



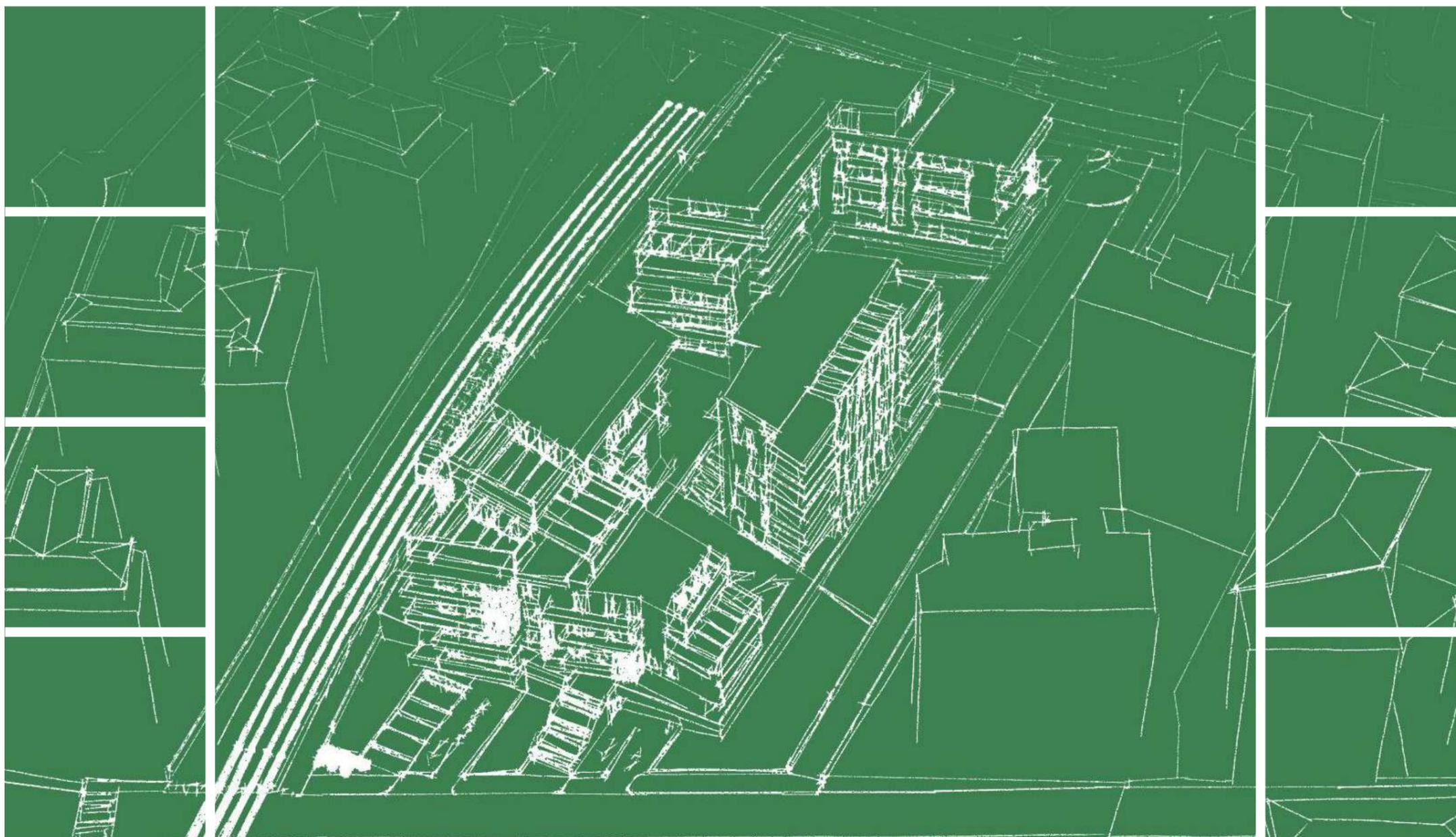
PIANO ATTUATIVO AMBITO At_i24 EX ISMES

Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com



Comune: Bergamo
Provincia: Bergamo
Committente:
 I.S.M. s.r.l.

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

scala:/scale:	elab./verif.:
data:	
20/04/16	pc./MF
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

