

PROGETTO:

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
PARCO OVEST**

OGGETTO:

VARIANTE 01

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

TAVOLA:

RTI

REVISIONE	OGGETTO DI AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGN.	CONTROLLO
00	prima emissione	10.05.2017	CRe	CP
01	Integrazioni-aggiornamenti come da nota prot. n. U0176968/2017 del 20.06.2017	02.08.2017	CRe	CP
02	aggiornamento a seguito incontro UT	04.09.2017	CRe	CP
03	aggiornamento a seguito incontro UT	25.05.2018	CRe	CP
04	aggiornamento a seguito incontro UT	09.07.2018	CRe	CP
05	aggiornamento a seguito Incontro UT e prescrizioni di cui alle note prot. n. U0282032 del 27.07.2018 e prot. n. U0170030 del 08.06.2018	19.10.2018	CRe	CP
06	aggiornamento a seguito incontro UT e prescrizioni di cui alla nota prot. n. U0397287 del 19.11.2018	04.12.2018	CRe	CP

COMUNE DI:

BERGAMO (BG)

COMMITTENTE:

PARCO OVEST S.R.L.

L'AMMINISTRATORE UNICO:

IL DIRETTORE TECNICO:

COMMESSA

130 2007

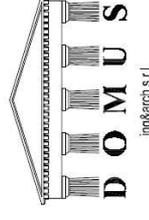
STATO
AVANZAMENTO

PD

REV. **06**

130_007_Variante 2017_CARTIGLI_00

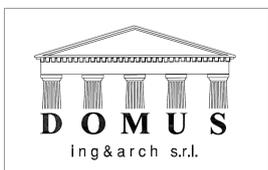
PROGETTISTA



Strada (Bg) via Pastrengo n°1/c
tel. 035.30.39.04 - fax. 035.066.2363
e-mail: info@domusingarch.com
web: www.studioomusinet

Iscritta al casellario delle società
di ingegneria e professionisti - ANCP

I PROGETTISTI SI RISERVANO LA PROPRIETA' INTELLETTUALE DEL PRESENTE DISEGNO, AI SENSI DELLA LEGGE 22/4/1941 NR. 633.



DOMUS ing&arch s.r.l.



130_07_pii_var1_RTI_06 - relazione tecnica

allegato “RTI”

OGGETTO: **relazione Tecnica**

**Variante 1 al Programma Integrato d’Intervento “Parco Ovest” di via Valmarina – IU5
(ex Progetto Norma PN 21: UMI 1 – UMI 7).**

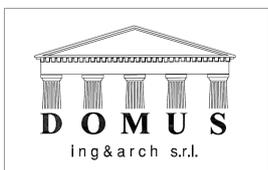
PROPONENTE:

✓ **PARCO OVEST S.R.L.**

PROPRIETÀ:

✓ **PARCO OVEST S.R.L.**

✓ **COMUNE DI BERGAMO**



Sommario

PREMESSA.....	4
INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO DELL'AMBITO DI PII.....	4
CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PII.....	8
Necessità e motivi di Variante	8
Le nuove scelte che disegnano il nuovo progetto di PII:.....	8
Tariffe per il calcolo del contributo di concessione e standard qualitativo (DCC 182/2015):	14
DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA – CAPACITA' EDIFICATORIE E DESTINAZIONI FUNZIONALI	16
DOTAZIONI DI AREE A STANDARD	16
CESSIONI E RETROCESSIONI DI AREE A STANDARD – SVINCOLO OBBLIGO DI ASSERVIMENTO....	19
INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DAL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	20
Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e per standard qualitativo	20
SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE	21
ASILO NIDO PRIVATO	24
VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VIA	24
ELENCO ELABORATI DEL PROGETTO DI PII – VARIANTE 1	26

PREMESSA

La presente relazione accompagna il progetto di variante n. 1 al PII residenziale/terziario di via Valmarina denominato PII PARCO OVEST (Progetto Norma PN 21: UMI 1 – UMI 7), approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 91 del 15.10.2007 (divenuto esecutivo con la pubblicazione sul BURL n. 47 del 21.11.2007, S.I.) e convenzionato con atto rep. n. 36.252, racc. n. 14.286 in data 04.04.2008 del Notaio Dr. Flavio Turconi in Bergamo, registrato a Bergamo 2 il 08.04.2008 al n. 6189/1T.

Nel seguito della presente relazione, verranno illustrati gli elementi della variante al PII declinandone i relativi contenuti.

La presente relazione e il progetto di variante cui si riferisce, sono stati aggiornati in relazione alle risultanze istruttorie condotte dall'Ufficio Pianificazione Urbanistica - E.R.P., comunicate con nota prot. n. U0176968/2017 del 20.06.2017, prot. n. U0335930/2017 del 18.10.2017, prot. n. U017030/2018 del 08.06.2018, prot. n. U0282032/2018 del 27.07.2018 e a quanto definito e concordato negli incontri con l'Ufficio Pianificazione e gli Amministratori svoltisi in data 28.09.2017, 21.03.2018, 05.04.2018, 27.07.2018, 28.08.2018, 07.09.2018, 10.10.2018, 16.11.2018, 19.11.2018, 27.11.2018 e 03.12.2018. Il progetto di variante, cui la presente si riferisce, rappresenta il risultato di quanto concordato nell'ultimo incontro del 03.12.2018 nel corso del quale sono stati definiti gli ultimi aspetti e contenuti della variante qui proposti e descritti.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO DELL'AMBITO DI PII

L'area interessata dal vigente PII è costituita dal comparto delimitato, a sud, dalla Circonvallazione Pompiniato, a ovest dalla linea ferroviaria Bergamo-Treviglio, a nord con le aree comunali dell'UMI 7 nord e a est con altre aree private già urbanizzate ed edificate.

Il comparto di intervento del vigente PII ha estensione territoriale complessiva (UMI1 + UMI 7 sud) pari a **mq 94.217,00**, di cui mq 77.412 relative all'UMI1 e mq 16.805,00, relative all'UMI7 sud ed interessa anche aree di proprietà comunale, dell'estensione di 75.381,00



*Estratto ortofoto
(fonte: Google Maps)*

mq, messe a disposizione dall'Amministrazione comunale per la realizzazione del parco urbano denominato "Parco Ovest". La convenzione urbanistica vigente stipulata il 04.04.2008, elenca infatti le aree oggetto di convenzionamento nei seguenti termini:

- *Appezamenti di terreno, della superficie catastale complessiva di **Mq 26.183** (ventiseimilacentottantatre), parzialmente derivanti dal mappale N.17, rientranti nell'U.M.I. N.1 del P.N.21.*

- *Appezamenti di terreno, della superficie catastale complessiva di **Mq 40.408** (quarantamilaquattrocentotto), derivanti dai mappali N.ri 21 - 2413 (ex 22/A) - 2414 (ex 22/B) - 2415 (ex 23/A) - 2416 (ex 23/B) - 2417 (ex 26/A) e 2418 (ex 26/B), rientranti nell'U.M.I. N.1 del P.N.21*
- *Appezamento di terreno, della superficie catastale complessiva di **Mq 16.805** (sedicimilaottocentocinque), rientrante nell'U.M.I. N.7 Sud del P.N.21*

per una superficie complessiva convenzionata di **mq 94.217 (= mq 26.183 + mq 40.408 + mq 16.805)**.

Le altre aree di proprietà comunale messe a disposizione del Comune per la realizzazione del parco urbano non sono invece oggetto di convenzionamento e quindi estranee al regime convenzionale (così come le aree di via San Bernardino interessate dalla realizzazione della nuova rotatoria) e le aree a sud della circonvallazione sulle quale è prevista la realizzazione dei manufatti della ponte ciclopedonale di scavalco della circonvallazione stessa. Sulle aree di proprietà comunale sono comunque previsti interventi di urbanizzazione di seguito descritti.

Il PII vigente prevede di collocare le nuove edificazioni per attività residenziali ed economiche su parte delle aree dell'UMI 1 mentre le restanti aree dell'UMI 1 e dell'intero UMI 7 sud, concorrono all'ampliamento del parco già di proprietà del Comune di Bergamo. Contestualmente il PII vigente assicura la realizzazione di interventi di valorizzazione e implementazione delle infrastrutture di servizi pubblici, da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e a titolo di standard qualitativo, consistenti nella formazione delle opere di urbanizzazione, degli adeguamenti viabilistici su via San Bernardino, del parco urbano, della realizzazione di una nuova palestra di quartiere, del completamento della ristrutturazione dell'edificio ex Gres e la formazione di sovrappasso ciclo-pedonale alla circonvallazione.

