e dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, funzioni per le quali è prevista una localizzazione decentrata più funzionale alle rispettive attività; l'UMI 4 corrisponde al parco pubblico di quartiere, conosciuto come giardino "Codussi".

Il comparto interessato dall'ambito di trasformazione è compreso fra via Suardi, via Giovanni da Campione, via Nicolodi e via Codussi, per il quale il P.G.T. prevede un intervento di riqualificazione complessivo, centrato sulla creazione di una nuova piazza aperta sulla via Suardi, con l'evidente obiettivo di reintegrare l'area nel più ampio sistema che trova nel Borgo Santa Caterina il principale riferimento urbano.

Il Piano Attuativo qui presentato interessa, come si è detto, la sola UMI 1 e costituisce la versione definitiva della proposta di P.A. già depositata in forma preliminare presso gli uffici comunali.

2. L'ITER DI FORMAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

L'iter di formazione del Piano Attuativo "Via Suardi" , fino alla versione qui descritta, si è sviluppato nei seguenti passaggi:

- a) In una prima fase istruttoria e propedeutica alla presentazione dello schema preliminare, seguita e curata dallo Studio KREA dell'arch. Giacomo Ghilardini e geom. Francesco Pezzerà, si sono tenuti diversi incontri con i Servizi Urbanistica, Politiche della Casa e Mobilità del Comune di Bergamo, per mettere a fuoco i principali elementi direttori del Piano e per valutare preliminarmente alcuni elementi metaprogettuali.
- b) La società Word Building s.p.a. ha depositato in data 15.07.2010 la richiesta di parere preventivo sulla Proposta preliminare di P.A., contenente una prima soluzione coerente

con le indicazioni del Piano di Governo del territorio, sempre su progetto dello Studio KREA.

c) Su tale Proposta preliminare il Comune ha espresso in data 04.04.2011 il parere favorevole con alcune significative prescrizioni, fra le quali in particolare:

- l'obbligo di concordare la ripartizione della superficie drenante fra le tre UMI comprese nell'ambito di trasformazione "At_e/i/s51- ex Caserma Li Gobbi-ex AMAC-Vigili del Fuoco";
- la revisione del progetto della piazza e la riqualificazione del tratto di via Suardi antistante l'area;
- l'individuazione dello standard qualitativo.

d) A seguito del consensuale subentro dello scrivente studio ai colleghi dello studio KREA, il progetto preliminare viene rielaborato e sviluppato nella Proposta definitiva di Piano Attuativo, presentata in data 28.05.2012 e integrata in data 18.07.2012 con ulteriori elaborati e con lo schema di convenzione.

Seguendo le indicazioni dell'Ufficio e della raccomandazione della Commissione Urbanistica, il progetto prevede che il tratto di via Suardi di fronte alla nuova piazza sia rialzato al livello della stessa e sia pavimentare in pietra, con conseguente rallentamento del traffico nel tratto interessato.

e) La Proposta definitiva di P.A. viene esaminata dalla Commissione Urbanistica in due riprese, nella seduta del 26.07.2012 e successivamente solo il 2 ottobre 2012, con valutazioni positive accompagnate però da raccomandazioni e prescrizioni diverse, da ultimo l'abbassamento degli edifici di almeno due piani e addirittura la riduzione della "densità" dell'intervento, vale a dire il taglio del volume edificabile.

Il 15 ottobre 2012 sono consegnati al Comune gli elaborati modificati, con le altezze massime degli edifici ridotte da nove a sette piani, ma rifiutando il taglio delle volumetrie.

f) Nel frattempo, a partire da prima dell'estate, continuava l'interlocuzione con i diversi Uffici e Aziende preposte alla verifica dei progetti delle opere di urbanizzazione. Il processo si conclude con la Conferenza dei Servizi tenutasi il 15 novembre 2012.

In data 27 dicembre 2012 Comune ha trasmesso il verbale della Conferenza, che si conclude con il parere favorevole con prescrizioni.

Tali prescrizioni sono per la massima parte rituali e si riferiscono alla fase esecutiva dei lavori. Una di queste invece è sostanziale: la Conferenza decide infatti di confermare la via Suardi nella condizione attuale, ribaltando la scelta di innalzare il piano stradale e di pavimentarlo in pietra, opere fin dall'inizio richieste dalla stessa Amministrazione.

La posizione assunta dal Comune di Bergamo sulla soluzione relativa a via Suardi, che non è stato possibile modificare, ha comportato un esteso rifacimento del progetto delle opere di urbanizzazione e del quadro tecnico-economico dell'intervento (computi, bilancio

oneri-opere, standard qualitativo), con una difficile e delicata trattativa di revisione degli accordi già impostati con il Comune.

- g) Gli elaborati modificati in conformità a tutte le prescrizioni e indicazioni contenute nel verbale della Conferenza dei Servizi, sono stati consegnati al Comune di Bergamo il 22 gennaio 2013.
- h) Con nota in data 15.02.2013 n. U0027481 P.G. il Comune sospende i termini dell'istruttoria, con la richiesta di alcune integrazioni e modifiche, fra le quali in particolare:
 - Il completamento della pratica con il nulla osta ENAC, in relazione al superamento del vincolo aeroportuale sulle altezze;
 - la necessità di individuare una soluzione alla supposta sovrapposizione, nella dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico, fra standards quantitativi e standards qualitativi.
- i) L'ENAC, dopo aver acquisito il parere positivo dell'ENAV, rilascia il nulla osta alla realizzazione degli edifici previsti in data 12.04.2013 prot. 004292/IOP.
- j) Dopo un impegnativo confronto con gli Uffici in ordine alla questione di cui al punto h), gli elaborati modificati come richiesto vengono consegnati al Comune di Bergamo in data 08.07.2013, secondo una soluzione che prevedeva lo scomputo delle opere di urbanizzazione realizzate su aree private asservite ad uso pubblico; scomputo che il promotore riteneva e tuttora ritiene legittimo.
- k) Il Comune di Bergamo sospende nuovamente i termini dell'istruttoria con nota in data 02.08.2013 n. U0131573 P.G. con la quale, accanto ad alcuni rilievi su aspetti di dettaglio, si richiede la dimostrazione dei volumi esistenti e di quelli di progetto, relativamente sia all'area di intervento del P.A., sia all'intero Ambito di trasformazione, ai fini delle agevolazioni previste dalle *"Misure in favore delle trasformazioni urbanistico-edilizie che promuovono la rigenerazione di suoli già edificati"* deliberate dal Consiglio Comunale .
Si ribadisce inoltre la necessità di rivedere le N.T.A e l'indisponibilità a riconoscere lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione delle opere realizzate su aree asservite all'uso pubblico, ma non cedute al patrimonio comunale.