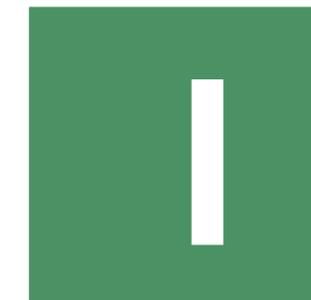
commessa:/order:
693/15

Indice

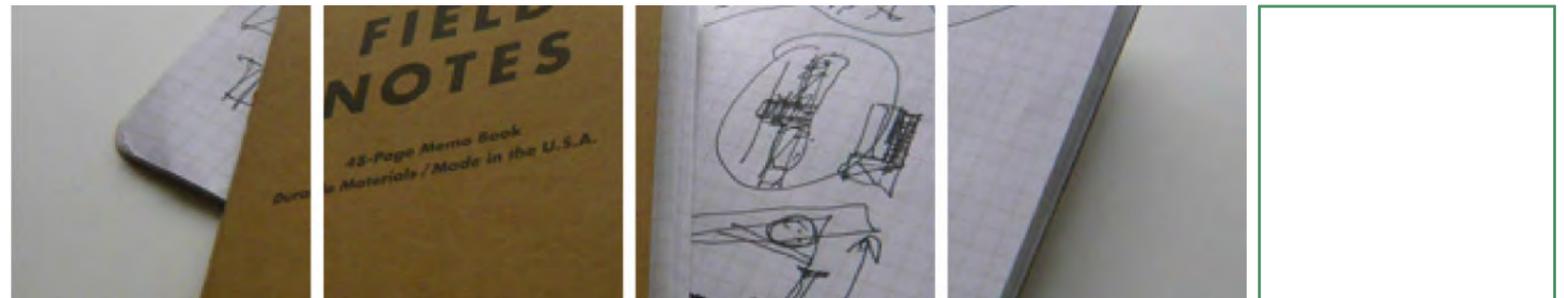
Elenco Tavole Fascicolo Piano Attuativo

N°	Elaborato
01	Cap. 1 - Relazione Tecnico-Illustrativa dell'intervento
02	Cap. 2 - Estratti Cartografici e dati urbanistici da PGT
02.1	Estratti Cartografici: PGT - Estratto Mappa
02.2	Estratti Cartografici: Ortofoto - Aerofotogrammetrico
02.3	Estratti Cartografici: Scheda At_i24
02.4	Analisi e inquadramento territoriale
02.5	Estratti Cartografici: Piste ciclabili
02.6	Estratto Progetto TEB tratta Reggiani-Stadio 5/29
03	Cap. 3 - Elaborati grafici: Stato dei Luoghi e Documentazione fotografica
03.1	Punti di ripresa fotografica
03.2	Viste aeree : Stato di Fatto
03.3	Foto da viale G. Cesare e via P. Pietra
03.4	Foto futuro sedime della linea TEB
03.5	Stato di Fatto: Planimetria di Rilievo
03.6	Stato di Fatto: Sezioni
03.7	Stato di Fatto: Sezioni
03.8	Stato di Fatto: Consistenza planivolumetrica
03.9	Stato di Fatto: Documentazione fotografica
03.10	Stato di Fatto: Documentazione fotografica
03.11	Planimetria Sovrapposizione
04	Cap. 4 - Elaborati Grafici: Progetto / Intervento e Verifica parametri urbanistici
04.0	Dati Urbanistici Calcolo Standard e Oneri
04.1	Calcolo oneri di urbanizzazione dovuti
04.2	Calcolo costo di costruzione presunto
04.3	Verifica Rapporto di Copertura
04.4	Verifica Superficie a Parcheggio in Attestazione
04.5	Verifica Superficie a Parcheggi Pertinenziali
04.6	Calcolo Standard di urbanizzazione
04.7	Riepilogo aree in cessione e in asservimento
04.8	Stima dei costi di urbanizzazione da eseguire
04.9	Stima dei costi di urbanizzazione da eseguire
04.10	Verifica Superficie Permeabile
04.11	Riepilogo e proposta planivolumetrica dei dati urbanistici
04.12	Verifica Distanze dai confini e vincolo TEB
04.13	Verifica Distanze tra fabbricati
04.14	Sezioni per verifica distanze tra i fabbricati
04.15	Planimetria Reti e Sottoservizi di Progetto
04.16	Verifica Vincolo Aeroportuale
04.17	Planimetria densità arborea e arbustiva
04.18	Individuazione Area di perequazione
04.19	Ipotesi pista ciclopedonale tra Viale G.Cesare e Via Legrenzi

05	Cap. 5 - Elaborati Grafici: Ipotesi di progetto edilizio
05.1	Inquadramento Generale
05.2	Sezioni Ambientali
05.3	Sezioni Ambientali
05.4	Planimetria Generale
05.5	Pianta Piano Interrato
05.6	Pianta Piano Terra
05.7	Pianta Piano Primo
05.8	Fotoinserimento ambientale
05.9	Fotoinserimento ambientale
05.10	Vista Aerea dallo Stadio
05.11	Vista Aerea da via P. Pietra
05.12	Vista Aerea da TEB
05.13	Vista Aerea da viale G. Cesare
05.14	Vista di dettaglio da viale G. Cesare 01
05.15	Vista di dettaglio da viale G. Cesare 02
05.16	Vista di dettaglio da viale G. Cesare 03
05.17	Vista di dettaglio da via P. Pietra 01
05.18	Vista di dettaglio da via P. Pietra 02



Relazione tecnico illustrativa dell'intervento



premessa

Il presente progetto riguarda l'attivazione del Piano Attuativo At i24, in variante al P.G.T. vigente, ai sensi degli Artt. 12 e 14 L.R. 11/03/2005 nr. 12 e s.m.i. nonché della Del. 115 del C.C. del 02/10/2017, ma in riduzione rispetto alle potenzialità edificatorie ammissibili individuate dallo stesso PGT, ovvero, limitatamente alla ristrutturazione e riqualificazione di quanto già presente nel comparto "ex ISMES", per la porzione compresa tra Via Ponte Pietra e Viale Giulio Cesare.

Tale proposta riguarda la ristrutturazione urbanistica di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale, con la contestuale sistemazione ambientale del contesto urbano nell'ottica anche della futura realizzazione della linea e della fermata della tramvia della Val Brembana, prevista proprio lungo il lato nord dell'area di intervento.