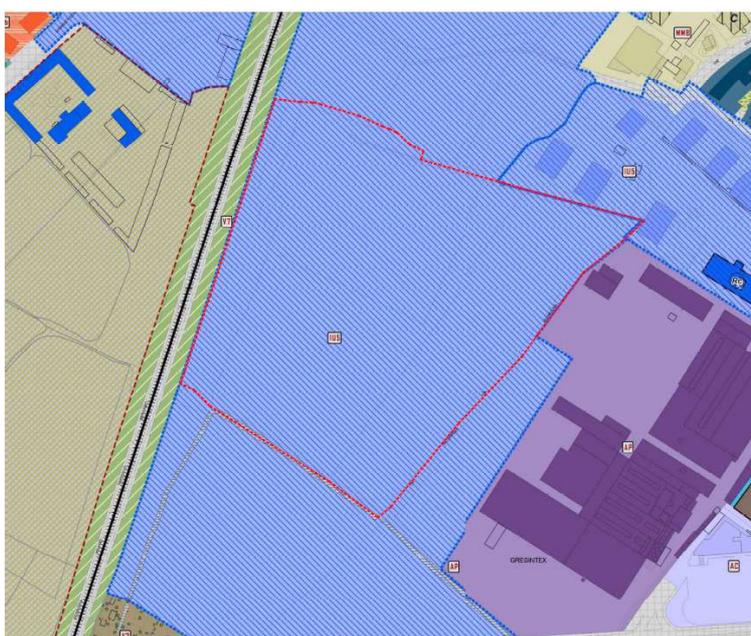
Ciò premesso, si riepilogano, qui di seguito, le caratteristiche (morfologiche, dimensionali, localizzative ed urbanistiche) che contraddistinguono il comparto d'intervento, oggetto dell'odierna proposta di variante n. 1 al PII vigente.

L'ambito che trattasi è ubicato nel quadrante meridionale del territorio comunale e, dal punto di vista urbanistico, il compendio *de quo* risulta essere classificato nei termini che seguono:

classificazione urbanistica prevista dal vigente PGT:

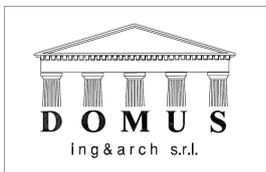
Il vigente PGT disciplina l'area in argomento nel Piano delle Regole e la classifica nel **Sistema Insediativo – Città in Trasformazione – Interventi in corso di attuazione** di cui all'art. 37.1 delle NTA del Piano delle Regole.

Per detti piani continuano ad applicarsi le



ESTRATTO P.G.T. scala 1:2000

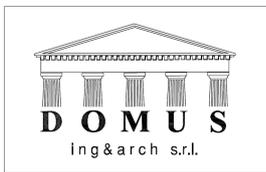
IU 5 : interventi in corso di attuazione (art. 37.1)



norme attuative specifiche previste dal progetto di PII, sino alla data di vigenza della relativa convenzione urbanistica.

I parametri urbanistici ed edilizi caratteristici del PII vigente, per come approvati e convenzionati, risultano i seguenti:

superficie territoriale UMI 1	mq	77.412,00	
superficie territoriale UMI 7 Sud	mq	16.805,00	
=====			
Superficie territoriale PII convenzionato	mq	94.217,00	
verde privato	mq	16.220,00	
superficie coperta	mq	7.395,00	
=====			
Totale aree private residenziali	mq	23.615,00	
parcheggi pubblici di superficie (con palestra)	mq	1.985,00	
parcheggi di uso pubblico interrati	mq	5.622,00	
=====			
Totale parcheggi pubblici e di uso pubblico	mq	7.607,00	
parcheggi privati residenze pluripiano interrati	mq	11.474,00	
parcheggi residenze in palazzine interrati	mq	8.006,00	
=====			
Totale parcheggi privati interrati	mq	19.480,00	
strada via Valmarina	mq	1.203,00	
area mantenuta in prima fase per uso logistico	mq	8.866,00	
percorsi e spazi di uso pubblico	mq	6.733,00	
parco UMI 1	mq	34.252,00	
parco UMI 7	mq	16.805,00	
numero piani fabbricati minimo		1 p.f.t.	
numero piani fabbricati massimo (piano attico)		5 p.f.t.	
volume netto edificabile residenza libera	mc	40.680,00	
volume netto edificabile residenza in affitto (20%)	mc	11.400,00	
volume attività economiche	mc	4.920,00 (SLP mq 1.640,00)	
=====			
Totale volume netto edificabile	mc	57.000,00	



asilo nido (sup. coperta)	mq	988,00	
asilo nido (volume max)	mc	6.500,00	(in aggiunta ai 57.000)
centro di gestione e controllo (SLP)	mq	100,00	
centro di gestione e controllo (volume max)	mc	450,00	(in aggiunta ai 57.000)
distanza minima da ferrovia lato sud	m	127,50	
distanza minima da ferrovia lato nord	m	150,00	
distanza minima da circonvallazione	m	130,00	
distanza minima tra fabbricati	m	10,00	
distanza minima da fabbricati UMI 5	m	25,00	
distanza minima da fabbricati esterni al PII		H fabbricato più alto	
oneri di urbanizzazione primaria	€	739.924,80	a scomputo totale
oneri di urbanizzazione secondaria	€	2.096.250,00	a scomputo totale
costo di costruzione	€	2.610.000,00	a scomputo sino alla concorrenza

CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PII

Necessità e motivi di Variante

Il piano in argomento è stato sviluppato ed approvato in un periodo nel quale le considerazioni in merito alla tipologia edilizia da proporre erano condizionate da un mercato immobiliare in forte fermento e con una elevata richiesta di nuovi alloggi. Purtroppo, proprio subito dopo l'approvazione del PII e la stipula della convenzione urbanistica (intervenuta ad inizio 2008) si è assistito ad un improvviso e drastico crollo del mercato finanziario e immobiliare che ha, di fatto, congelato ogni possibilità di concreta attuazione del progetto. Di ciò ne è prova la sostanziale immobilità del mercato immobiliare verificatosi anche nella città di Bergamo e testimoniato dal fatto che quasi nessuno dei grandi interventi di trasformazione avviati in quegli anni sia ancora giunto ad essere attuato (Porta Sud, Reggiani, Ismes, Sace, Mangimi Moretti, ex Canossiane, ecc.) ovvero stia procedendo con molteplici difficoltà (ENEL via Nullo, Montessori, via Autostrada, Mulini Moretti, ecc.). Dopo innumerevoli tentativi di finanziamento e sviluppo dell'operazione immobiliare, si è dovuto necessariamente giungere alla considerazione che non fosse possibile altra strada se non quella di una completa e radicale revisione delle scelte allora operate. Sulla base del presente nuovo progetto di PII, in variante al PII vigente, si è riusciti ad ottenere la convergenza di nuovi finanziamenti bancari e l'ingresso nel capitale sociale della Proponente, di nuovi soggetti che credono fortemente nella possibilità di realizzare questo nuovo progetto.

Le nuove scelte che disegnano il nuovo progetto di PII:

Si premette che i contenuti della variante proposta sono tali da non incidere sui requisiti e sui presupposti che qualificavano allora e qualificano ora l'intervento come Programma Integrato di Intervento (PII), ciò in particolare con riferimento all'art 87, comma 2, della LR 12/05 (*Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi: a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica; b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano*).

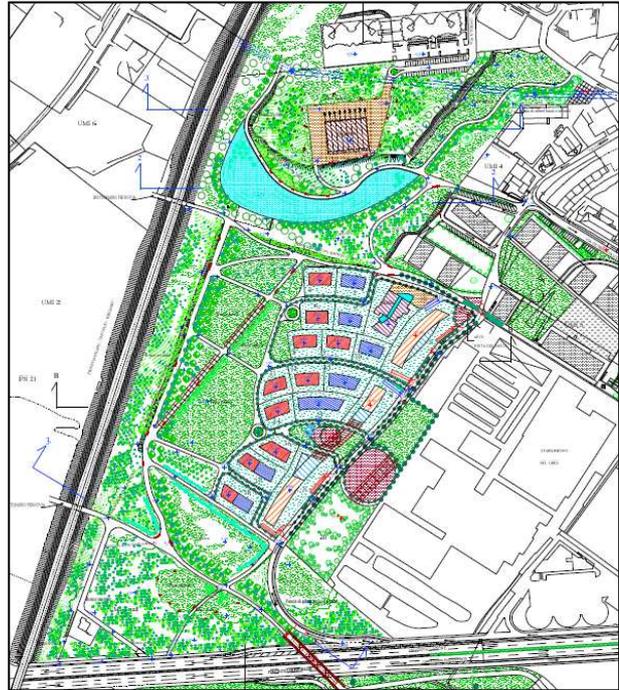
Le modifiche che si intende introdurre al PII sono così sintetizzabili:

- riduzione complessiva delle volumetrie private previste dal PII vigente – che passano da 57.000 mc del PII vigente (52.080 mc residenziali + 4.920 mc terziari) a 50.250,00 mc (di cui 46.050 mc minimi a destinazione residenziale e 4.200 mc massimi a destinazione terziaria) della presente proposta di variante – con una riduzione di circa il 12% della volumetria a tutto favore della qualità dell'intero insediamento: la realizzazione di un comparto abitativo nel parco è sicuramente un elemento qualificante ma non può essere seguita la strada tracciata dal vigente PII nel quale si prevedono grandi concentrazioni volumetriche su piccole aree private. I grandi condomini da cinque piani fuori terra con un immenso ed unico parcheggio interrato su due livelli non rappresentano certo una scelta vincente per attirare nuovi residenti. Le famiglie vogliono sicurezza per gli adulti e per i figli, qualità urbana e quanta più indipendenza possibile. Angusti spazi pubblici interrati, piazze incustodite, elevate concentrazioni

abitative con alloggi a bassissimo prezzo, creano timori e insicurezza e scoraggiano il popolamento del quartiere. La sicurezza e la qualità di vita non possono che viaggiare di pari passo. Si è quindi pensato di ridurre significativamente le volumetrie di progetto e razionalizzare le destinazioni d'uso, a tutto vantaggio della qualità dell'intervento, prevedendo di inserire solamente edifici a due/tre livelli fuori terra ed evitando la realizzazione di grandi condomini pluripiano. In tale ottica l'obiettivo della variante al PII è anche quello di convertire in residenziale anche la quota di volumetria (4.920 mc) destinata ad attività terziarie. Il progetto di variante viene dunque strutturato con l'ipotesi prevalente di realizzare tutta la volumetria con destinazione residenziale. Si mantiene però la possibilità di destinare una piccola quota (fino a un massimo di 4.200 mc) anche a destinazioni terziarie per soddisfare eventuali specifiche e puntuali richieste di futuri acquirenti per la realizzazione, per esempio, di studi professionali, di negozi di artigianato di servizio (tipo estetisti, parrucchieri, ecc.) o altre attività compatibili con il tessuto residenziale della città consolidata, così come disciplinato dalle vigenti NTA del Piano delle Regole.

Le considerazioni sopra formulate sono anche mutate da molti esempi presenti in città: si veda, ed esempio, il vicinissimo intervento degli ex Mulini Moretti nel quartiere di Colognola dove sono presenti numerosi condomini che hanno una grande quantità di invenduto (ma gli esempi si potrebbero moltiplicare).

- allargamento della via Valmarina con possibilità di fruizione a doppio senso di marcia: la presenza del nuovo Palazzo del Ghiaccio ed una riconsiderazione generale degli aspetti viabilistici, hanno portato a determinare la proposta di modifica della viabilità in tale prospettiva. Il vigente PII prevede infatti una strada a senso unico che, staccandosi dalla circonvallazione, fiancheggia il comparto raggiungendo la via G. Falcone. Tutta la viabilità di servizio del comparto si dovrebbe poi sviluppare in



Planivolumetrico di PII vigente



Planivolumetrico di PII variante

una serie di tortuosi percorsi sotterranei. A prescindere dai vertiginosi costi realizzativi di tali soluzioni, il risultato è certamente poco funzionale e altrettanto sicuramente poco rassicurante in termini di “senso di sicurezza” dei fruitori. Si pensi solo, per esempio, a cosa potrebbe accadere nel momento in cui fosse necessario intervenire per una riparazione sulla sede stradale: tutto il quartiere ne risulterebbe isolato. L'istituzione del doppio senso di marcia, unitamente alla creazione in superficie delle viabilità di penetrazione all'interno del quartiere, rappresenta quindi un significativo elemento di miglioramento sotto ogni possibile aspetto. Recependo poi l'espressa richiesta dell'Amministrazione comunale, formulata in sede dell'incontro del 05.04.2018, si è provveduto anche a valutare con il Servizio Viabilità della Provincia di Bergamo, la fattibilità della realizzazione di un'uscita dal quartiere che si immettesse direttamente in circonvallazione. Su tale ipotesi è stata sviluppata la soluzione viabilistica che ha però ricevuto valutazione negativa da parte del Settore Viabilità della Provincia espresso con nota prot. n. U0065739 del 19.10.2018 con il quale confermano la possibilità di realizzazione del solo accesso in destra ritenendo invece insostenibile la previsione di uscita sulla circonvallazione. Il notevole carico di traffico (oltre 100.000 veicoli giorno) e la ravvicinata presenza delle uscite di via San Bernardino e della diramazione di via Della Grumellina rendono quindi non autorizzabile la previsione di formazione di un'ulteriore immissione diretta sulla circonvallazione. Il presente progetto di variante al PII conferma dunque a sola previsione di ingresso al quartiere dalla Circonvallazione con i relativi lavori di formazione della corsia di decelerazione. Nell'ambito del presente progetto si è però comunque provveduto a sviluppare uno specifico studio del traffico finalizzato ad analizzare le soluzioni viabilistiche di progetto e a valutare la fattibilità dell'uscita diretta sulla circonvallazione. Le risultanze dello studio viabilistico hanno anch'esse confermato le criticità della previsione di immissione diretta in circonvallazione mentre ha confermato la bontà della soluzione della rotatoria su via San Bernardino.

- conferma della previsione di realizzazione di un asilo privato (6.500 mc): il progetto mantiene inalterata la previsione di realizzazione dell'asilo privato, prevedendone solo la collocazione in un punto ritenuto più idoneo per l'accessibilità. Si prevede quindi di modificare le aree sulle quali prevedere il vincolo di destinazione ad “Asilo privato”.
- revisione e razionalizzazione dei progetti di realizzazione delle opere pubbliche, garantendo comunque i seguenti obiettivi qualitativi e qualificanti:
 - la formazione del Parco Ovest, da anni atteso dal quartiere e dall'intera città, completo di vialetti ed arredi/attrezzature che ne assicurino la piena fruibilità e funzionalità.
 - la realizzazione del sovrappasso ciclo-pedonale alla circonvallazione per consentire il collegamento al quartiere di Colognola;
 - la realizzazione della rotatoria in via San Bernardino, all'intersezione con via G. Falcone, per la messa in sicurezza di un pericoloso incrocio, il cui carico di traffico è già cresciuto con la realizzazione del palazzo del ghiaccio e che sarà destinato a crescere ulteriormente con la realizzazione delle nuove edificazioni in progetto;
 - il versamento di una somma di € 300.000,00 a favore del Comune che potrà essere utilizzata dallo stesso per la realizzazione di interventi di riqualificazione per il quartiere (in quanto le opere

riguardanti l'ex Gres sono già oggetto di convenzione stipulata dall'Amministrazione Comunale con ENAIP).

- stralcio delle opere a scomputo del costo di costruzione (palestra e quota parte delle opere di completamento recupero ex Gres) di cui se ne prevede il versamento in conformità alla vigente normativa.

Nella precedente parte della presente relazione sono state già evidenziate le finalità sottese al PII vigente, sia in termini di sviluppo urbanistico sia di potenziamento della dotazione di infrastrutture di servizi, e sono state descritte le motivazioni che hanno guidato la scelta delle modifiche che si intende apportare al PII vigente.

Si procede quindi ad illustrare, nel dettaglio, gli elementi costituenti la variante al PII, declinandone i relativi contenuti:

- ✓ **Modifica assetto planivolumetrico e connessa articolazione viabilistica:** la variante prevede la modifica dell'assetto planimetrico dei lotti privati e della relativa viabilità di servizio.

Come già accennato, la modifica scaturisce dall'esigenza di rendere più fruibili e razionali sia gli spazi pubblici sia le aree per le edificazioni private.

Il progetto del PII vigente, prevede la disposizione dei lotti con percorsi di penetrazione pedonali curvilinei, della larghezza di 6 m, che, staccandosi dalla via Valmarina, fungono anche da collegamento con l'area del parco pubblico. Tale configurazione dei percorsi di penetrazione, rende poco fruibili gli spazi pubblici e li configura come spazi quasi angusti (nonostante la discreta ampiezza) in quanto la visuale risulta chiusa dagli edifici disposti lungo i vialetti curvilinei. Uno degli obiettivi della variante consiste quindi nel rendere rettilinei i percorsi di penetrazione – che vengono anche notevolmente allargati – aprendo la visuale sul parco e garantendo quindi spazi di ampio respiro e di grande fruibilità pubblica.

Anche la modifica del sistema viabilistico e delle aree di sosta, si pone nell'ottica di rendere più razionali e fruibili le aree pubbliche con conseguenti vantaggi anche per l'accessibilità e la fruizione delle aree private.

Particolare importanza riveste la nuova articolazione e disposizione delle aree di sosta. Il progetto elimina la previgente previsione di parcheggi pubblici interrati (concentrati in un unico grande parcheggio con sosta a pagamento), con nuovi parcheggi pubblici di superficie (con sosta gratuita) disposti in modo più omogeneo sull'intera estensione del comparto e quindi maggiormente fruibili anche per i frequentatori delle aree del parco.

Resta confermato l'intervento di formazione della rotatoria su via San Bernardino, incrocio con via G. Falcone, per la messa in sicurezza dell'intersezione.