3. L'AREA DI INTERVENTO E GLI EDIFICI PREESISTENTI

L'area di proprietà della società Word Building s.p.a. è compresa tra la Via Suardi a nord, Via Giovanni Antonio Amadeo a est , Via Giovanni da Campione a ovest e una serie di aree private con destinazione residenziale a sud.

La superficie complessiva di intervento è costituita dall'area di proprietà, pari a circa mq 5.661, alla quale si aggiungono le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di standard qualitativo previste dal Piano Attuativo.

Sull'area insistevano gli edifici abbandonati della Caserma Li Gobbi, risalenti agli anni '50 del

secolo scorso, in origine adibiti a dormitorio per i militari, depositi e pensiline,. Venuta successivamente meno l'originaria funzione militare, gli edifici della caserma sono stati utilizzati come deposito da parte di vari enti statali (Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Ministero per i Beni Culturali).

Nessuno degli edifici del complesso rivestiva qualche interesse architettonico.

Il volume complessivo dei fabbricati che componevano la caserma, determinato sulla base del rilievo strumentale eseguito prima della demolizione e misurato secondo i disposti del Regolamento Edilizio e degli artt. 8.2.1 e 8.2.6 delle Norme del Piano delle Regole, assomma complessivamente a mc. 21.071 circa, come risulta dall'elaborato *Allegato Q – Verifica volume stato di fatto*.

Attualmente tutti gli stabili esistenti sono stati demoliti, nell'ambito delle operazioni preliminari all'esecuzione del presente Piano Attuativo, e in particolare per eseguire la caratterizzazione e la bonifica dell'area stessa, ormai conclusa e in corso di collaudo da parte degli Enti preposti.

4. PROPRIETÀ E DATI CATASTALI

In forza dell'atto di acquisto dell'area in data 16.12.2009, la Word Building s.p.a. ha acquisito dalla Fondo Immobili Pubblici la proprietà delle aree e degli edifici della ex Caserma Li Gobbi, che costituiscono l'intero compendio su cui interviene il Piano Attuativo,

Il suddetto complesso immobiliare è individuato in catasto al N.C.E.U., Comune amministrativo di Bergamo, Censuario di Bergamo, come segue:

- *Foglio 32, particelle n. 4809, sub 701*

5. IL CONTESTO URBANO

Ancora fino ai primi anni '50, il vasto ambito urbano compreso fra via Suardi, via Ghislandi e via S. Fermo era uno spazio libero, destinato alle esercitazioni militari e noto come "campo di Marte".

Già nel 1951 il Piano Regolatore Muzio-Morini ne prevedeva l'integrazione nel tessuto della città, attraverso un'urbanizzazione che si sarebbe sviluppata attorno al nuovo asse di penetrazione da nord est, di cui l'attuale via Codussi rappresenta l'unico tratto realizzato.

Negli anni successivi l'intera zona venne occupata da nuove edificazioni prevalentemente residenziali, sia private sia di edilizia pubblica, al centro delle quali sono stati collocati alcuni importanti servizi di carattere pubblico, quali il Comando provinciale dei Vigili del fuoco, la sede degli Acquedotti civici, la Centrale del latte, oltre alla caserma Scotti (ricavata nella cinquecentesca villa Zogna) e alla caserma Li Gobbi.

Si tratta di attività ovviamente essenziali, ma altrettanto negativi sotto il profilo della capacità di creare "effetto urbano" dove questo sia carente. Tali presenze sono particolarmente concentrate nel tratto mediano della via Suardi e, insieme con l'edilizia intensiva postbellica che prevale nella zona, hanno fortemente abbassato la qualità ambientale e percettiva e la stessa

vitalità commerciale della zona. Anche il rapporto con il Borgo di S. Caterina, pur così vicino appare debole e subalterno.

La condizione attuale contrasta nettamente con alcuni elementi del contesto che rappresentano oggettivi punti di forza:

- anzitutto, la localizzazione della zona appena ai margini del centro cittadino, su uno dei principali assi di penetrazione alla città, l'asse storico che proviene dalla Valle Seriana;
- la vicinanza con il Borgo Santa Caterina, uno dei più vivaci e gradevoli contesti urbani della città bassa;
- la naturale vocazione commerciale della via Suardi, un tempo ben evidente, oggi piuttosto appannata ma certamente recuperabile;
- la buona dotazione di attrezzature pubbliche e collettive (le scuole di via Codussi, il liceo Mascheroni in via Alberico da Rosciate, le attrezzature culturali, sociali e sportive del Borgo Santa Caterina, la sede della Questura, il palazzetto dello sport, il verde pubblico di via Codussi e del Galgario, con il nuovo Asilo nido, ecc.)

Queste premesse indicano il tema degli interventi che diventeranno possibili con la dislocazione in altre parti della città delle attività di servizio attualmente presenti: mettere a frutto le potenzialità dell'area, che da marginale può trasformarsi in nuova centralità urbana che riorganizzi e recuperi il quartiere circostante.

Di questa operazione, che il P.G.T. ha chiaramente prefigurato, il Piano Attuativo rappresenta il primo tassello.

6. PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.G.T.

Il P.G.T. vigente prevede per l'area in oggetto un intervento di riqualificazione urbana che comporta la totale riconversione dell'area, da insediamento adibito a caserma a insediamento residenziale, terziario e di servizi.

Il Piano Attuativo "Via Suardi" ricade all'interno dell'Ambito strategico regolato dalla Scheda di progetto "At_e/i/s51 – Ex AMAC – EX Caserma Li Gobbi – Vigili del Fuoco", che a sua volta si articola in quattro Unità Minime di Intervento (UMI), e precisamente :

- UMI 1 – Ex Caserma Li Gobbi (At_i)
- UMI 2 – Ex AMAC (At_i)
- UMI 3 – Vigili del Fuoco (At_e)
- UMI 4 – Giardino Codussi (At_s)

Nella scheda citata, le previsioni per l'area in oggetto sono quelle definite per la UMI 1 – Ex Caserma Li Gobbi, da attuarsi mediante un Piano Attuativo.