L'area di riferimento gode di una buona accessibilità dal punto di vista infrastrutturale sia dal centro città che attraverso la viabilità esterna dallo svincolo di Monterosso (e da lì si raggiunge con facilità sia le valli che la pianura nonché i più importanti sistemi infrastrutturali provinciali quali l'asse interurbano, l'autostrada, l'aeroporto ...); inoltre la stessa è già ben servita dal sistema di trasporto pubblico urbano. Lo sviluppo del progetto ha tenuto conto della necessità di dover rientrare nelle operazioni tecnico-economiche atte alla ristrutturazione previo demolizione e ricostruzione. Detta operazione prevede il riordino delle volumetrie esistenti riorganizzandole solo in termini di collocazione planimetrica, mantenendo di fatto i medesimi impatti volumetrici.

COMUNE DI BERGAMO – PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. COMUNALE VIGENTE AI SENSI DEGLI ARTT. 12 E 14 L.R. 11/03/2005 NR. 12 E S.M.I.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

At_i24 - Ex ISMES, tra Via Ponte Pietra e Viale Giulio Cesare

Attuatore
I.S.M. s.r.l.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

- 1) PREMESSA	pag. 02
- 2) INQUADRAMENTO TERRITORIALE	pag. 03
- 3) LO STATO DI FATTO	pag. 03
- 4) ASPETTI URBANISTICI	pag. 04
- 5) IL PIANO URBANISTICO	pag. 06
- 6) DATI E VERIFICHE DIMENSIONALI DI QUANTO PREVISTO E DI QUANTO IN DOTAZIONE	pag. 09
- 7) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO	pag. 13
- 8) CONCLUSIONI	pag. 14

Indice

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 01.1

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento

scala:/scale:	elab./verif.:
07/09/18	pc,sg./MF
12/12/18	pc,sg./MF
06/09/19	pc,sg./MF
02/12/19	pc,sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

Inquadramento territoriale

L'insediamento "EX ISMES" è costituito da due blocchi edilizi posti tra Viale Giulio Cesare, e Via Ponte Pietra, a monte dello stadio.

Il primo è ricompreso tra il medesimo viale ad est, la via Ponte Pietra ad ovest, il sedime dell'ex Ferrovia della Valle Brembana a nord.

Il secondo trova il viale Giulio Cesare ad ovest, la Ferrovia della Valle Brembana a nord e la via G. Finardi a sud.

I due blocchi edilizi, costituivano il sedime organico e unitario nel quale operava la **Società I.S.M.E.S.**, che qui aveva laboratori e uffici; la suddetta società, trasferendosi, ha lasciato libero l'intero comparto abbandonandolo e rendendolo tutt'ora inutilizzato, cosa che di fatto ha reso tale area dismessa ed in avanzato stato di degrado.

Sotto il profilo dei sistemi pubblici della mobilità l'area è già lambita e servita da ottimi collegamenti con le aree centrali attraverso i mezzi dell'ATB ed è inoltre in posizione strategica rispetto alla futura accessibilità su ferro della realizzanda tranvia delle valli, rispetto alla quale il P.G.T. e lo stesso progetto della tranvia prevede nella adiacenza del comparto in oggetto la formazione di una fermata passeggeri e l'affiancamento alla medesima linea di una pista ciclo-pedonale.

Lo stato di fatto

Il piano attuativo proposto, riguarda la parte ovest dell'originario insediamento ex ISMES, sulla quale sono tutt'ora presenti i due fabbricati posti a ovest del Viale Giulio Cesare e si prolunga fino a connettersi con la via Ponte Pietra.

La stessa ha una forma a quadrilatero allungata sostanzialmente regolare con le seguenti parametri planivolumetrici:

- o Superficie complessiva interessata mq 6.071,00
- o Superficie permeabile attuale (16% St) mq 950,00
- o Superficie coperta (Rc = 36% St) mq 2.136,00
- o Volume Stato di Fatto effettivi mc 18.267,51
- o SLP reale Stato di Fatto mq 5.582,00
- o SLP virtuale (vol/3 +5% Vani scala etc.) mq 6.400,00
- o n. piani fuori terra da viale Giulio Cesare 5
- o n. piani fuori terra da via Ponte Pietra 4

Il tutto come meglio indicato ed illustrato negli elaborati grafici di riferimento (tav.03.5-03.6-03.7-03.8).

A nord il lotto confina con il sedime della tramvia delle valli; a sud con una serie di lotti edificati sui quali sorgono edifici residenziali di 6/7 piani e di considerevole volumetria. I fabbricati limitrofi non presentano interrati in quanto la falda è presente a pochi metri.

Già in precedenza anche il P.R.G. di Bergamo prevedeva un intervento di totale demolizione e ricostruzione del comparto,

valutando nel complesso una scarsa qualità architettonica e tipologica espressa da quanto esistente.

Dal punto di vista orografico l'area si trova in posizione depressa rispetto alla quota media di Viale Giulio Cesare di circa mt 7,00 e presenta un andamento digradante fino a raggiungere la quota della Via Ponte Pietra in corrispondenza del confine ovest.



Inquadramento dell'area di intervento rispetto in relazione a Città Alta ed il colle della Maresana.

Nell'area non sono presenti elementi di pregio ambientale e paesistico, né elementi di particolare valore naturalistico, così come non sussistono nell'immediato intorno Beni Architettonici tutelati.