La variante prevede altresì la rinuncia a quota parte delle volumetrie residenziali/terziarie con la contestuale distribuzione delle volumetrie su un nuovo assetto planimetrico ed altimetrico e la riduzione delle previste attività terziarie ricettive/commerciali/direzionali (per quanto comunque compatibili). Il volume di progetto assegnato al comparto ammonta a 50.250 mc e l'attuale progetto prevede di destinare

detta volumetria interamente a destinazione residenziale, a fronte dei 57.000 mc, residenziali/terziari del PII vigente, con una rinuncia a circa il 12% della volumetria del PII vigente. Tale modifica consente di ridurre complessivamente l'altezza dei nuovi fabbricati che si svilupperanno prevalentemente per due soli piani fuori terra e, in piccola parte, su tre livelli fuori terra (oltre all'interrato per box e locali accessori), contro i cinque piani previsti dal vigente PII. Nel presente progetto si prevede comunque di mantenere la compatibilità delle destinazioni terziarie – fino a un massimo di 4.200 mc, per i quali sono già soddisfatte le dotazioni di aree a standard e di oneri e standard qualitativo a scomputo – nell'eventualità vi fosse la necessità di soddisfare specifiche e puntuali richieste di futuri acquirenti per la realizzazione, per esempio, di studi professionali, di negozi di artigianato di servizio (tipo estetisti, parrucchieri, ecc.) o altre attività compatibili con il tessuto residenziale della città consolidata, così come disciplinato dalle vigenti NTA del Piano delle Regole.

Ulteriore vantaggio a favore della collettività, oltre a quanto sopra indicato, è rappresentato dal complessivo incremento delle aree pubbliche: la riorganizzazione planimetrica del comparto consente infatti di ampliare le aree pubbliche di ben + 2.596 mq.

- ✓ **Riduzione delle attività terziarie:** il PII vigente prevede la realizzazione di 1.640 mq di SLP (4.920 mc) con destinazione terziaria per l'insediamento di attività commerciali (esercizi di vicinato), ricettiva (bar-ristorate), direzionale (uffici) e di artigianato di servizio alla residenza (parrucchieri, estetisti, ecc.) al piano terra degli edifici prospettanti la nuova via Valmarina.

Come già accennato al paragrafo precedente, il progetto di variante contempla invece di destinare tutta la volumetria (52.250 mc) alla destinazione residenziale, mantenendo solo la compatibilità urbanistica per l'eventuale – e residuale – realizzazione di attività terziarie fino ad un massimo di 4.200 mc (quota di volumetria per la quale risulta già assolta sia la dotazione di standard che di oneri e standard qualitativo a scomputo).

Ai fini della normativa attuativa del PII, si dà dunque atto che la destinazione terziaria rimane compatibile per eventuali future puntuali richieste di cambio di destinazione d'uso.

- ✓ **Riduzione volumetria:** il PII vigente prevede la possibilità di realizzazione 63.500 mc di cui 57.000 mc di edificazione a destinazione residenziale e terziaria commerciale e 6.500 mc per l'asilo privato, così articolata:

52.080 mc	a destinazione residenziale
4.920 mc	a destinazione terziaria/commerciale
<u>6.500 mc</u>	a destinazione asilo privato
63.500 mc	volume edificabile complessivo



Planivolumetrico di PII vigente

Il progetto di variante contempla invece la realizzazione di 52.250,00 mc così articolati:

50.250 mc a destinazione residenziale

0 mc a destinazione terziaria/commerciale (ammissibile comunque fino a 4.200 mc)

6.500 mc a destinazione asilo privato

56.750 mc volume edificabile complessivo

con la rinuncia a ben 6.750 mc pari a circa il 12% della volumetria edificabile privata residenziale/terziaria.

A fronte di detta rinuncia di volumetria, il progetto contempla anche la proporzionale riduzione della volumetria per edilizia residenziale sociale.

Il PII vigente contempla infatti che il 20% della volumetria (residenziale + terziaria commerciale), pari a 11.400 mc (= 57.000 mc x 20%) sia destinata a edilizia sociale.

Il presente progetto di variante al PII conferma quindi una quota del 20% della nuova volumetria, pari a 10.050 mc (= 50.250 mc x 20%) a edilizia sociale. Con la presente variante si prevede che detta quota di edilizia sociale sia realizzata, per il 10%, in termini di edilizia convenzionata da vendersi al prezzo che verrà stabilito d'intesa con l'Amministrazione comunale e, per il 10%, in termini di locazione convenzionata con l'applicazione dei canoni già fissati dalla convenzione vigente (previa applicazione della rivalutazione ISTAT).

- ✓ **Adeguamento progetto parco pubblico:** il progetto del parco pubblico viene modificato nell'ottica della razionalizzazione e del contenimento dei costi di gestione e manutenzione. A tal fine si prevede l'eliminazione del laghetto e lo stralcio dell'impianto di irrigazione con l'obiettivo di ridurre sensibilmente i futuri costi di gestione e manutenzione in capo all'Amministrazione comunale. L'obiettivo è la realizzazione di un parco con prato naturale spontaneo in linea con i canoni naturalistici tipici del luogo. La scelta opera quindi nell'ottica della riduzione dei costi di gestione e di manutenzione del parco. Risulta infatti evidente che un laghetto e un impianto di irrigazione, con tanto di pozzi per l'adduzione dell'acqua dalla falda acquifera, determinerebbero ingenti costi di esercizio e di manutenzione (oltre ai possibili danni arrecabili da atti vandalici) che, in tempi di sempre maggiori ristrettezze, graverebbero pesantemente sui bilanci comunali. Il progetto esecutivo del parco verrà poi sviluppato d'intesa con il gruppo di lavoro de "I Maestri del Paesaggio" con il coordinamento dell'Amministrazione comunale.
- ✓ **Modifica posizione ponte ciclabile:** il ponte ciclabile a scavalco della circonvallazione viene ruotato in posizione perpendicolare all'asse stradale della circonvallazione. Detta modifica, che non altera la posizione di arrivo del percorso ciclabile sul lato sud della circonvallazione, consente di ridurre sensibilmente la lunghezza del manufatto a scavalco pur garantendo adeguati margini di arretramento delle spalle dal sedime stradale per eventuali futuri allargamenti.
- ✓ **Eliminazione parcheggio privato di uso pubblico interrato (a pagamento) e formazione parcheggi pubblici di superficie (gratuiti):** il PII vigente prevede la realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico da realizzarsi al primo piano interrato dei lotti privati per una superficie di 5.622 mq (n. 171 posti auto). La gestione di detto parcheggio è prevista in capo ai privati attuatori del PII che lo dovrebbero assoggettare alla sosta a pagamento con tariffe da concordare con l'Amministrazione comunale (in

relazione ai costi di realizzazione e gestione). La proposta di variante prevede invece di realizzare i parcheggi pubblici in superficie assicurando l'aumento del numero complessivo di posti auto pubblici che, oltretutto, risulterebbero anche gratuiti.

Di seguito, si raffrontano le dotazioni di parcheggi pubblici previste dal PII approvato e dalla presente proposta di variante:

Posti auto complessivamente previsti nel PII = N. 185

Posti auto complessivamente previsti nella variante = N. 195

La presente variante consente quindi di aumentare di 10 posti auto la dotazione complessiva di parcheggi pubblici, per altro tutti collocati in superficie e tutti fruibili gratuitamente.

- ✓ **Versamento del contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione:** il PII approvato prevede lo scomputo del contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione per un importo di € 2.610.000 a fronte della realizzazione di opere di interesse pubblico (palestra e recupero ex Gres).

Tenuto conto che l'attuale normativa urbanistica ed edilizia in tema di contributo di costruzione, di cui al Capo IV della LR 12/2005 e s.m.i., consente di effettuare lo scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e prevede il versamento del contributo commisurato al costo di costruzione, con la presente variante si prevede quindi di provvedere al versamento di detto contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione in luogo della realizzazione di opere a scomputo.

La proposta di variante propone quindi una ridefinizione delle opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e a titolo di standard qualitativo nei termini più avanti declinati.

Nella tabella riportata in calce alla presente relazione, viene effettuato il calcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti per le nuove edificazioni e l'ammontare dello standard qualitativo (pari alla somma degli oneri di urbanizzazione dovuti).

Tariffe per il calcolo del contributo di concessione e standard qualitativo (DCC 182/2015):

Ai fini della determinazione delle aliquote da applicare, ai sensi dei disposti della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 182 del 30.11.2015, è necessario precisare che, a giudizio della scrivente, l'area d'intervento deve essere classificata nel sistema degli **"Immobili dismessi"** in quanto facente parte del dismesso stabilimento dell'ex Gres e, ulteriormente, è altresì da classificarsi come **NON** "area libera".