Lo schema insediativo dell'Ambito si fonda sulla creazione, fra la UMI 1 e la UMI 2, di una nuova piazza aperta su via Suardi, sul potenziamento del giardino Codussi e sulla realizzazione

di una rete di percorsi ciclopedonali di connessione fra le attrezzature pubbliche esistenti e previste.

Alla UMI 1 è attribuita una s.l.p. edificabile di mq. 6.365 (su una superficie territoriale St di mq. 5.661), mentre la definizione delle altezze è demandata alla fase di proposta del Piano Attuativo.

Dal punto di vista delle funzioni urbane, gli edifici previsti hanno destinazioni soprattutto di residenza libera (RL), con una quota significativa di residenza sociale (RS) e/o temporanea (RS.3), integrate da attività di terziario diffuso (Ta.1), artigianato di servizio (Ta.2), pubblici esercizi (Tr.2), esercizi di vicinato (< 250 mq) (C1), oltre ad eventuali attività di servizio.

Servizi (S) e di spazi di uso collettivo reperiti tramite la realizzazione di una piazza in aderenza a via Suardi.

Quanto alle prestazioni pubbliche attese, a carico della UMI 1 sono previsti:

- la realizzazione della piazza in aderenza a via Suardi, con la relativa sistemazione della viabilità interna al comparto;
- la realizzazione dei percorsi ciclopedonali;
- la realizzazione di una quota di residenza sociale e/o temporanea per una s.l.p. di almeno mq. 1.000;
- la partecipazione pro quota alla perequazione urbanistica.

7. LA PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO ATTUATIVO

7.1 L'impostazione e le scelte generali

Come si è visto, il recupero urbano dell'area in oggetto costituisce un'operazione urbanistica di particolare rilevanza.

L'impostazione del progetto persegue la reintegrazione dell'area nel contesto accentuandone i legami, dal punto di vista della morfologia urbana, realizzando così un'articolazione capace di dialogare con il nucleo del Borgo Santa Caterina.

Il progetto si muove da una valutazione attenta di questo ruolo strategico rispetto all'intero quartiere, secondo gli obiettivi indicati dal P.G.T., che richiedono di rafforzare l'assetto al quartiere attestando su via Suardi una nuova polarità legata al Borgo Santa Caterina.

Il Piano Attuativo conferma la scelta di fondo del P.G.T., che intende creare su via Suardi una grande piazza che possa elevare il tono urbano dell'agglomerato postbellico, obiettivamente scadente, a ridosso del margine sud-est del Borgo.

Valutando la natura dell'intorno, la piazza tuttavia è interpretata non come uno spazio vuoto, "duro", prevalentemente pavimentato, ma piuttosto come un luogo accogliente, formato da spazi articolati, con una marcata presenza di verde, che possa dialogare a distanza con il borgo, proponendo una scala spaziale e percettiva analoga.

Conseguentemente, anche gli edifici saranno variati nelle altezze e nei trattamenti architettonici, e tenderanno a definire spazi articolati e a costruire un'immagine complessiva diversificata.

Dal punto di vista delle funzioni, al piede degli edifici sono previsti negozi di quartiere ed esercizi pubblici, mentre i piani superiori saranno in larga prevalenza residenziali.

Infine, va sottolineata l'importanza della nuova strada tra via Giovanni da Campione a via Amadeo, descritto in precedenza, per il riassetto dell'intero ambito del PGT: con la dismissione di un tratto della via Amadeo, si viene a formare un grande isolato, delimitato dalle vie Suardi, Giovanni da Campione, Codussi e Nicolodi, che sarà quasi interamente pedonalizzato e presenterà su via Codussi un fronte continuo di verde pubblico.

7.2 L'impianto urbanistico-architettonico

La piazza avrà il carattere di un grande spazio protetto, caratterizzato dagli spazi piantumati e contornato da alberi di alto fusto.

Lo spazio della piazza è scandito dai percorsi che la attraversano secondo un disegno legato all'architettura degli edifici e, già in questa prima fase di realizzazione, si estende idealmente verso la UMI 2.

Gli edifici del P.A. compongono un complesso articolato e sono disposti ad "elle" sui lati nord-est e sud-est dell'area, in modo che questa prima parte della piazza possa in futuro completarsi con l'estensione prevista nella UMI 2.

Lo schema insediativo è lineare in pianta, ma volutamente assai variato in altezza – dai quattro ai sette piani – anche traendo partito dai vincoli distanza-altezza derivanti dal rapporto con gli edifici adiacenti. La disposizione degli edifici è studiata in modo da attenuare l'impatto dei corpi di maggiore altezza, nelle viste sia dalla piazza, sia dalle vie circostanti.

L'impianto ad "elle" è concluso su via Suardi e su via Amadeo da due risvolti di minore altezza, con andamento tendenzialmente orizzontale e maggiormente caratterizzati sotto il profilo architettonico.

Anche il trattamento dei volumi e dei prospetti, che sarà ovviamente messo a punto nei progetti definitivi, tenderà a privilegiare la varietà e la caratterizzazione specifica dei diversi corpi.

7.3 Viabilità, parcheggi, percorsi

Come si è detto, la strada-parcheggio tra la via Giovanni da Campione e via Amadeo rappresenta l'elemento di maggior interesse per il riassetto della circolazione e degli spazi pubblici nella zona.

La nuova strada – di fatto un semplice accesso ai condomini esistenti in via Amadeo – avrà una sola carreggiata a doppio senso di marcia, con una sezione complessiva di m 13,00 compresi i marciapiedi e i parcheggi a raso.

Complessivamente, sono previsti circa n. 35 posti auto e n. 11 posti moto a raso, disposti sulla via Giovanni da Campione e sulla nuova strada, in modo da servire adeguatamente le nuove attività commerciali;

A fianco della strada correrà la ciclopedonale tra via Giovanni da Campione e via Amadeo, destinata in futuro a prolungarsi fino alle scuole di via Nicolodi.