Aspetti urbanistici

Il comparto di proprietà fa parte dell'Ambito strategico 8 – La porta delle Valli e ricade nel P.G.T. vigente in nel Sistema Insediativo, Città in Trasformazione, AT - Ambiti di Trasformazione, come:

AT – Ambiti di trasformazione "Ambito At_i24 Ex ISMES"

Dall'estratto dei parametri di riferimenti del P.G.T. vigenti ne consegue:

- Nel **DP - Documento di Piano:**

ALLEGATO 2 - SCHEDE PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT - SCHEDE DI PROGETTO (Artt: At_i24-ex Ismes)



Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 01.2

Lavori/Works:

PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Relazione tecnico-
illustrativa
dell'intervento

scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc,sg./MF
12/12/18	pc,sg./MF
06/09/19	pc,sg./MF
02/12/19	pc,sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

- Nel **PR - Piano delle Regole:**

ASSETTO URBANISTICO GENERALE

Sistema Insediativo, Città in Trasformazione, AT - Ambiti di Trasformazione

CENTRO ABITATO (art. 3 D.Lgs. 285/92 e s.m.i, art. 5 DPR 495/92 e s.m.i.)

L'area è all'interno del perimetro del centro abitato;

- PR0b - Norme (Artt. 19.1)

CENTRO EDIFICATO (art. 18 Legge 865/71)

L'area è all'interno del perimetro del centro edificato

- PR0b - Norme (Artt. 19.2)

CLASSIFICAZIONE CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

- Carta del Consumo di Suolo L.R. 31/2014: Superficie urbanizzata - Area della rigenerazione da Ambito di Trasformazione (DdP) con funzioni prevalentemente residenziali

- PR0b - Norme (Artt. 11.3)

PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

L'area è all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC);

- PR0b - Norme (Artt. 6.2.2)

VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea)

- Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea;

- PR0b - Norme (Artt. 61.1.1)

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ai sensi del D.M. 1444/68)

- Zona - B;

- PR0b - Norme (Artt. 62)

SG - Studio Geologico, idrogeologico e sismico

CLASSIFICAZIONE SISMICA

- Classe sismica - Z4 L2-3;

- SG0 - Relazione (Artt. 9.3)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- Classe geologica - 3a;

- SG0 - Relazione (Artt. 9.2);

SP - Studio Paesistico di dettaglio

STUDIO PAESISTICO (ai sensi dell'art. 50 del PTCP)

- Classe - bassa;

- SP0 - Relazione (Artt. 5.7)

Ulteriori strumenti di pianificazione

AMBITI DI ESCLUSIONE L.R. 7/2017

- Ambiti oggetto di esclusione per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti (comma 1 art.4 L.R. 7/2017).

Norme Tecniche del Piano Attuativo

Le Norme Tecniche del Piano Attuativo sono specificate all'interno dell'allegato A della documentazione di progetto.

L'intervento ricerca la massima aderenza alle previsioni di P.G.T. ovvero:

- o mantenimento delle volumetrie esistenti adottando la ricostruzione edilizia;
- o individuazione e realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale tra il Viale Giulio Cesare e Via Ponte Pietra;
- o mantenimento degli spazi necessari, a nord del lotto, per la realizzazione della futura linea TEB nonché della pista ciclo-pedonale linea 2;
- o definizione degli interventi, per la realizzazione della futura stazione del Tram leggero sul lato opposto della via Ponte Pietra, come individuati dalla stessa TEB;
- o possibilità di una pluralità di funzioni (residenziale e terziario diffuso);
- o parcheggi privati interrati e parcheggi pubblici a raso e/o interrati posti al livello di via P.Pietra;
- o soddisfacimento dell'aspetto ambientale mediante la qualità e le caratteristiche costruttive dell'edificio e mediante la realizzazione del maggior numero di terrazze possibile atte a garantire le migliori viste (coni visivi - come cannocchiali) in direzione in particolare di Città Alta e del colle della Maresana;
- o soddisfacimento dell'aspetto edilizio (alta efficienza energetica, caratteristiche antisismiche, tagli abitativi differenziati e funzionali in particolare alle famiglie,);
- o la quantità prevista dal piano pari al 10% della slp per affitto concordato in housing sociale;
- o punto informativo su via Giulio Cesare;

Il piano urbanistico

Il Piano Attuativo in itinere vuole essere una proposta attenta alla buona cura dell'inserimento ambientale e della distribuzione tipologica, coerente con l'andamento altimetrico del terreno circostante, nonché della qualità architettonica e costituisce un netto miglioramento rispetto alla presenza dei precedenti edifici ormai obsoleti, ciò al fine di ridurre per quanto possibile l'impatto volumetrico visivo pur in ordine alla densità di edificazione presente nella zona. L'intento è quello di migliorarne quindi la qualità edilizia e la qualità urbanistica.