In merito alla classificazione nel sistema degli "Immobili dismessi", si rileva che, come chiaramente desumibile dalla cartografia di ortofoto del 2007 (data in cui il PII vigente è stato approvato), dei 94.217,00 mq che costituiscono l'ambito di PII, ben 31.272,15 mq (pari al 33,19%) rappresentavano i piazzali di deposito a servizio dell'attività produttiva. Se poi si considera l'area che effettivamente viene destinata alla



trasformazione (area su cui si realizzano gli edifici e le opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione), la quota di area già interessata da preesistenti attività produttive poi dismesse, rappresenta il 69,96%: dunque il 70% delle aree interessate dalla trasformazione in argomento sono dunque aree dismesse dall'attività dell'ex stabilimento del Gres. E' quindi di tutta evidenza come l'ambito in argomento debba essere considerato nel sistema degli "Immobili dismessi".

L'attività produttiva dell'ex Gres è stata poi totalmente dismessa e l'intero stabilimento è attualmente in totale inattività (parte dell'area dello stabilimento è stata poi utilizzata da Italcementi per la realizzazione del nuovo Palazzo del Ghiaccio donato alla Città di Bergamo).

All'art. 1 della Relazione Tecnica allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 182/2015, viene riportata la definizione di "Immobili dismessi":

Immobili dismessi: *aree ed edifici non residenziali e già interessati da attività economiche, per i quali sia intervenuta la cessazione delle attività insediate e per le quali la dismissione comporti pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico.*

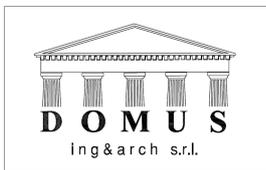
L'area oggetto del presente PII ha tutte le caratteristiche per essere classificata nel sistema delle aree dismesse in quanto:

- non aveva destinazione residenziale ed era interessata da attività economica (ex Gres);
- trattasi di area infrastrutturata, pavimentata e usata strumentalmente per l'esercizio di attività produttiva (deposito e lavorazione);
- è intervenuta la cessazione: l'intero stabilimento Gres è stato dismesso;
- la dismissione sta comportando pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, nonché degrado ambientale e urbanistico come testimoniato anche dai numerosi interventi eseguiti anche sulle aree del Parco Ovest per lo sgombero di occupanti abusivi e senza tetto.

In considerazione di quanto sopra, le aliquote da applicare per la determinazione del contributo di costruzione e, conseguentemente, l'ammontare dello standard qualitativo, risulterebbero quindi ridotte del 50% rispetto alle aliquote base da applicare agli interventi della Città in Trasformazione.

In merito invece alla classificazione come NON "area libera", nella Tav. 16 del progetto di variante al PII, si è altresì provveduto ad effettuare la dimostrazione della non sussistenza della classificazione nel sistema delle "Aree Libere" per l'area di intervento dimostrando che la quota di area drenante non è superiore all'80% così come previsto dalla DCC 182/2015. L'area drenante, per come si presentava alla data di approvazione del vigente PII, ammonta al 66,43% ed è quindi inferiore alla soglia dell'80% indicata nella definizione di area libera di cui all'art. 1 della Relazione Tecnica a corredo della D.C.C. n. 182/2015. Ne consegue che l'area NON può essere classificata come "Area Libera". Se dunque anche non si volesse riconoscere la sussistenza del requisito di "Immobili dismessi", il calcolo del contributo di costruzione dovrebbe essere effettuato applicando le aliquote base per gli interventi sulla "Città in Trasformazione".

Tenuto però conto che il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare all'interno e all'esterno del comparto ammonta ad € 5.860.227,91, oltre IVA e spese tecniche (di cui € 5.560.227,91 oltre IVA e spese tecniche per lavori ed € 300.000 come versamento a favore del Comune), nel successivo



specifico paragrafo “Scomputo oneri di urbanizzazione” verrà fornita dimostrazione che questo importo è comunque superiore all’importo dovuto in termini di oneri di urbanizzazione e standard qualitativo anche nell’ipotesi in cui si volessero applicare le tariffe piene della “Città in trasformazione”.

Ne consegue che con la realizzazione di dette opere, unitamente alla cessione delle aree per servizi in esubero (in gran parte già cedute e in parte da cedere con la presente variante), si consegue lo scomputo totale dei contributi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione e standard qualitativo.

In conclusione si rimarca che l’attuazione della presente variante al PII non renderà necessaria la contestuale assunzione di variante al vigente strumento urbanistico.

DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA – CAPACITA’ EDIFICATORIE E DESTINAZIONI FUNZIONALI

Come evidenziato ai precedenti capitoli, l’odierna proposta di variante al PII prevede l’assegnazione delle seguenti potenzialità edificatorie:

volumetria edificabile – definita mc 50.250

di cui:

- a destinazione residenziale libera mc 40.200
- a destinazione residenziale convenzionata (10%).. mc 5.025
- a destinazione residenziale locazione conv. (10%) mc 5.025
- a destinazione terziaria (commerciale-terziaria) mc 0 (mq 0 di SLP)
- asilo privato mc 6.500

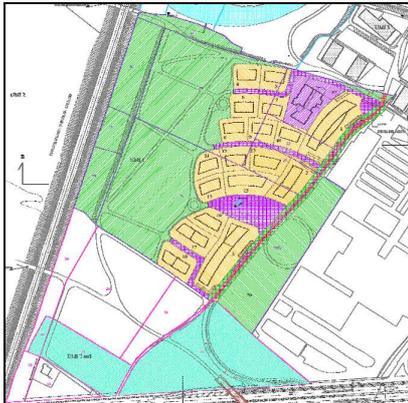
Il progetto di variante prevede quindi la rinuncia a complessivi 6.750 mc di cui 4.920 mc a destinazione terziaria e 1.830 mc a destinazione residenziale.

DOTAZIONI DI AREE A STANDARD

Esaminate, nel paragrafo che precede, le potenzialità edificatorie e le funzioni dedotte dalla proposta di variante al PII relativamente all’ambito di intervento, si procede, qui di seguito, ad illustrare – rispetto al fabbisogno generato dagli interventi in previsione e a quanto stabilito nel vigente PII – la dotazione di standard urbanistici reperita, onde attestare la complessiva coerenza della variante allo strumento di PII vigente.

Sul punto, si rileva che il fabbisogno di standard viene calcolato rispetto all’effettivo carico urbanistico indotto dalle previsioni edificatorie.

Il PII si fa quindi carico di reperire le aree a standard all’interno del perimetro del comparto, come di seguito illustrato.



aree per servizi PII vigente



aree per servizi PII variante

Dotazione di standard dovuta dal PII in variante (art. 8.1 NTA del PdS) – Ipotesi con VOLUME TUTTO

RESIDENZIALE:

Destinazione residenziale: Volume edificabile	mc	50.250,00
Destinazione terziaria: Volume edificabile	mc	0,00
Volume totale	mc	50.250,00

Fabbisogno di standard indotto dalle nuove previsioni edificatorie

a destinazione residenziale = 26,5 mq/ab / 150 mc/ab

$$50.250,00 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 335 \text{ ab}$$

Totale standard dovuto: 335 ab x 26,5 mq /ab = mq 8.877,50

Dotazione di standard reperita dal PII in variante:

parco UMI 1	mq	34.602,00
parcheggio pubblico UMI 1	mq	1.650,00
ciclopista	mq	743,00
verde pubblico via Valmarina	mq	825,00
Asilo Nido privato	mq	1.753,00
parco UMI 7	mq	16.805,00
Totale standard reperito PII variante	mq	56.378,00

standard reperito mq 56.378,00 > standard dovuto mq 8.877,50

La dotazione di aree a standard reperita risulta quindi nettamente superiore alla dotazione di standard dovuto per ben 47.500,50 mq.

Dotazione di standard dovuta dal PII in variante (art. 8.1 NTA del PdS) – Ipotesi con VOLUME PARTE

RESIDENZIALE (min 46.050 mc) E PARTE TERZIARIA (max 4.200 mc):

Destinazione residenziale: Volume edificabile	mc	46.050,00
Destinazione terziaria: Volume edificabile	mc	4.200,00

Volume totale	mc	50.250,00
Fabbisogno di standard indotto dalle nuove previsioni edificatorie a destinazione residenziale = 26,5 mq/ab / 150 mc/ab		
46.050,00 mc / 150 mc/ab =	307 ab	
Totale standard residenziale: 307 ab x 26,5 mq /ab =	mq	8.135,50
a destinazione terziario = 100% SLP		
SLP = 4.200,00 mc / 3 m =	1.400 mq	
Totale standard terziario: 1.400 mq x 100% =	mq	<u>1.400,00</u>
Totale standard dovuto	mq	9.435,50

Dotazione di standard reperita dal PII in variante:

parco UMI 1	mq	34.602,00
parcheeggio pubblico UMI 1	mq	1.650,00
ciclopista	mq	743,00
verde pubblico via Valmarina	mq	825,00
Asilo Nido privato	mq	1.753,00
parco UMI 7	mq	<u>16.805,00</u>
Totale standard reperito PII variante	mq	56.378,00

standard reperito mq 56.378,00 > standard dovuto mq 9.435,50

La dotazione di aree a standard reperita risulta quindi nettamente superiore alla dotazione di standard dovuto per ben 46.942,50 mq.