Data la sua importanza nel riassetto dell'intero ambito, il percorso sarà caratterizzato da un particolare trattamento del verde: utilizzando il muro esistente, il percorso sarà coperto da un lungo pergolato, che concluderà le dotazioni a verde sul fronte posteriore del complesso.

In generale, il nuovo assetto della viabilità comporterà un'auspicabile limitazione delle velocità di percorrenza, migliorerà la vivibilità di tutta l'area e limiterà per quanto possibile il traffico di transito. Le nuove condizioni faciliteranno il riassetto degli spazi pubblici lungo la via Suardi con una ridefinizione generale della viabilità, delle aree pedonali, dei percorsi ciclabili, degli spazi verdi e alberati.

7.4 Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento del Piano Attuativo si esplicherà su tutta l'area in oggetto riferita ad una superficie complessiva di mq. 5.661, alla quale si aggiungono mq. 1.443 relativi alle opere esterne all' UMI 1, costituite dalla sistemazione di via Amadeo e dalla realizzazione del collettore fognario da via Amadeo a via Codussi.

Il Piano Attuativo, sia nel dimensionamento, sia nel mix funzionale delle attività insediate, si conforma alle previsioni del P.G.T. riportate nella Scheda progetto dell'ambito *At_e/i/s51*.

Tutti gli elementi quantitativi del P.A. sono riportati nel successivo capitolo DATI TECNICI; le previsioni principali sono riassunte di seguito:

- l'edificabilità complessiva, come previsto dal P.G.T. è pari ad una s.l.p. di mq. 6.365;
- le destinazioni d'uso sono così ripartite:

- residenza libera	s.l.p.	mq. 4.092
- residenza sociale e/o temporanea	s.l.p.	mq. 1.000
- esercizi di vicinato (<mq 250)	s.l.p.	mq. 1.000
- pubblici esercizi	s.l.p.	mq. 273
totale	s.l.p.	mq. 6.365
- l'altezza massima prevista è di sette piani;
- la dotazione complessiva di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico è pari a mq. 2.963, inferiore allo standard; la carenza sarà compensata con il reperimento di ulteriori aree nel Parco della Trucca, nella misura riportata nel paragrafo seguente
- le aree per parcheggi da ricavare in sito, in relazione alle diverse attività insediate, sono pari a mq. 749 e rispettano la dotazione richiesta.

7.5 Volumi esistenti e di progetto

La verifica dei volumi esistenti e di progetto, relativa alla UMI1 sulla quale interviene il Piano Attuativo ed estesa anche a comprendere le UMI2 e UMI3, cioè all'intero Ambito di Trasformazione, è riportata nell'elaborato *Allegato Q – Verifica volume stato di fatto*.

I dati complessivi risultano nel seguente prospetto:

	volumi esistenti	volumi di progetto
P.A. "Via Suardi" (UMI1)	mc. 21.071	mc 19.917
Intero Ambito (UMI1 + UMI2 + UMI3)	mc. 68.277	mc 67.731

7.6 Standards urbanistici e monetizzazione

In base all'art. 8.1 del Piano dei Servizi del P.G.T., le aree per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (cosiddetti "standards urbanistici") da reperire all'interno dell'area oggetto di intervento, in relazione alle destinazioni d'uso previste dal Piano Attuativo, ammontano complessivamente a mq. 3.972. Una quota di tale superficie, pari nella fattispecie a mq. 692, deve essere destinata a parcheggi al servizio delle attività insediate, e non può essere monetizzata.

Nel progetto di Piano Attuativo non è stato possibile raggiungere la dotazione complessiva di standards urbanistici sopra indicata: la necessaria osservanza delle distanze dagli edifici circostanti ha infatti imposto altezze più ridotte, da cui è necessariamente derivata una maggiore impronta a terra dei nuovi fabbricati.

Il Piano Attuativo propone una superficie complessiva di aree per standards urbanistici, reperite in sito, pari a mq. 2.926; si tratta di una dotazione comunque cospicua, largamente superiore alla misura prevista dalla normativa regionale in materia.

Gli standards urbanistici previsti dal P.A. si articolano come segue:

- Parcheggi a raso	mq.	749
- Piazza	mq.	1.783
- Percorsi ciclo pedonali	mq.	431
	Totale	mq. 2.963

Nel confronto con la superficie richiesta per l'intero Piano Attuativo, gli standards reperiti in sito mostrano una carenza di mq. 1.009, pari a circa il 17%.

In relazione alla carenza evidenziata, il Piano Attuativo propone reperire la superficie mancante all'interno del "Parco della Trucca" previsto dal P.G.T., in contiguità alle aree che già si devono cedere a titolo di perequazione urbanistica (vedi il successivo Paragrafo 8.b). La superficie da cedere viene ragguagliata in proporzione alla minore appetibilità di quella localizzazione rispetto alla zona di Via Suardi, applicando un coefficiente pari al rapporto fra i valori di monetizzazione delle aree a standard non reperite stabilito dal Comune.

Poiché tale valore è di €/mq 234,38 in Via Suardi, rispetto ad €/mq 131,25 alla Trucca, quindi 1,786 volte maggiore, l'area da cedere al Comune al Parco della Trucca risulta pari a mq. 1802.

Con tale cessione, la dotazione di standards urbanistici risulta soddisfatta.

Risulta invece conseguita la dotazione in sito di aree a parcheggio, con una superficie reperita di mq. 749, rispetto ai mq. 692 richiesti.

7.7 Superficie permeabile

La superficie permeabile da ricavare all'interno del Piano Attuativo è stata determinata a partire dalla verifica della dotazione richiesta a livello dell'intero Ambito di trasformazione "At_e//s 51" e della ripartizione della stessa fra le UMI che lo compongono.

I criteri con cui è stata effettuata la ripartizione e le dotazioni richieste per ciascuna UMI sono riportate negli appositi elaborati del Piano Attuativo C4 "Planimetria generale – verifica drenante" e nella relazione allegato M "Ripartizione superficie drenante".

Nello specifico risulta che il Piano Attuativo "Via Suardi" presenta una superficie permeabile di mq. 901,40, a fronte di una dotazione minima dovuta di mq. 748,06.