Ciò è ritenuto possibile mediante la proposta di un progetto che introduce caratteristiche architettoniche ed un linguaggio formale più contemporaneo e moderno, nonché funzionale alle nuove



Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 01.3

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento

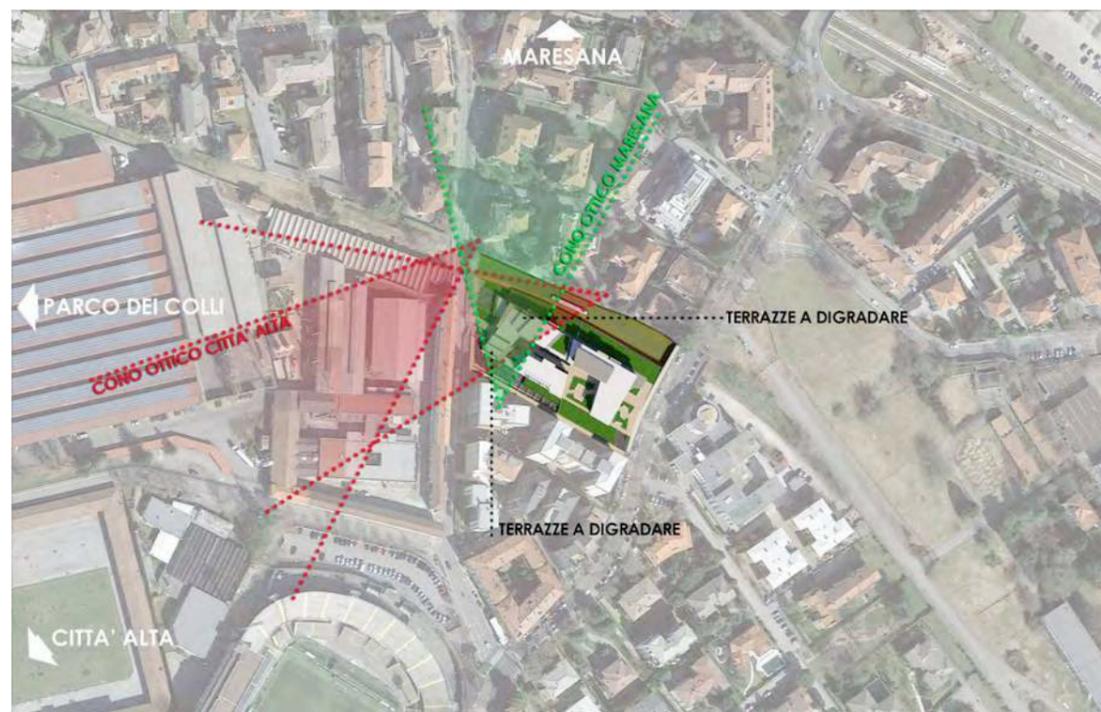
scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc,sg./MF
12/12/18	pc,sg./MF
06/09/19	pc,sg./MF
02/12/19	pc,sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

destinazioni e dovendo trovare il modo di sviluppare i parametri ammissibili di riferimento nel rispetto dei vincoli in particolare di altezze e distanze.

Viene ricercata la migliore esposizione, il miglior ingombro visivo nonché, si è cercato di garantire il più possibile, le migliori visuali sulle bellezze del paesaggio circostante (Città Alta, il colle della Maresana), nei limiti dei vincoli di edificabilità (distanze, altezze), proprio minimizzando al contempo la presenza dei volumi costruiti in relazione all'intorno. I nuovi edifici previsti non emergeranno più di quanto non facciano altri fabbricati limitrofi.



Individuazione e verifica dei coni ottici in relazione al progetto

Nel complesso, il progetto risponde alle seguenti, puntuali finalità:

- o valorizzazione urbanistica, edilizia, territoriale ed ambientale di un compendio di dimensioni modeste attualmente versante in condizioni di dismissione e di degrado;
- o nel contempo, il corretto inserimento delle nuove previsioni nel tessuto presente al contorno dell'ambito di intervento, caratterizzato dalla presenza di insediamenti di carattere per lo più residenziali;
- o realizzazione di un complesso residenziale ma che possa ospitare anche attività e funzioni compatibili (spazi direzionali) e le relative attrezzature e forniture di servizio (autorimesse private, percorsi di collegamento pubblici e privati, aree a verde pubbliche e private nonché

condominali attrezzate, ...) dagli standard costruttivi e con la possibilità di soddisfare nuovi fabbisogni, rispetto alle condizioni divenute ormai consuete (ad esempio le caratteristiche legate alla Classe energetica).

Gli edifici vengono pensati e verranno realizzati in funzione del raggiungimento della Classe energetica A.

I dati planivolumetrici di progetto risultano in ultimo:

- o Totale superficie massima sviluppabile fino a mq 6.000,00 (nettamente inferiori alla Slp massima ammissibile pari a 8.000 mq)

Sono esclusi dal calcolo della Slp i balconi, le coperture piane a lastrico solare, i ballatoi e le logge [...], sono altresì esclusi i vani scala e ascensore e gli atrii condominiali d'ingresso fino ad un massimo del 5% della slp dell'edificio.

- o Vol. in progetto mc 21.000,00
- o Distanze minima dai confini pari a 1/2 di H e comunque non inferiore a ml 5,00
- o Distanze minime dai fabbricati interni al lotto ml 10,00
- o Distanze minime dai fabbricati esterni al lotto ml 10,00

Nel caso di edifici che si fronteggiano la distanza minima tra pareti, quando almeno una di esse sia finestrata, deve essere pari all'altezza della parete più alta nel tratto che si contrappone alla parete antistante.