Oltre alla dotazione di aree standard, il progetto di variante prevede la cessione anche delle seguenti aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione:

marciapiedi pubblici	mq	2.246,00
viabilità pubblica	mq	<u>4.943,00</u>
Totale aree per OO.U.	mq	7.189,00

La dotazione complessiva di aree pubbliche reperite per standard urbanistico ed opere di urbanizzazione interne al comparto ammonta dunque a 61.814 mq (= mq 56.378 standard -1.753 mq asilo + mq 7.189 OO.U.) ed è superiore alla dotazione di aree pubbliche reperite nel PII vigente che ammonta a mq 59.218. La presente variante determina quindi un incremento delle aree pubbliche reperite per una superficie di ben 2.596 mq (= mq 61.814 – mq 59.218).

Infine resta confermata la previsione di mantenimento a verde privato dell'area di 8.866 mq tra la via Valmarina e lo stabilimento ex Gres.

Quanto, infine, alla dotazione di parcheggi pertinenziali, in fase di attuazione degli interventi, ne sarà assicurato il corretto reperimento all'interno di ciascun lotto di intervento.

Riepilogate, nei termini che precedono, le complessive dotazioni (in termini di standard e di aree in cessione per urbanizzazioni primarie) previste a corredo dell'odierna proposta di variante al PII, si segnala che, nel caso in cui, in fase attuativa, si dovesse operare – in conformità a quanto disposto dall'art. 51 della LR 12/2005 - la modifica delle destinazioni d'uso, tra quelle ammesse dalle NTA di PII, dovrà essere garantito la verifica della sufficienza delle dotazioni di standard cedute in rapporto alle nuove destinazioni in previsione. Ove la dotazione di aree a standard prescritte eccedesse la quota già ceduta, si dovrà procedere al conguaglio mediante monetizzazione ai sensi dell'art. 46 e 90 della L.R. 12/2005.

CESSIONI E RETROCESSIONI DI AREE A STANDARD – SVINCOLO OBBLIGO DI ASSERVIMENTO

Con la stipula della convenzione urbanistica del PII (rep. 36252/14286 del 04.04.2008) si era stabilito che le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e standard urbanistici (parco pubblico UMI 1, parco pubblico UMI 7 Sud, percorsi ciclo-pedonali, Strada Via Valmarina e Parcheggi Pubblici in Superficie) venissero cedute al Comune con separato atto da stipulare nella stessa data (e così è stato fatto con la stipula dell'atto di cessione gratuita rep. n. 35253/14287 del 04.04.2008) mentre le aree destinate a percorsi e verde attrezzato ed a vincolo di destinazione degli immobili convenzionati ad asilo nido venissero assoggettare a servitù di uso pubblico perpetuo e gratuito entro 90 giorni dall'approvazione del collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione.

In relazione alle modifiche di assetto planimetrico contenute nella presente variante al PII, è necessario procedere ad una variazione delle previsioni di cessioni (con nuove cessioni a favore del Comune e retrocessione di parti di aree dal Comune all'Operatore), nonché alla modifica degli asservimenti.

In particolare, così come riepilogato schematicamente anche nella tavola 04 "Planimetria di raffronto Aree pubbliche – Aree standard", l'attuazione della presente variante al PII comporta le seguenti variazioni:

tipologia area	aree di proprietà Comunale e/o asservite ad uso pubblico	aree di proprietà Parco Ovest
aree di proprietà comunale cedute con l'atto rep. 35253/14287 originariamente destinate a parco e percorsi ciclo-pedonale da retrocedere in proprietà a Parco Ovest S.r.l.	- 1.590,20 mq	+ 1.590,20 mq
aree di proprietà Parco Ovest per le quali decade l'obbligo di asservimento ad uso pubblico	- 3.174,40 mq	+ 3.174,40 mq
aree di proprietà Parco Ovest per le quale era previsto l'obbligo di asservimento ad uso pubblico e che ora	- 1.740,60 mq	+ 1.740,60 mq

vengono cedute al Comune		
aree di proprietà Parco Ovest da cedere al Comune	+ 9.101,20 mq	- 9.101,20 mq
sommano	+ 2.596,00 mq	- 2.596,00 mq

Con la stipula della convenzione integrativa, si provvederà anche alla contestuale modifica delle cessioni/asservimenti con le conseguenti retrocessioni

INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DAL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il PII approvato prevede la realizzazione, a cura e spese del proponente – mediante ricorso alle modalità operative di cui agli artt. 16, comma 2-bis, del DPR 380/2001 e 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. – dei necessari interventi urbanizzativi, nonché l'approntamento di una serie di opere pubbliche e di interesse generale, da realizzarsi, come dianzi anticipato, a titolo di standard qualitativo, all'interno e all'esterno dell'ambito di intervento.

Di seguito si descrivono tali interventi.

Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e per standard qualitativo

Il PII prevede la realizzazione, a cura e spese della proponente, di tutte le opere necessarie a garantire la corretta ed adeguata urbanizzazione del comparto e le ulteriori opere per standard qualitativo nei termini che seguono:

- a) per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (importo complessivo stimato € 2.998.315,77):
- Lotto 1: realizzazione via Valmarina, parcheggi pubblici, percorsi di accesso e verde attrezzato di uso pubblico, completi di reti di servizi, illuminazione, fognatura e rete smaltimento acque meteoriche (€ 2.455.980,87);
 - Lotto 8: realizzazione ponte ciclo-pedonale a scavalco della Circonvallazione (€ 542.334,90);
- b) per opere di urbanizzazione a titolo di standard qualitativo:
- Lotto 2: realizzazione rotatoria su via San Bernardino (€ 183.392,18);
 - Lotto 4: realizzazione aree a parcheggio nelle UMI 7 nord a servizio del parco (€ 158.540,41);
 - Lotto 5: versamento della somma di € 300.000,00 a favore del Comune che potrà essere utilizzata dallo stesso per la realizzazione di interventi di riqualificazione per il quartiere;
 - Lotto 6: realizzazione delle opere di formazione del parco attrezzato (per un'estensione di circa 130.000 mq) da eseguirsi sulle aree dell'UMI 1 e dell'UMI 7 nord e sud (parte interne al comparto e parte esterne), complete di percorsi ciclabili e pedonali all'interno del parco anche con funzione di collegamento dei quartieri limitrofi; realizzazione di un'area attrezzata per attività ludica dei bambini; formazione impianto di illuminazione a led (€ 2.111.012,83)
 - Lotto 7: realizzazione aree a parcheggio nelle UMI 7 sud a servizio del parco (€ 108.966,72);
 - cessione (già avvenuta) di 45.189,50 mq (= 56.378 mq – 1.753 mq asilo – 9.435,50 mq standard massimo dovuto) di aree in esubero alla dotazione di standard prescritto, per la realizzazione del parco urbano.

Il valore complessivo di tali opere viene stimato in circa € **5.860.227,91** oltre IVA e spese tecniche (per la quota lavori), come da allegata stima di cui € 2.998.315,77 per opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed € 2.861.912,40 (di cui € 300.000 in versamento) a scomputo dello standard qualitativo [a cui andrebbe anche aggiunto il valore delle aree cedute in esubero e valutate in € 5.919.824,50 (= 45.189,50 mq x 131,00 €/mq)].

SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'importo del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ed il correlato valore delle opere per standard qualitativo, viene determinato applicando i parametri previsti dal regolamento approvato con la già citata deliberazione consigliere n. 182/2015.

Nella tabella che segue si provvede a effettuare il calcolo del contributo di concessione dovuto per le nuove edificazioni e del relativo ammontare dello standard qualitativo dovuto. Il calcolo del contributo viene effettuato ipotizzando lo scenario di massimo valore che è quello con la quota di 4.200 mc di destinazione terziaria:

DETERMINAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E STANDARD QUALITATIVO						
ONERI DOVUTI AL COMUNE						
destinazione d'uso	volume (mc)	SLP (mq)	1a	2a	oneri urbanizzazione	
					primaria	secondaria
residenziale	46.050,00	15.350,00	€ 14,50	€ 34,50	€ 667.725,00	€ 1.588.725,00
terziario	4.200,00	1.400,00	€ 121,30	€ 140,50	€ 169.820,00	€ 196.700,00
	50.250,00	16.750,00			€ 837.545,00	€ 1.785.425,00
Sommano					€ 2.622.970,00	
IMPORTO MINIMO DELLE OPERE DA REALIZZARE A SCOMPUTO DI ONERI E STANDARD QUALITATIVO:						
a) tariffe immobili dismessi			riduzione	-50%	€ 2.622.970,00	
b) tariffe aree NON libere			tariffa piena	0%	€ 5.245.940,00	

Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare all'interno e all'esterno del comparto, come già indicato in precedenza, ammonta ad € **5.860.227,91** oltre IVA e spese tecniche (per la quota lavori), come da allegata stima di cui € 2.998.315,77 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (ammontanti ad € 2.622.970,00) ed € 2.861.912,14 (di cui € 300.000 in versamento) a scomputo dello standard qualitativo (ammontante ad € 2.622.970,00) [a cui andrebbe anche aggiunto il valore delle aree cedute in esubero e valutate in € 5.787.514,50 (= 44.179,50 mq x 131,00 €/mq)].

