

oggetto:
*Variante 2 al
Progetto del nuovo
Piano di Zona 167*

*Relazione
illustrativa a alla
variante*

Relazione illustrativa

A



DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
Divisione Politiche della Casa

Variante n. 2 al PdZ 167/62

Relazione illustrativa

La presente variante riguarda due comparti di intervento In particolare:

Comparto n. 18 – via Guerrazzi

In data 18 settembre 2008 la cooperativa edilizia Habitat, assegnataria di un lotto di terreno incluso nel P.d.Z. 167 ed individuato con comparto n. 18 di via Guerrazzi ha richiesto una variante al P.d.Z. tendente ad ampliare le aree residenziali in modo di poter realizzare nel sottosuolo le autorimesse di pertinenza all'intervento edilizio residenziale. Tale proposta di variante consiste nella modifica al perimetro di intervento senza apportare alcun aumento volumetrico né diminuzione dei previsti standard urbanistici.

La modifica proposta oltre a consentire una migliore qualità progettuale ed un più consono inserimento ambientale del previsto edificio, permette anche di rettificare la posizione del parcheggio pubblico o di uso pubblico in progetto, creando in tal modo una adeguata fascia a verde di separazione tra lo stesso parcheggio e l'edificio a corte esistente attualmente oggetto di intervento conservativo da parte del proprietario privato.

Per quanto sopra la Divisione Politica della Casa ha valutato positivamente l'istanza che in caso di accoglimento muta le prescrizioni di cui al comparto 18 come indicato nelle tabelle allegate alla presente relazione.

Comparto n. 29 – via Grumello

Considerato che in data 10 ottobre e 12 novembre 2008 sono pervenute, da parte degli assegnatari dell'intervento di cui al comparto 29 in via Grumello, due richieste di variante per l'aumento di volumetria e altezza da assegnare al costruendo edificio di servizio all'abitazione "Verso Casa" di proprietà dell'Associazione Casa Amica Onlus. Tali richieste riguardavano un aumento di volumetria residenziale da destinarsi per intero

all'edificio di proprietà dell'Associazione Casa Amica Onlus, con la precisazione dell'altezza massima prevista per lo stesso immobile a 4 piani.

Il comparto n.29 aveva assegnata una volumetria totale di mc 10.000 residenziali nel PdZ adottato, successivamente incrementata a mc. 12.500, di cui 1.000 per terziario, a seguito di osservazione pervenuta in data 23 ottobre 2006. Tale volumetria in aumento fu assegnata al comparto al fine di destinarla alla realizzazione di una struttura sperimentale di housing sociale da parte dell'Associazione Casa Amica;

La volumetria indispensabile per la realizzazione della struttura di housing sociale corrisponde a mc 3.900;

Si è reputato per quanto sopra opportuno accogliere l'istanza incrementando la volumetria realizzabile complessivamente nel comparto a mc 13.900 (assegnando ulteriori mc 1.400 residenziali oltre i 12.500 previsti nel Piano di Zona approvato dal Consiglio Comunale in data 16 gennaio 2007), considerando:

- che nonostante l'aumento di volumetria e, conseguentemente, del fabbisogno standard dell'intervento, si rileva un saldo fabbisogno/dotazione complessiva positivo (mq +213);
- che tale aumento volumetrico è finalizzato a perfezionare la dotazione di spazi dedicati ai servizi riguardanti una struttura sperimentale di residenza sociale di prima e seconda accoglienza, la cui realizzazione è cofinanziata da Regione Lombardia attraverso l'Atto di Integrativo di Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale per la casa per comuni a fabbisogno acuti nei comuni di Bergamo, Dalmine e Ciserano;
- che per quanto sopra l'immobile in questione si deve considerare di interesse pubblico.

Per quanto sopra la Divisione Politica della Casa ha valutato positivamente l'istanza che in caso di accoglimento muta le prescrizioni di cui al comparto 29 come indicato nelle tabelle allegate alla presente relazione.

ACCERTAMENTO PRELIMINARE SUI POSSIBILI EFFETTI AMBIENTALI

In considerazione:

- della natura e modesta entità della variante al Piano di Zona
- del fine (set di obiettivi) per la quale è proposta

si ritiene che dalla stessa non ci si debba attendere impatti negativi rilevanti.

Per i motivi elencati la Variante non è assoggettabile né a procedura di verifica di esclusione né tantomeno di valutazione ambientale strategica.

Bergamo, 17/11/2008

Allegato: Prescrizioni di intervento di PdZ approvato e di variante

Il Responsabile della Divisione
Politica della Casa
Arch. Gianluca Della Mea

Allegato

Prescrizioni di intervento di Piano di Zona approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 16 gennaio 2007

Intervento n°18. via Guerrazzi (Villaggio degli Sposi)

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 3.267
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 1.628
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 5.500
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 5.500
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc -
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq -
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 1,7
ALTEZZA massima consentita (H)	3 piani
ABITANTI teorici previsti (V res/150)	37
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 972
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% Slp ter)	mq -
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq 1.492
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq 843
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp,Pz)	mq 649
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq 649
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	mq -
Altri SPAZI per URBANIZZAZIONE primaria (strade, etc.)	mq 147
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	+ mq 520
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
	III°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	
	Vicolo archeologico (zona certa)
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	
	2 (necessita indagine approfondita)

Intervento n°29. via Grumello (Grumellina)

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 6.294
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 3.339
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 12.500
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 11.500
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc 1.000
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq 330
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 1,99
ALTEZZA massima consentita (H)	3-4 piani
ABITANTI teorici previsti (V res/150)	77
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 2.032
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% Slp ter)	mq 248
FABBISOGNO STANDARD minimo complessivo	mq 2.280
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq 2.740
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq 1.981
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp,Pz)	mq 759
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq 759
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	mq -
Altri SPAZI per URBANIZZAZIONE primaria (strade, etc.)	mq 215
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	+ mq 460
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	III°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	non rilevati o non influenti
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	2 (necessita indagine approfondita)

Prescrizioni di intervento di Piano di Zona in variante

Intervento n°18. via Guerrazzi (Villaggio degli Sposi)

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 3.556
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 1.917
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 5.500
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 5.500
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc -
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq -
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 1,55
ALTEZZA massima consentita (H)	3 piani
ABITANTI teorici previsti (V res/150)	37
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 972
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% Slp ter)	mq -
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq 1.492
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq 843
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp,Pz)	mq 649
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq 649
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	mq -
Altri SPAZI per URBANIZZAZIONE primaria (strade, etc.)	mq 147
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	+ mq 520
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
	III°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	
	Vicolo archeologico (zona certa)
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	
	2 (necessita indagine approfondita)

Intervento n°29. via Grumello (Grumellina)

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 6.294
SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)	mq 3.339
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 13.900
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 12.900
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc 1.000
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq 330
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 2,21
ALTEZZA massima consentita (H)	4 piani
ABITANTI teorici previsti (V res/150)	86
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 2.279
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% Slp ter)	mq 248
FABBISOGNO STANDARD minimo complessivo	mq 2.527
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq 2.740
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg,Vo,Vb)	mq 1.981
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp,Pz)	mq 759
di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico	mq 759
SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)	mq -
Altri SPAZI per URBANIZZAZIONE primaria (strade, etc.)	mq 215
Saldo fabbisogno/dotazione complessiva	+ mq 213
CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA	
	III°
VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI	
	non rilevati o non influenti
CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)	
	2 (necessita indagine approfondita)