Poiché l'attuazione dell'intervento avviene in assenza dei binari e in mancanza del progetto esecutivo della tramvia che ne individua la posizione esatta, il rispetto di Legge della distanza minima dalla rotaia più vicina (6 metri) appare non vincolante; con una ricostruzione grafica tratta dal progetto preliminare il Piano attuativo ha stabilito comunque l'inedificabilità per una fascia di 6 metri.

La superficie permeabile che sarebbe prevista $\geq 50\%$ (al netto di viabilità e spazi aperti pavimentati: percorsi, piazze...) ovvero pari a $50\% \times 6.071,00 \text{ mq}$ mq 3.035,50

L'attuale ristrutturazione urbanistica, come da progetto, permette di riservare alla superficie permeabile la quota del 23% di St.

La situazione idro-geologica del sito è composta per una notevole profondità da strati impermeabili, che non consentono di smaltire le acque di precipitazione meteorica, (come documentato nella specifica Relazione geologica-tecnica).

A fronte di una Superficie permeabile sullo stato di fatto pari a circa

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 01.4

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento

scala:/scale:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

Dati e verifiche dimensionali di quanto previsto e di quanto in dotazione

950,00 mq ovvero circa il 16% della Superficie territoriale la:
 - Superficie permeabile a progetto risulta mq 1.402,83
 ovvero circa il 23% della Superficie territoriale (in variante alle previsioni di P.G.T.); ne consegue in ogni caso un importante miglioramento delle condizioni iniziali.
 Le condizioni relative alla permeabilità sono in ogni caso da raffrontare con quanto risulterà indicato nel piano di caratterizzazione (legato alla bonifica delle aree) e saranno allo stesso modo valutate nella relazione dell'invarianza idraulica.

Quando in progetto dà conto dei contenuti generali e specifici della proposta sia sotto il profilo delle quantità, sia in ordine alle destinazioni e in rapporto agli standard quantitativi inerenti l'intervento, nonché circa il raggiungimento degli obiettivi indicati dalla Scheda progetto dell'Ambito considerato.

Scheda progetto del Documento di Piano (scheda At i24 e tav.02.3)

- Superficie lorda di pavimento max ammissibile (Slp): 8.000,00 mq

SCHEDA DATI DELLA PROPOSTA DEL PIANO ATTUATIVO

Valore complessivo della Slp Totale calcolata secondo l'art. 8.2.1 N.T.A. del P.G.T. risulta:

TOTALE SUPERFICIE SVILUPPATA CIRCA 6.000,00 mq

VOLUME DI PROGETTO 21.000,00 mc

CALCOLO STANDARD URBANISTICI

Parametri di progetto

SLP massima sviluppabile: 6.000,00 mq

SUDDIVISA IN:

- **Residenziale 100%** dell'SLP 6.000,00 mq
 di cui Residenziale libero 90% 5.400,00 mq
 Residenziale sociale 10% 600,00 mq

Verifica Piano dei Servizi PS0.b – Norme

Art. 8.1, Titolo I, Capo I, Dotazione minima per le trasformazioni urbanistiche.

Dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

- Standard minimo per destinazione Residenziale con 150 mc/ab.:
 26,50 mq/ab.
 Di cui a parcheggio 3,00 mq/ab.

Calcolo abitanti teorici

6.000,00 mq x 3,50 m / 150 mc/ab 140 ab.

STANDARD – At_i24 P.G.T.

Standard minimi totali residenziale

- 140 ab. x 23,5 mq/ab. 3.290,00 mq
 - di cui a parcheggio 420,00 mq
 140 ab. x 3,00 mq/ab.
TOTALE 3.710,00 mq

TOTALE STANDARDS COMPLESSIVI 3.710,00 mq

STANDARD – At_i24 P.G.T. REPERITI

1) Nuovi spazi per piazze e aree pubbliche pavimentate e a verde antistanti viale G. Cesare 494,76 mq
 2) Parcheggio pubblico antistante la via P.Pietra 327,40 mq
 3) Parcheggio pubblico interrato con accesso via P. Pietra 1.100,22 mq
 4) Nuovo collegamento ciclopedonale tra viale Giulio Cesare e via Ponte Pietra (area in cessione) (375,68+76,38 mq) 452,06 mq
 6) Porzione interna al lotto pista ciclabile TEB 74,45 m
TOTALE STANDARD REPERITI 2.448,89 mq

di cui aree da cedere:

- Parcheggio su via Ponte Pietra 327,40 mq
 - Porzione di marciapiedi su via P.Pietra 76,38 mq
 - Raccordo ciclabile 375,68 mq
 - Porzione di pista ciclo-pedonale TEB 74,45 mq

TOTALE 853,91 mq

di cui aree da asservire:

- Piazza antistante Viale G.Cesare 494,76 mq
 - Porzione parcheggio in attestazione 1.100,22 mq
TOTALE 1.594,98 mq

STANDARD 2.448,89 mq > STANDARD RICHIESTI 3.710,00 mq
Differenza standard da monetizzare (3.710,00-2.448,89)= 1.261,11 mq



Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI
sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)
sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO
sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 01.5

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES
Oggetto:/Object:
Relazione tecnico-
illustrativa
dell'intervento

scala:/scale:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

Standard richiesti nell'ambito – art. 8.1 – PS0.b

Servizi (nell'ambito di un'unica UMI):

- Partecipazione pro-quota alla realizzazione di residenze sociale e/o temporanee (10%);
- Realizzazione di nuovi spazi per piazze e aree pubbliche pavimentate antistanti viale Giulio Cesare e via Ponte Pietra;
- Realizzazione di collegamento ciclo-pedonale tra viale Giulio Cesare e via Ponte Pietra;
- Cessione dell'area e realizzazione della fermata della tramvia della Valle Brembana interna al comparto e relativi servizi di infomobilità;
- Parcheggio pubblico di attestazione alla fermata della tramvia della Valle Brembana.