Come testé evidenziato, la proponente si impegna a realizzare, a propria cura e spese (mediante ricorso dalle modalità operative di cui all'art. 36, commi 3 e 4 del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/2001), le opere di urbanizzazione per € 2.998.315,77 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ammontanti ad € 2.622.970,00 e opere per € 2.861.912,14 a scomputo dello standard qualitativo ammontante ad € 2.622.970,00) descritte ai punti precedenti, il cui valore ammonta a complessivi

€ 5.860.227,91, oltre IVA e spese tecniche (a fronte di uno scomputo di € 5.245.940,00 dovuti in termini di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo).

Relativamente allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si segnala che secondo la giurisprudenza concorde e pacifica, lo scomputo deve essere condotto unitariamente tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in raffronto al totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Il principio di cui sopra, peraltro, risulta confermato, dall'attuale testo dell'art. 46 (Convenzione dei piani attuativi), comma 1, lettera b), della LR n. 12/2005, e ciò a seguito dell'intervenuta abrogazione, per effetto dell'art. 21, comma 1, lett. g) della LR 5 febbraio 2010, n. 7, dell'avverbio "distintamente" che, in precedenza, obbligava ad effettuare lo scomputo, per l'appunto, distintamente, tra opere di urbanizzazione primaria ed oneri di urbanizzazione primaria, nonché tra opere di urbanizzazione secondaria ed oneri di urbanizzazione secondaria.

Conseguentemente si dà atto che il valore delle opere previste dal PII, pari ad **€ 5.860.227,91**, oltre IVA e spese tecniche (sulla quota lavori), di cui € 2.998.315,77 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (ammontanti ad € 2.622.970,00) ed € 2.861.912,14 (di cui € 300.000 in versamento) a scomputo dello standard qualitativo (ammontante ad € 2.622.970,00), è nettamente ed abbondantemente superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo a tale titolo dovuti (pari ad € 5.245.940,00), calcolati anche ipotizzando lo scenario tariffario di massimo impatto (tariffa piena e quota parte di terziario), per quanto, ribadiamo, a nostro giudizio non applicabili, relativi anche al mancato riconoscimento del requisito degli "immobili dismessi". Come già descritto in precedenza, si ribadisce che, a nostro giudizio, l'area del presente PII ha tutte le caratteristiche per essere riconosciuta quale "Immobili dismessi". Essendo comunque dimostrato che il valore delle opere in progetto da realizzare a scomputo (stimate in € 5.860.227,91) risulta superiore anche all'importo degli oneri e dello standard qualitativo che sarebbe dovuto nell'ipotesi di edificazione su aree non dismesse (che ammonterebbe ad € 5.245.940,00), si ritiene che non sussista alcun dubbio sulla possibilità di conseguire lo scomputo totale e indistinto degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e per standard qualitativo dovuti per le nuove edificazioni in progetto. A quanto sopra si deve poi aggiungere che il PII assicura la cessione di aree pubbliche in esubero rispetto alla dotazione di aree a standard dovuta per un valore complessivo di € 5.919.824,50 (= 45.189,50 mq x 131,00 €/mq valore monetizzazioni). Sommando detto importo al valore delle opere in progetto, si consegue un valore ben più che doppio del valore dovuto in termini di oneri di urbanizzazione e standard qualitativo, a maggiore ed ulteriore dimostrazione di congruità dello scomputo totale.

Tenuto conto di quanto previsto dalla vigente normativa in tema di scomputo degli oneri dovuti (in questo caso ammontanti ad almeno € 2.622.970,00 per immobili dismessi e € 5.245.940,00 per aree non libere) e del valore delle opere da realizzare, unitamente al valore delle aree cedute in esubero (complessivamente pari ad € 11.780.052,41 = € 5.860.227,91 + € 5.919.824,50), risulta quindi evidente la congruità e la legittimità dello scomputo totale degli oneri dovuti (urbanizzazione + standard qualitativo). La congruità dello scomputo è altresì dimostrata anche se si considerasse un valore delle aree cedute in esubero anche più basso e pure anche se non si considerasse affatto il valore delle aree cedute in esubero (€ 5.860.227,91 di opere > € 5.245.940,00 di oneri nella condizione tariffaria più sfavorevole).

L'ammontare complessivo delle opere da realizzare, eventualmente anche unitamente al valore delle aree cedute in esubero a titolo di standard, dimostrano altresì la coerenza con quanto previsto dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 che lega l'incidenza degli oneri di urbanizzazione anche alla *“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.”*

In applicazione a quanto previsto dall'art. 16, comma 2, del citato DPR 380/2001 e dall'art. 45 della LR 12/2005, la presente variante al PII conferma quindi la previsione di scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo senza conguaglio (si prevede invece il versamento del contributo commisurato al costo di costruzione).

Ai fini della dimostrazione della coerenza e congruità dell'ammontare delle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione e dello standard qualitativo, si provvede anche a riportare la verifica di raffronto con le previsioni del vigente PII.

L'impegno economico posto a carico del PII dalla vigente convenzione risulta così definito:

€ 2.096.250,00	per opere di urbanizzazione primaria
€ 3.179.661,00	per opere di urbanizzazione secondaria
<u>€ 3.320.005,00</u>	per opere a titolo di standard qualitativo e scomputo costo di costruzione
€ 8.595.916,00	totale onere economico in capo al PII

Con la presente variante al PII, come già accennato in precedenza, si prevede di versare il contributo commisurato al costo di costruzione. Dagli oneri economici sopra indicati, va quindi detratta la quota di contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione, determinato in convenzione in € 2.610.000,00. Ne consegue che l'impegno economico posto a carico del PII dalla vigente convenzione risulterebbe così definito a seguito del versamento del costo di costruzione:

€ 2.096.250,00	per opere di urbanizzazione primaria
€ 3.179.661,00	per opere di urbanizzazione secondaria
<u>€ 3.320.005,00</u>	per opere a titolo di standard qualitativo e scomputo costo di costruzione
€ 8.595.916,00	totale onere economico in capo al PII
<u>-€ 2.610.000,00</u>	costo di costruzione
€ 5.985.916,00	totale onere economico in capo al PII al netto del costo di costruzione da versare

Tenuto conto che la variante al PII prevede la riduzione della capacità edificatoria complessiva che passa dai 57.000 mc del PII vigente ai 50.250 mc della presente variante, con una riduzione del 11,842%, anche l'onere economico in capo a PII deve subire una proporzionale riduzione.

Applicando quindi all'importo dell'obbligazione (€ 5.985.916,00), la riduzione del 11,842%, si determina l'importo minimo dell'obbligazione che deve essere assicurata anche dalla presente variante al PII:

€ 5.985.916,00	totale onere economico in capo al PII al netto del costo di costruzione da versare
<u>-€ 708.858,47</u>	riduzione proporzionale alla riduzione del volume (-11,842%)
€ 5.277.057,53	totale onere economico riproporzionato in capo al PII al netto del costo di costruzione da versare

Essendo il valore delle opere a scomputo che si prevede di realizzare (pari ad € 5.860.227,91 superiore al valore minimo riproporzionato delle obbligazioni convenzionali in capo al PII (pari ad € 5.277.057,53), ne consegue la positiva verifica di congruità e coerenza anche sotto tale profilo.

ASILO NIDO PRIVATO

Il PII vigente e la presente variante confermano la previsione di realizzazione di un asilo nido privato. Detta opera verrà realizzata su area privata e mantenuta in proprietà privata.

Per la realizzazione della struttura, per la quale verrà presentato specifico progetto esecutivo per l'acquisizione del necessario titolo abilitativo alla realizzazione dei lavori, verranno rispettate le specifiche normative di settore di seguito riepilogate:

- Legge 328/2000 (Legge quadro servizi sociali)
- Circolare della Direzione Generale Famiglia e Solidarietà Sociale n. 10 del 24/8/2005
- Legge Regione Lombardia n. 8/2007
- Legge Regionale n. 3/2008
- Decreto della Direzione Generale Famiglia e Solidarietà Sociale – Regione Lombardia n. 1254/2010
- Legge Regionale n. 2/2012
- Asili nido D.g.r. 20588/2005 e d.g.r. 20943/2005
- Micro nidi D.g.r. 20588/2005 e d.g.r. 20943/2005
- Centri prima infanzia D.g.r. 20588/2005 e d.g.r. 20943/2005
- Nidi famiglia D.g.r. 20588/2005, d.g.r. 20943/2005 e Circ. Reg. 45 – 18 ottobre 2005

VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VIA

Nell'ambito della procedura di istruttoria della presente variante al PII, l'Ufficio Pianificazione Urbanistica - E.R.P., con nota prot. n. U0321772/2017 del 04.10.2017, ha chiesto a Regione Lombardia - Direzione Generale Ambiente, Energia E Sviluppo Sostenibile – Settore Valutazione e Autorizzazioni Ambientali, un parere in merito all'applicabilità ai piani integrati d'intervento della procedura di verifica dell'assoggettabilità alla procedura alla valutazione d'impatto ambientale (VIA), in considerazione dell'estensione complessiva delle aree interessate dal PII superiore ai 10 ettari.