8. URBANIZZAZIONI E STANDARD DI QUALITA'

Il Piano Attuativo "Via Suardi" porterà, nel suo complesso, ad una completa ridefinizione e adeguamento della viabilità, degli spazi pubblici pedonali e ciclabili, degli spazi verdi e alberati, delle attrezzature pubbliche e collettive.

Le opere di urbanizzazione e di standard qualitativo previste del P.A. sono descritte nell'elaborato D1a "Relazione di progetto" e nei progetti allegati, ai quali si rimanda.

Di seguito ne diamo una breve sintesi:

8.1 Opere di urbanizzazione

- a. *Nuova strada via Giovanni da Campione - via Amadeo e altre sistemazioni stradali* - Si prevede la realizzazione della piattaforma stradale della nuova strada, dei parcheggi a raso, dei marciapiedi e di alcune sistemazioni a verde. L'opera comprende la fognatura stradale per le acque meteoriche con le relative caditoie e acque nere, la polifora per i sottoservizi, l'impianto di pubblica illuminazione e le alberature stradali.
L'intervento riguarda inoltre la sistemazione del marciapiede di via Giovanni da Campione, con la formazione di ulteriori spazi di parcheggio.
- b. *Pista ciclopedonale* - Il percorso della pista affianca la nuova strada, sarà realizzato con pavimentazione drenante tipo *i.idro Drain* e sarà coperto per l'intera lunghezza da un pergolato in struttura metallica, piantumato con rampicanti (glicine e simili).
- c. *Nuovo collettore fognario* - L'opera consiste nel collettore fognario (acque bianche e acque nere da via Amadeo a via Codussi, lato sud).
- d. *Completamento della piazza* - L'intervento interessa il tratto iniziale di via Amadeo, da via Suardi fino alla nuova strada, che verrà pedonalizzato (salvo il mantenimento dell'attuale accesso alla proprietà A2A fino all'attuazione della UMI 2), rialzando la quota di calpestio al livello della piazza principale, e precostituendo così la necessaria connessione per il futuro completamento del progetto di riqualificazione urbana sotteso alla Scheda di progetto At_e//s51.

L'importo dei lavori delle opere descritte è pari ad € 540.612, di poco superiore agli oneri dovuti.

8.2 Standard di qualità

Il Documento di Piano stabilisce i requisiti di qualità dei Piani Attuativi relativi agli Ambiti di trasformazione; in particolare la quinta "soglia" richiede la realizzazione di standard di qualità, in termini aggiuntivi rispetto agli standard quantitativi dovuti, per un valore minimo equivalente all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

La recente deliberazione comunale prevede che gli oneri di urbanizzazione siano ridotti alla metà per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica la cui volumetria non superi quella preesistente.

Come si evince dall'elaborato di confronto Allegato Q – Verifica volume stato di Fatto il Piano Attuativo "Via Suardi" rientra in tale fattispecie, e pertanto l'importo minimo dovuto a titolo di standard qualità si dimezza e risulta pari ad € 187.589 (urbanizzazione 1°) + € 352.888 (urbanizzazione 2°) = € 540.478.

Il Piano Attuativo propone che tali risorse siano interamente destinate alla realizzazione, per la parte di competenza dell'UMI1, della principale opera di interesse pubblico prevista dal PGT nell'Ambito di trasformazione:

- a. *La nuova piazza su via Suardi* – La nuova piazza pubblica è posta al centro del complesso, e avrà una superficie complessiva di mq. 1.157, corrispondente al 31 % circa dell'area di intervento. La piazza pubblica è completata, funzionalmente e architettonicamente, dal sistema di spazi pedonali asserviti all'uso pubblico, ancorché di proprietà privata, che nell'insieme assommano a circa mq. 626

In tal modo l'area complessivamente fruibile a livello pedonale sale a mq. 1.783

La piazza è progettata con un mix equilibrato di zone pavimentate, di aree a verde e di piantumazioni, con una fascia di verde più concentrata sul lato di via Suardi.

Gli spazi pedonali saranno realizzati con pavimentazione in pietra e in pavimentazione drenante tipo *i.idro Drain* e saranno dotati di un'illuminazione pubblica adeguata e di elementi di arredo urbano, inseriti in un disegno organico e compiuto

In senso generale, la nuova piazza si porrà come luogo centrale del nuovo sistema di spazi pubblici della zona e consentirà di connettere e integrare l'esistente con il nuovo, formando un sistema unitario che rappresenterà il nuovo centro del quartiere, liberato dal traffico e restituito ai residenti.

In questa zona verrà installata un stazione del sistema di *bike-sharing*.

Il costo di costruzione della nuova piazza è pari ad € 564.792 e risulta di poco superiore all'importo di riferimento stabilito dal Documento di Piano.

9. PRESTAZIONI PUBBLICHE E PEREQUAZIONE

- a. *Edilizia sociale a canone moderato* – In relazione a quanto previsto per la UMI 1 nella

Scheda progetto *At_e/i/s51*, il soggetto attuatore deve riservare una quota degli alloggi realizzati all'edilizia sociale e/o temporanea.

Il Piano Attuativo pertanto prevede che una s.l.p. di mq. 1.000 venga convenzionata per l'affitto a canone moderato, così come definito nell'art. 13 della convenzione urbanistica.

L'impegno di mantenere gli alloggi in affitto avrà la durata di venticinque anni.

Si tratterà, in sostanza, di circa 13-15 alloggi e altrettante autorimesse che verranno date in locazione a soggetti, individuati dal soggetto attuatore del Piano Attuativo, che siano in possesso dei requisiti stabiliti dalla convenzione stessa.

- b. *Perequazione urbanistica* – La Scheda progetto *At_e/i/s51* prevede, a carico dell'UMI 1, anche l'applicazione pro quota della perequazione urbanistica, per una s.l.p. edificabile nel Piano Attuativo pari a mq. 486.5, cui corrisponde la cessione gratuita al Comune di un'area di mq. 3.243, posta all'interno del "Parco della Trucca" previsto dal P.G.T.

Per il calcolo della perequazione e per i dettagli delle aree cedute si rimanda all'allegato *I - "Aree destinate alla perequazione"*.