Art. 8.2, Titolo I "Capo" Standard di qualità.

S'intende l'insieme dei servizi, opere ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale attribuiti al Piano attuativo dalla Scheda progetto di Ambito di trasformazione ed ivi denominati "prestazioni pubbliche attese" che prevedono:

- Realizzazione di collegamento ciclo-pedonale Linea 2 TEB. Causa la morfologia del comparto, che possiede un dislivello medio fra le due vie di circa 6 metri e alla luce della disposizione planimetrica degli edifici, che risulta fortemente condizionata dal rispetto dell'impianto di P.G.T., dei vincoli di distanza da confini, aree pubbliche ed edifici esistenti, non è rimasto che sviluppare il collegamento ciclopedonale, a concorrere fino ad una superficie pari a mq 452,06 (tav. 04.6), in fregio al confine sud dell'ambito, con dislivelli e pendenze conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

Compensazione Perequativa.

In ordine alla perequazione urbanistica come indicata al Capitolo 3 paragrafo 3.4 della relazione del DdP del P.G.T., che costituisce uno strumento alternativo alla procedura espropriativa per reperire aree in cessione gratuita, offrendo all'Amministrazione Comunale la possibilità di contenere e ripartire equamente il plusvalore generato dalle trasformazioni e contenuto nella rendita fondiaria così da equilibrare gli interventi sul territorio.

La perequazione

La perequazione urbanistica costituisce uno strumento alternativo alla procedura espropriativa per reperire aree in cessione gratuita. Offre all'Amministrazione Comunale la possibilità di contenere e ripartire equamente il plusvalore generato dalle trasformazioni e contenuto nella rendita fondiaria. La perequazione territoriale è uno strumento creato per equilibrare gli interventi sul territorio.

Il meccanismo perequativo permette:

1. l'acquisizione gratuita di aree da destinare a servizi e attrezzature senza ricorso all'esproprio;
2. il superamento del problema della decadenza temporale dei vincoli urbanistici (5 anni) e delle problematiche ad esso connesse (reiterazione onerosa, determinazione di diritti pregressi)

Il modello perequativo sperimentale individuato dal preliminare del PGT di Bergamo è un modello:

- **strategico:** applicato solo alle aree strategiche per il piano, non a tutto il territorio;
- **compensativo:** prevede la possibilità di trasferire i diritti edificatori dalle aree di decollo (stanze verdi) a quelle di atterraggio (ambiti di trasformazione).

Schema esemplificativo



Schema esemplificativo relativo alla perequazione come indicato nella web page di riferimento del Comune di Bergamo - Area Politiche del Territorio

Il modello perequativo compensativo prevede la possibilità di trasferire i diritti edificatori dalle aree di decollo (stanze verdi) a quelle di atterraggio (ambiti di trasformazione).

Le aree individuate con bordo di colore rosso nella Tav. 4.18, localizzate nell' "area di decollo delle Stanze Verdi" vincolata per servizi pubblici dal PGT vigente, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora a titolo di perequazione urbanistica in conformità agli "Indirizzi e Criteri" del Documento di Piano costitutivo il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Bergamo, riconoscendo che ad esse spetta un diritto edificatorio pari a 6.000,00 mq di s.l.p. complessiva (5.400,00 a residenza libera, 600,00 a residenza sociale) x il parametro di 10%, di cui all'art. 3.4.2 del Documento di Piano, che genera una quantità da cedere raggugliata secondo i coefficienti di ponderazione, pari a 3.600,00 mq (vedi tav.4.18) nell'ambito del Piano approvato e oggetto della Convenzione urbanistica.

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 01.6

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Relazione tecnico-
illustrativa
dell'intervento

scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

Art. 4.2, Titolo II, Capo A, Requisiti dei Piani attuativi

Il raggiungimento degli obiettivi indicati dalla Scheda progetto dell'Ambito considerato, viene perseguito: quantitativamente, attraverso gli elementi previsionali del progetto come descritti; qualitativamente assicurando attenzione sia alla parte relativa al progetto degli spazi, edificati e non, sia alla parte relativa all'attuazione e gestione successiva dell'intervento.

Tutti gli spazi di uso pubblico, cioè le piazze ai diversi livelli, i percorsi, il verde, saranno protetti e usufruibili anche da persone con disabilità; il transito e la sosta all'interno del comparto saranno esclusivamente pedonali, non vi saranno infatti veicoli in superficie perché verranno intercettati alle due estremità est ed ovest, ed allocati nel sottosuolo.

L'area, che risulta già ben collegata dai mezzi di trasporto pubblico su strada, ospiterà anche una fermata della futura tramvia della Valle Brembana, che riutilizzerà il sedime dimesso della ferrovia che la lambisce su lato nord.

