

COMUNE DI BERGAMO
PROVINCIA DI BERGAMO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
“Grumello Al Piano”



All. 8:

RELAZIONE TECNICA

AGOSTO 2019

I PROGETTISTI

Ing. Carlo Manaresi

Ing. Emanuele Motta

La presente relazione è da intendersi accompagnatoria della proposta di variante al **Programma Integrato di Intervento “Grumello Al Piano – Ne89”**, oggi individuato nel vigente PDR con nell’ambito “IU5”.

Si rileva che la proposta di variante interviene unicamente sul lotto B, di proprietà della Immobiliare SAE S.R.L, con sede in Via Lega Lombarda n. 6, 25030 Adro (BS).

Si rileva che il lotto B è catastalmente indentificato con la particella n. 967 di mq 850.

LA PROPOSTA DI VARIANTE

Come anticipato nell'istanza la variante urbanistica è tesa unicamente ad ammettere, nel lotto B di proprietà privata ed all'interno della massima capacità edificatoria indicata dal vigente PII per il comparto B, l'insediamento anche di destinazioni residenziali, per un massimo di mq 600 di slp e limitatamente al piano primo dell'edificio realizzato.

Gli aspetti di variante intervengono pertanto ed unicamente sugli elaborati del PII vigente e non sugli elaborati del vigente PGT, il quale colloca il comparto nell'ambito del Sistema Insediativo "Città in Trasformazione, IU5 - Interventi in corso di attuazione", PR0b - Norme (Artt: 37.1).

Nella tabella 1 sono riportati i dati dimensionali del comparto, come questi riportati nei documenti approvati dal Consiglio Comunale.

<i>SUPERFICIE TERRITORIALE</i>		<i>mq 5.384,00</i>
<i>SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO</i>		
<i>LOTTO A</i>	<i>Mq 1.800,00</i>	<i>residenziale</i>
<i>LOTTO B</i>	<i>Mq 1.200,00</i>	<i>terziario</i>
<i>TOTALE</i>	<i>mq 3.000,00</i>	
<i>SUPERFICIE FONDIARIA</i>		
<i>LOTTO A</i>	<i>Mq 1.114,50</i>	<i>Residenziale / Terziario di servizio¹</i>
<i>LOTTO B</i>	<i>Mq 866,02</i>	<i>terziario</i>
<i>TOTALE</i>	<i>mq 1.980,52</i>	
<i>STANDARDS URBANISTICI RICHIESTI</i>		
<i>Residenziale : (mq 1.800,00 x m 3,00) x 26,50 / 100</i>		<i>mq 1.431,00</i>

¹ Vedasi quanto specificato al paragrafo 4

<i>Terziario : mq 1.200 x 125 %</i>	<i>mq 1.500,00</i>
TOTALE	mq 2.931,00
STANDARDS URBANISTICI REPERITI E REALIZZATI	
<i>Parcheggi a raso</i>	<i>mq 1.542,16</i>
<i>Verde pubblico</i>	<i>mq 774,11</i>
<i>Piazza / viale pedonale</i>	<i>mq 1.087,15</i>
TOTALE	mq 3.403,42
VERIFICA STANDARDS URBANISTICI	mq 3.403,42 > mq 2.931,00

Tabella 1: dati dimensionali del comparto [relazione approvata dal Consiglio Comunale]

Nella **tabella 2** vengono rideterminati i sopra indicati dati dimensionali nell'ipotesi che parte del lotto B, per una superficie di mq 600, sia dedicato a residenza; si può osservare come l'insediamento di destinazioni residenziali, in luogo di destinazioni terziarie, produce una riduzione del carico urbanistico insediato, desumibile da una riduzione degli standard richiesti.

SUPERFICIE TERRITORIALE		mq 5.384,00
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO		
LOTTO A	<i>Mq 1.800,00</i>	<i>residenziale</i>
LOTTO B	<i>Mq 1.200,00</i>	<i>Terziario, residenziale per un massimo di mq 600</i>
TOTALE	mq 3.000,00	
SUPERFICIE FONDIARIA		
LOTTO A	<i>Mq 1.114,50</i>	<i>Residenziale / Terziario di servizio²</i>
LOTTO B	<i>Mq 866,02</i>	<i>Terziario, residenziale per</i>

² Vedasi quanto specificato al paragrafo 4

		<i>un massimo di mq 600</i>
TOTALE	mq 1.980,52	
STANDARDS URBANISTICI RICHIESTI		
<i>Residenziale : (mq 1.800,00 x m 3,00) x 26,50 / 100</i>		<i>mq 1.431,00</i>
<i>Terziario : mq 600 x 125 % (lotto B)</i>		<i>mq 750,00</i>
<i>Residenziale (mq 600 x m 3,00) x 26,50/100</i>		<i>mq 477</i>
TOTALE		mq 2.658,00
STANDARDS URBANISTICI REPERITI E REALIZZATI		
<i>Parcheggi a raso</i>		<i>mq 1.542,16</i>
<i>Verde pubblico</i>		<i>mq 774,11</i>
<i>Piazza / viale pedonale</i>		<i>mq 1.087,15</i>
TOTALE		mq 3.403,42
VERIFICA STANDARDS URBANISTICI	mq 3.403,42 > mq 2.658,00	

Tabella 2: dati dimensionali del comparto nell'ipotesi di insediamento di mq 600 di residenza, in luogo di equivalenti mq di terziario, nel lotto B

Va tuttavia osservato come, ai fini del dimensionamento complessivo del comparto, è necessario riferirsi ai dati riportati nella **tabella 3**, questa sostanzialmente coerente con i valori della tabella 1, salvo che la specificazione nel lotto B anche di destinazioni residenziali (fino ad un massimo di mq 600 di slp); il soggetto attuatore infatti intende preservarsi la possibilità di collocare nell'edificio le destinazioni terziarie oggi già previste nel vigente PII.

SUPERFICIE TERRITORIALE		mq 5.384,00
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO		
LOTTO A	<i>Mq 1.800,00</i>	<i>residenziale</i>
LOTTO B	<i>Mq 1.200,00</i>	<i>Terziari, residenziale per un massimo di 600 mq slp</i>
TOTALE	mq 3.000,00	

SUPERFICIE FONDIARIA		
LOTTO A	<i>Mq 1.114,50</i>	<i>Residenziale / Terziario di servizio³</i>
LOTTO B	<i>Mq 866,02</i>	<i>Terziario, residenziale per un massimo di mq 600 di slp</i>
TOTALE	<i>mq 1.980,52</i>	
STANDARDS URBANISTICI RICHIESTI		
<i>Residenziale : (mq 1.800,00 x m 3,00) x 26,50 / 100</i>		<i>mq 1.431,00</i>
<i>Terziario : mq 1.200 x 125 %</i>		<i>mq 1.500,00</i>
<i>TOTALE</i>		<i>mq 2.931,00</i>
STANDARDS URBANISTICI REPERITI E REALIZZATI		
<i>Parcheggi a raso</i>		<i>mq 1.542,16</i>
<i>Verde pubblico</i>		<i>mq 774,11</i>
<i>Piazza / viale pedonale</i>		<i>mq 1.087,15</i>
<i>TOTALE</i>		<i>mq 3.403,42</i>
<i>VERIFICA STANDARDS URBANISTICI</i>		<i>mq 3.403,42 > mq 2.931,00</i>

Tabella 3: dati dimensionali del comparto nella formulazione di variante (NB: nel lotto B la dotazione di standard è calcolata considerando la destinazione che richiede una maggiore quantità di servizi pubblici).