Sommando alla superficie di cui sopra l'area ceduta a copertura della carenza di standards in Via Suardi, l'area a verde pubblico reperita nel Parco della Trucca somma complessivamente a ben mq. 5.045.

10. PROCEDURA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE

Il Piano Attuativo "Via Suardi" traduce fedelmente in progetto urbanistico esecutivo le previsioni della Scheda progetto dell'Ambito *At_i/e/s 51* per l'unità minima di intervento UMI 1, senza apportarvi alcuna variante.

Si può quindi affermare che il Piano Attuativo proposto è conforme al P.G.T. anche agli effetti della procedura di approvazione, che potrà quindi svolgersi secondo l'art. 14, commi 1,2,3,4 della L.R. 12/2005, così come modificato dalla L.R. 4/2012.

DATI TECNICI

1. PREVISIONI DEL P.G.T.

- Documento di Piano - Schede Ambiti di Trasformazione
- Ambito di trasformazione At_e/i/s 51
- Parametri Urbanistici
 - Superficie territoriale St

	UMI 1		mq.	5.596,00
	UMI 2		mq.	4.928,00
	UMI 3		mq.	5.888,00
	UMI 4		mq.	5.337,00
			mq.	21.749,00

 - Edificabilità SIp

	UMI 1		mq.	6.365,00
	UMI 2		mq.	6.223,00
	UMI 3		mq.	7.438,00
	UMI 4		mq.	-
			mq.	20.026,00

 - Altezza edifici

L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico dettagliato allegato al PGT

 - Destinazioni d'uso (IPOTESI CONFORME AL PGT)

	UMI 1 - <i>residenza libera RL</i>			60% -80%
	- <i>residenza temporanea RS.3</i>			min./max. 10%
	- <i>terziario Ta.1, Ta.2</i>			0,25
	- <i>pubblici esercizi</i>			0,10
	- <i>esercizi di vicinato C1</i>			0,25

2. STATO DI FATTO

- Superficie territoriale St		mq.	5.661
- Volume edifici preesistenti		mc.	21.071
- Superficie coperta		mc.	3.470

3. PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO

PARAMETRI URBANISTICI

- Piano Attuativo "Via suardi" ambito di trasformazione At_i 51 UMI 1
- Parametri Urbanistici
 - Superficie territoriale St

		mq.	5.661
--	--	-----	-------

 - Aree di intervento esterne al P.A.

		mq.	1.443
--	--	-----	-------

 - Edificabilità (s.l.p. fuori terra)

		mq.	6.365
--	--	-----	-------

 - Altezza edifici

			piani 7
--	--	--	---------

- Destinazioni d'uso			
UMI 1	<i>Residenza Libera</i>	mq.	4.092
	<i>Residenza Sociale (RS) Temporanea (RS.3)</i>	mq.	1.000
	<i>pubblici esercizi</i>	mq.	273
	<i>esercizi di vicinato</i>	mq.	1.000
		mq.	6.365
SUPERFICI			
a. Aree di pertinenza privata		mq.	2.307
b. Aree pubbliche e di uso pubblico			
• Aree a standard urbanistici			
- piazza via Suardi - Pz 1	mq. 1.157	mq.	1.157
- piazza via Suardi - Pz 2	mq. 626	mq.	626
- pista ciclabile V1	mq. 431	mq.	431
- parcheggio ad uso pubblico a raso P1	mq. 433	mq.	433
- parcheggio ad uso pubblico a raso P2a	mq. 29	mq.	29
- parcheggio ad uso pubblico a raso P2b	mq. 117	mq.	117
	mq. 2.794	mq.	2.794
- parcheggio ad uso pubblico a raso P3	mq. 92		
- parcheggio ad uso pubblico a raso P4	mq. 77		
Totale complessivo aree a standard	mq. 2.963		
• nuova strada Sud		mq.	561
c. Superficie complessiva del P.A.		mq.	5.661
d. Interventi su aree esterne al P.A.			
- Fognature via Amadeo	mq. 522		
- Sistemazione marciapiede Via Campione	mq. 348		
- Primo tratto Via G. A. Amadeo	mq. 573		
	1.443	mq.	1.443

4. INTERVENTI EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO

• UMI 1

- Nuovi fabbricati con destinazioni residenziali RL, residenziali RS.3, terziarie Ta.1, Ta.2, pubblici esercizi Tr.2, esercizi di vicinato C1			
- Superficie lorda di pavimento fuori terra	- residenza libera	mq.	4.092
	- residenza temporanea	mq.	1.000
- Superficie lorda di pavimento fuori terra	- pubblici esercizi	mq.	273
	- esercizi di vicinato	mq.	1.000
- Altezza massima		piani	7

5. STANDARDS URBANISTICI

STANDARDS DOVUTI

- P.G.T - Piano dei Servizi (PS0b) Art. 8.1

- Attività terziarie in genere

standards dovuti mq. 1.273 x 100% mq. 1.273

- Residenza

volume teorico mq. 5.092 x 3,00 = mc. 15.276

abitanti teorici mc 15.276 : 150 = ab. 102

standards dovuti ab. 102 x 26,50 mq. 2.699

- Totale standards dovuti **mq. 3.972**

STANDARDS REPERITI

- Aree a verde e spazi pedonali

- Pz 1	mq.	1.157	
- Pz 2	mq.	626	
- V1	mq.	431	mq. 2.214

- Aree a parcheggio di uso pubblico

- P1	mq.	433	
- P2a	mq.	29	
- P2b	mq.	117	
- P3	mq.	92	
- P4	mq.	77	mq. 749

· Totale aree a standards reperite **mq. 2.963**

VERIFICA AREE A STANDARDS

· aree reperite	mq.	2.963
· aree dovute	mq.	3.972
· differenza	mq.	-1.009

REPERIMENTO AREE A STANDARD MANCANTI

- Stanza verde Parco della Trucca - Area a verde pubblico V2

Superficie reperita mq 1.802

Valore aree in via Suardi € 234,38

Valore aree alla Trucca € 131,25

Coefficiente di ragguglio

€ 131,25 : € 234,38 = 0,560

1.802 x 0,56 = mq 1.009

DOCUMENTO DI PIANO - DP0b - TITOLO II, CAPO B art. 12 - Parametri di base

a. Superficie da cedere alla proprietà pubblica/da assoggettare ad uso pubblico >= 50% st