Regione Lombardia ha dunque fornito il proprio parere confermando, come sostenuto anche dalla scrivente, che le varianti al PII contenute nel presente progetto, NON rientrano nelle tipologie elencate nell'Allegato B della l.r. 5/2010 al punto denominato **8. Altri Progetti – lettera t): Modifiche o estensioni di progetti di cui all'allegato A o all'allegato B già autorizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente (modifica o estensione non inclusa nell'allegato A).**

8. Altri progetti		
a)	Villaggi turistici di superficie superiore a 5 ettari, centri residenziali turistici ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti-letto o volume edificato superiore a 25.000 m ³ o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno dei centri abitati.	Regione
b)	Piste permanenti per corse e prove di automobili, motociclette ed altri veicoli a motore.	Provincia (1)
c)	Centri di raccolta, stoccaggio e rottamazione di rottami di ferro, autoveicoli e simili con superficie superiore a 1 ettaro.	Provincia (1)
d)	Banchi di prova per motori, turbine, reattori quando l'area impegnata supera i 500 m ² .	Provincia (1)
e)	Fabbricazione di fibre minerali artificiali che superino 5.000 m ² di superficie impegnata o 50.000 m ³ di volume del fabbricato.	Provincia (1)
f)	Fabbricazione, condizionamento, carico o messa in cartucce di esplosivi con almeno 25.000 tonnellate/anno di materie prime lavorate.	Provincia (1)
g)	Stoccaggio di petrolio, prodotti petroliferi, petrolchimici e chimici pericolosi, ai sensi della legge 29 maggio 1974, n. 256 (Classificazione e disciplina dell'imballaggio e dell'etichettatura delle sostanze e dei preparati pericolosi) e successive modificazioni, con capacità complessiva superiore a 1.000 m ³ .	Provincia (1)
i)	i1) Cave e torbiere ai sensi degli articoli 38 e 39 della legge regionale 14/1998 non contemplate nei piani provinciali delle cave.	Regione
	i2) Cave e torbiere previste dai rispettivi piani provinciali delle cave.	Provincia (2)
	i3) Bacini idrici per itticoltura, irrigazione e pesca sportiva e gli altri bacini idrici assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione, che comportano lo scavo e la commercializzazione dei materiali estratti ai sensi dell'articolo 36, comma 3, della l.r. 14/1998, come modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera rr), della legge regionale 14 marzo 2008, n. 4 (Ulteriori modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 «Legge per il governo del territorio»).	Regione
l)	Trattamento di prodotti intermedi e fabbricazione di prodotti chimici per una capacità superiore alle 10.000 t/anno di materie prime lavorate.	Provincia (1)
m)	Produzione di pesticidi, prodotti farmaceutici, pitture e vernici, elastomeri e perossidi, per insediamenti produttivi di capacità superiore alle 10.000 t/anno di materie prime lavorate.	Provincia (1)
n)	Deposito di fanghi diversi da quelli disciplinati dal d.lgs. 152/2006, con capacità superiore a 10.000 metri cubi.	Provincia (1)
o)	Impianti per il recupero o la distruzione di sostanze esplosive.	Provincia (1)
p)	Stabilimenti di squartamento con capacità di produzione superiore a 50 tonnellate al giorno.	Provincia (1)
q)	Terreni da campeggio e caravaning a carattere permanente con capacità superiore a 300 posti roulotte/caravan o di superficie superiore a 5 ettari.	Regione
r)	Parchi tematici di superficie superiore a 5 ettari.	Regione
s)	Progetti di cui all'allegato A, che servono esclusivamente o essenzialmente per lo sviluppo ed il collaudo di nuovi metodi o prodotti e che non sono utilizzati per più di due anni.	Regione o Provincia secondo le competenze dell'allegato A
t)	Modifiche o estensioni di progetti di cui all'allegato A o all'allegato B già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente (modifica o estensione non inclusa nell'allegato A)	Regione o Provincia rispetto alla categoria principale

Trattandosi dunque di variante ad un PII già vigente, i cui contenuti non mutano gli aspetti ambientali del PII originario e non introducono modifiche o estensioni che possono avere ripercussioni negative sull'ambiente, l'approvazione della presente variante non richiede l'espletamento della preventiva verifica di assoggettabilità a VIA.

ELENCO ELABORATI DEL PROGETTO DI PII – VARIANTE 1

Elaborati urbanistici:

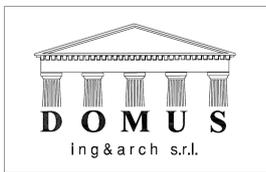
- Tav. 01 Estratti cartografici (rev. 02)
- Tav. 02 Planivolumetrico PII approvato (rev. 00)
- Tav. 03 Planivolumetrico PII di variante (rev. 07)
- Tav. 04 Planimetria di raffronto Aree pubbliche – Aree standard (rev. 07)
- Tav. 04A Dimostrazioni superfici standard (rev. 04)
- Tav. 05 Parco UMI1 – UMI7 sud (rev. 05)
- Tav. 06 Area giochi UMI 1 (rev. 04)
- Tav. 07 Planimetria reti tecnologiche – rete fognatura acque nere (rev. 06)
- Tav. 08 Planimetria reti tecnologiche – ENEL – Telecom (rev. 05)
- Tav. 09 Planimetria reti tecnologiche – gas metano e acquedotto (rev. 05)
- Tav. 10 Planimetria reti tecnologiche – teleriscaldamento (rev. 05)
- Tav. 11 Planimetria reti tecnologiche – rete illuminazione pubblica (rev. 05)
- Tav. 12 Progetto parcheggi UMI 7 nord – UMI 7 sud (rev. 03)
- Tav. 13 Progetto rotatoria via San Bernardino (rev. 03)
- Tav. 14 Progetto passerella ciclopedonale (rev. 03)
- Tav. 15 Progetto Asilo Nido Privato (rev. 07)
- Tav. 16 verifica requisito “Area Libera” e “Immobili Dismessi” (art. 1 rel. CDD 182/2015) (rev. 02)
- Tav. 17 definizione caposaldi altimetrici – profilo trasversale (rev. 03)
- Tav. 18 immagini render – sezione tipo cortile interno (rev. 04)
- Tav. 19 Studio Paesistico (rev. 00)
- Tav. 20 Verifica consumo di suolo - raffronto (rev. 02)

Progetto invarianza idraulica e idrologica – rete acque meteoriche

- Tav. F1 – Planimetria rete fognaria meteorica
- Tav. F2 – Profili altimetrici rete fognaria meteorica
- Tav. F3 – Particolari costruttivi rete fognaria meteorica
- Tav. F4 – Particolari costruttivi vasca di laminazione e dispersione
- All. F5 – Relazione Tecnica rete fognaria meteorica
- All. F6 – Piano di Manutenzione rete fognaria meteorica
- All. E – Asseverazione del professionista in merito alla conformità del progetto ai contenuti del regolamento

Documenti:

- All. RTI - Relazione tecnica illustrativa (rev. 06)
- All. CNV_I - Schema di convenzione integrativa (rev. 05)
- All. ACU - Verifica congruenza al Piano di Zonizzazione Acustica (rev. 00)
- All. PUT - Verifica congruenza al Piano Urbano del Traffico (rev. 00)



- All. NTA - Norme Tecniche di Attuazione del PII (rev. 01)
- All. CME - Stima opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e standard qualitativo (rev. 03):
- Lotto 1 - Via Valmarina/sottoservizi (rev. 03)
 - Lotto 2 - Rotatoria Via San Bernardino e spostamento fermata bus (rev. 00)
 - Lotto 4 - Parcheggio pubblico parco UMI 7 Nord (rev. 02)
 - Lotto 6 - Parco pubblico UMI 1 - UMI 7 nord - UMI 7 sud (rev. 02)
 - Lotto 7 - Parcheggio pubblico parco UMI 7 Sud (rev. 02)
 - Lotto 8 - Ponte ciclo-pedonale (rev. 00)
- All. STR - Studio del Traffico (rev. 00)
- All. GEO - Relazione geologica (rev. 00)
- Parere Preventivo Provincia di Bergamo (prot. n. U0065739 del 19.10.2018)
- Bozza dichiarazione sostitutiva giurata relativa all'area drenante e all'area dismessa