- St mq. 5.661 x 50% mq. 2.831

- aree reperite mq. 3.524

- aree dovute mq. 2.831

VERIFICATO + mq. 693

b. Superficie coperta <= 30% St

- St = 5.661 x 30% mq. 1.698

- Sc = Corpo A mq 354

Corpo B mq 1044

Totale 1398 < 1698,3

6. VERIFICA PARCHEGGI

DOTAZIONE PIANO DEI SERVIZI - PS0b - APPARATO NORMATIVO art. 8.1

- Parcheggi pubblici attività terziarie:	mq. 273x0,50 s.l.p.	mq.	136,50
- Parcheggi pubblici strutture di vicinato:	mq. 1000x0,25 s.l.p.	mq.	250,00
- Parcheggi pubblici residenza:	mq. 5.092:50 mq/ab x 3 mq/ab	mq.	305,52
- Totale parcheggi richiesti P.G.T.		mq.	692,02
- parcheggi reperiti		mq.	748,83
- parcheggi dovuti		mq.	692,02
	VERIFICATO +	mq.	56,81

7. CESSIONE AREE

DESTINAZIONI DELLE AREE

a. Aree pubbliche - Cessione

- nuova strada Sud	mq.	561	
- piazza Via Suardi Pz1	mq.	1.157	
- pista ciclabile V1	mq.	431	
- parcheggio ad uso pubblico a raso P1	mq.	433	
- parcheggio ad uso pubblico a raso P2a	mq.	117	
			mq. 2.700

b. Aree asservite all'uso pubblico

- piazza Pz2	mq.	626	
- parcheggio ad uso pubblico a raso P2b	mq.	29	
- parcheggio porticato ad uso pubblico a raso P3	mq.	92	
- parcheggio porticato ad uso pubblico a raso P4	mq.	77	
			mq. 824

RELAZIONE ECONOMICA

1. **PREMESSA**

L'art. 6 degli *Indirizzi e criteri DPOb* del *Documento di Piano* richiede, anche per i Piani Attuativi conformi alle previsioni del PGT, la presentazione della Relazione Economica sulla fattibilità dell'intervento, che in particolare deve evidenziare:

- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione, sia alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
- il programma temporale di attuazione degli interventi e l'eventuale frazionamento in stralci;
- la stima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico, con riferimento, in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

Di seguito sono riportati gli elementi fondamentali e conclusivi del Piano Attuativo "Via Suardi", sotto il profilo delle quantità economico-finanziarie in gioco e dell'integrazione operativa pubblico-privato.

Tali elementi sono sintetizzati nei paragrafi che seguono. A conclusione della relazione, il paragrafo 6. *Prospetti Riassuntivi* riporta in dettaglio tutti i dati economici che caratterizzano la proposta di Piano Attuativo.

2. **GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO ATTUATIVO E I RELATIVI COSTI**

Il Piano Attuativo "Via Suardi" prevede che il soggetto attuatore assuma l'onere di realizzare tutti gli interventi di infrastrutturazione dell'area e tutte le opere private e/o pubbliche previste.

Per valutare l'entità economica degli interventi privati è stato necessario formulare un'ipotesi circa le caratteristiche dimensionali e distributive di tutti gli edifici e delle sistemazioni da realizzare, dalla quale sono stati ricavati i dati e i parametri necessari per il calcolo dei costi. Tale ipotesi è ricavata dal progetto planivolumetrico indicativo e dagli schemi distributivi allegati al Piano Attuativo, che ovviamente potranno essere modificati durante il corso dell'intervento, all'interno dei margini di variabilità ammessi dal P.A. stesso.

Le previsioni di costo e le stime dei valori in gioco risultano da conteggi parametrici o da valutazioni a corpo, e sono perciò da considerare anch'esse indicative e approssimate.

Per quanto riguarda invece gli interventi pubblici o di pubblico interesse – opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche su aree private gravate da servitù di uso pubblico, e "standard di qualità" – la stima dei costi risulta dai progetti delle singole opere e dai computi

di massima agli stessi allegati. Tali stime saranno approfondite e dettagliate in sede di redazione dei progetti esecutivi, verificati dagli Uffici Comunali competenti.

Nei costi indicati si intendono sempre esclusi il valore dell'area, i costi di progettazione e le altre spese tecniche e professionali, gli oneri finanziari, gli imprevisti, nonché l'IVA e le altre imposte e tasse. Nel prospetto conclusivo sono riportati i costi di costruzione delle opere e interventi, pubblici e privati, previsti dal Piano.

3. CONTRIBUTI COMUNALI E ALTRI ONERI

In relazione agli interventi privati che il Piano Attuativo attiverà, è possibile quantificare l'importo dei contributi dovuti al Comune di Bergamo che, in base alle tabelle in vigore e tenendo conto della riduzione al 50% per le ristrutturazioni senza incremento volumetrico (si veda l'apposito prospetto) ammontano rispettivamente ad € 540.478 per gli oneri di urbanizzazione 1° e 2° e ad € 606.607 per il contributo sul costo di costruzione.

In aggiunta a tali contributi, il Piano Attuativo prevede ulteriori oneri a carico dell'intervento, e precisamente:

- lo standard di qualità, per l'importo di € 540.478, pari alla somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la monetizzazione della quota di aree per standards urbanistici non reperite in sito, ma con una permuta in aree di uguale valore alla trucca, il tutto stimato in € 236.490 circa;
- la perequazione urbanistica, che non comporta esborsi diretti a favore del comune, ma comunque incide sui costi per € 425.000 ;
- la residenza sociale a canone agevolato, la cui incidenza economica non è calcolabile a priori, ma certamente costituisca un gravame significativo.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD DI QUALITÀ

L'insieme delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo ammonta complessivamente ad € 560.140 ; il loro costo supera gli oneri tabellari di € 19.662

Per quanto concerne lo "standard di qualità", il PGT prevede che il valore dello stesso sia pari ad € 540.478 (sommatoria degli oneri di urbanizzazione).

A fronte di tale impegno, il Piano Attuativo propone che lo standard di qualità realizzato in sito sia costituito dalle opere individuate come Lotto 1a - Piazza Pz1, per l'importo stimato di € 545.910; il costo dell'opera supera la "quinta soglia" sopra indicata di € 540.478

5. BILANCIO ECONOMICO TRA IL SOGGETTO ATTUATORE E IL COMUNE DI BERGAMO

La legislazione vigente dispone che il soggetto attuatore, a fronte della realizzazione

dell'intervento, sia tenuto ad eseguire direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria anche se il relativo costo supera il contributo per gli oneri di urbanizzazione in vigore, mentre è tenuto a corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita dalle deliberazioni comunali vigenti.

La realizzazione di tutte le opere pubbliche o di uso pubblico previste dal P.A., anche esterne all'area di intervento, comporta un onere superiore a quello dovuto ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/1942 e s.m.i..

Sotto questo aspetto, il Piano Attuativo "Via Suardi" presenta un bilancio favorevole per il Comune di Bergamo, sia in termini di rapporto tra oneri e opere, sia complessivamente per l'insieme di benefici in contributi ed opere derivanti dall'intervento.

La situazione finale degli interventi di interesse pubblico e dei contributi monetari risulta dai prospetti riportati in chiusura della relazione.

In una valutazione conclusiva e sintetica, il contributo del Piano Attuativo "Via Suardi" alla riqualificazione urbanistica del quartiere si esprime nei contenuti che seguono:

- Il Piano Attuativo costituisce il primo e fondamentale tassello di una nuova polarità urbana, di quello che sarà il nuovo centro del quartiere.
- Si reperisce in sito una buona dotazione di aree a standards urbanistici, integrata con la cessione al Comune di ben mq. 5.045, all'interno del futuro Parco della Trucca.
- Vengono realizzate importanti infrastrutture e attrezzature di pubblico interesse:
 - la piazza centrale;
 - la nuova strada fra via Giovanni da Campione e via Amadeo, con i parcheggi pubblici, affiancata dalla pista ciclopedonale;
 - il nuovo collettore fognario da via Amadeo a via Codussi.
- Si mettono a disposizione delle famiglie meno abbienti 13-15 alloggi in affitto a canone moderato per venti anni.

6. PROSPETTI RIASSUNTIVI

I dati e gli elementi economici discussi nei precedenti paragrafi sono riportati nei prospetti di seguito allegati:

A. PROSPETTO DEI COSTI DI COSTRUZIONE

B. PROSPETTO DEGLI ONERI COMUNALI

C. BILANCIO OPERE – ONERI

Prospetto A - COSTI DI COSTRUZIONE

	quantità	costi		
		unitari	parziali	totali
A. Preparazione area				
• Demolizioni fabbricati esistenti			€ 150.000	
• Bonifica terreno			€ 650.000	
• Prove geotecniche			€ 30.000	
• Rilievo e frazionamento			€ 20.000	
			totale	€ 850.000
B. Interventi privati				
• Edilizia libera	mq. 4.092	€/mq 1.500	€ 6.138.000	
• Edilizia sociale	mq. 1.000	€/mq 1.390	€ 1.390.000	
• Negozi ed esercizi pubblici	mq. 1.273	€/mq 1.390	€ 1.769.470	
• Spazi interrati	mq. 4.500	€/mq 700	€ 3.150.000	
			totale	€ 12.447.470
C. Opere di urbanizzazione				
<i>urbanizzazione primaria</i>				
• Lotto 2 - Nuova strada, parcheggi e reti			€ 141.893	
• Lotto 3 - Pista ciclopedonale			€ 176.198	
• Lotto 4 - Fognatura Via Amadeo			€ 148.099	
• Lotto 5 - Sistemazione Via Amadeo			€ 93.950	
			totale	€ 560.140
D. Standard qualitativo				
• Lotto 1a - Piazza Via Suardi Pz1			€ 545.910	
			totale	€ 545.910
Totale costi di costruzione				€ 14.403.520

Prospetto B - CONTRIBUTI COMUNALI E ALTRI ONERI

CALCOLO ONERI

	s.l.p./volume	tariffa(1)	parziali	totali
(1) Oneri di urbanizzazione tabellari (Città in trasformazione)				
A. Urbanizzazione primaria				
Residenza Libera	mc.	12.276 € 7,23	€ 88.694	
Residenza Concordato	mc.	3.000 € 7,23	€ 21.675	
Pubblici esercizi	mq.	273 € 60,66	€ 16.560	
Esercizi di vicinato	mq.	1.000 € 60,66	€ 60.660	€ 187.589
B. Urbanizzazione secondaria				
Residenza Libera	mc.	12.276 € 17,25	€ 211.700	
Residenza Concordato	mc.	3.000 € 17,25	€ 51.735	
Pubblici esercizi	mq.	273 € 70,27	€ 19.184	
Esercizi di vicinato	mq.	1.000 € 70,27	€ 70.270	€ 352.888
totale			€	540.477,61

C. Contributo sul costo di costruzione (stima parametrica)

Residenza libera	costo €	6.138.000	7,0%	€ 429.660
Residenza Sociale Temporanea	costo €	1.390.000	0,0%	€ -
Esercizi pubblici e di vicinato	costo €	1.769.470	10,0%	€ 176.947
totale			€	606.607,00

(1) - Oneri tabellari ridotti al 50% per interventi di ristrutturazione urbanistica su volumetria inferiore a quella preesistente.

Prospetto C - BILANCIO ONERI 2013 - OPERE

	OPERE		ONERI	
	costi da CME	tabellari dovuti	conguaglio monetario	maggiori opere
A. Urbanizzazioni				
Lotto 2 - Nuova strada, parcheggi e reti	€ 141.893			
Lotto 3 - Pista ciclopedonale	€ 176.198			
Lotto 4 - Fognatura Via Amadeo	€ 148.099			
Lotto 5 - Sistemazione Via Amadeo	€ 93.950			
Totale	€ 560.140	€ 540.478	€ -	€ 19.662
C. Standard Qualitativo				
Lotto 1a - Piazza Via Suardi Pz1	€ 545.910			
Totale	€ 545.910	€ 540.478	€ -	€ 5.433
Totale opere	€ 1.106.050			
Conguagli monetari	€ -			
Totale oneri - opere	€ 1.106.050			
D. COSTO DI COSTRUZIONE (stima)				
	€ 606.607			