Agli edifici verrà riservata la massima attenzione in fatto di qualità estetica e tecnologica, utilizzando soluzioni formali e costruttive atte ad assicurare un miglioramento della qualità ambientale ed urbana del comparto e quindi anche del contesto.

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo

L'intervento urbanizzativo per la realizzazione degli standard quantitativi, riguarda:

- Porzione parcheggio a raso su via Ponte Pietra;
- Porzione parcheggio pubblico interranto con accesso da via P.Pietra;
- Pista ciclopedonale tra la via Ponte Pietra e viale G. Cesare;
- Marciapiede su via Ponte Pietra;
- Piazza e area pedonale comprensiva di impianto di illuminazione;
- Parcheggio pubblico antistante la via Ponte Pietra;
- Aree verdi su viale G. Cesare;
- Infopoint;
- Cabina enel;

Gli stessi sono calcolati per lo scomputo solo su aree in completa cessione, mentre quelle in asservimento non sono state inserite nel conteggio di stima. I valori presi in considerazione sono dedotti dall'allegato capitolo dei valori di stima che ne hanno determinato il costo parametrico tale da poter produrre i seguenti importi:

Ambito di Piano Attuativo – At_i24 Standard

STANDARD PROPOSTI – At_i24 P.G.T.

Stima di massima delle urbanizzazioni da eseguire su aree in cessione:

- Parcheggio su via Ponte Pietra	327,40 mq x 170,00 €/mq = € 55.658,00
- Porzione di marciapiedi su via P.Pietra	76,38 mq x 170,00 €/mq = € 12.984,60
- Raccordo ciclabile	375,68 mq x 350,00 €/mq = € 131.488,00
- Porzione pista ciclopedonale TEB	74,45 mq
- Infopoint	forfettario = € 5.000,00
- Cabina Enel	€ 0,00
TOTALE	€ 205.130,60

- Pista ciclopedonale esterna tra viale G.Cesare e via Legrenzi	600,00 mq x 150,00 €/mq = € 90.000,00
TOTALE	€ 295.130,60

RIEPILOGO OPERE DI URANIZZAZIONE DOVUTE E REPERITE:

	In realizzazione	Dovuti da calcolo tabellare
- Opere di Urbanizzazione	€ 295.130,60	€ 522.900,00
TOTALE	€ 295.130,60 <	€ 522.900,00
Differenza (€ 522.900,00 – € 295.130,60) =		€ 227.769,40
Monetizzazione standard da monetizzare (234,38 €/mq x 1.261,11 mq)		€ 295.578,96
Standards di qualità		€ 522.900,00
TOTALE STANDARD DA VERSARE		€ 1.046.248,36



Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI
sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)
sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO
sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 01.7

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento

scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

Conclusioni

Pertanto in conclusione siamo a riepilogare in modo succinto il rispetto di tutti gli obiettivi dettati dallo strumento urbanistico PGT del comune di Bergamo nonché anche dai riferimenti ambientali di sensibilità e di impatto volumetrico:

- compatibilità rispetto ai coni ottici ed alle visuali da salvaguardare;
- congruità con i criteri di gestione degli immobili o delle aree;
- coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica ed ambientale.

Più in generale, il progetto risulta, di fatto, compatibile:

- sia con i caratteri – morfologici, territoriali ed ambientali – presenti nel quadrante territoriale di riferimento
- sia in rapporto al resto del brano di territorio esistente intorno ai volumi edilizi riconfigurati;
- sostanziale rispetto della volumetria esistente con un aumento non significativo nel suo complesso tra quanto esistente e quanto in progetto, ma ampiamente al di sotto delle superfici per Slp massime consentita dal PGT;
- con il miglioramento della quantità di superficie drenante portata dal valore del 16% al valore del 23% complessivo sul lotto di riferimento.

Vengono rispettati:

- la slp sviluppata pari a 6.000,00 mq;
- gli obiettivi di interesse pubblico per:
 - la realizzazione del collegamento ciclo-pedonale tra viale G. Cesare e Via Ponte Pietra;
 - la realizzazione di alcuni parcheggi prospicienti via Ponte Pietra;
 - la piazza e in prossimità del viale G. Cesare;

Si è inteso prevedere un complesso edilizio innovativo che frutta tutte le ultime tecnologie e tecniche costruttive al fine garantire lo standard costruttivo in classe energetica A, nonché la completa assenza di gas metano, in quanto il fabbricato stesso verrà alimentato per il suo funzionamento, dalla sola rete elettrica, anche grazie all'utilizzo di propri impianti fotovoltaici.

In conclusione si ricercherà un corretto compromesso tra la riconfigurazione del sito e la realizzazione dei nuovi fabbricati. Ciò al fine di poter definire, l'intervento in oggetto, come una proposta di qualità e di valorizzare degli spazi e dei luoghi nonché nel soddisfare opere di carattere pubblico al servizio della città.

Il tutto come meglio descritto ed illustrato negli elaborati di progetto e negli schemi di dimostrazione dei dati planivolumetrici di seguito allegati.

Il progettista

Facchinetti & Partners – Architetti Associati
Massimo Facchinetti- Carlo Bono – Alessandra Boccalari

Dott. Arch. Massimo Facchinetti



Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 01.8

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Relazione tecnico-
illustrativa
dell'intervento

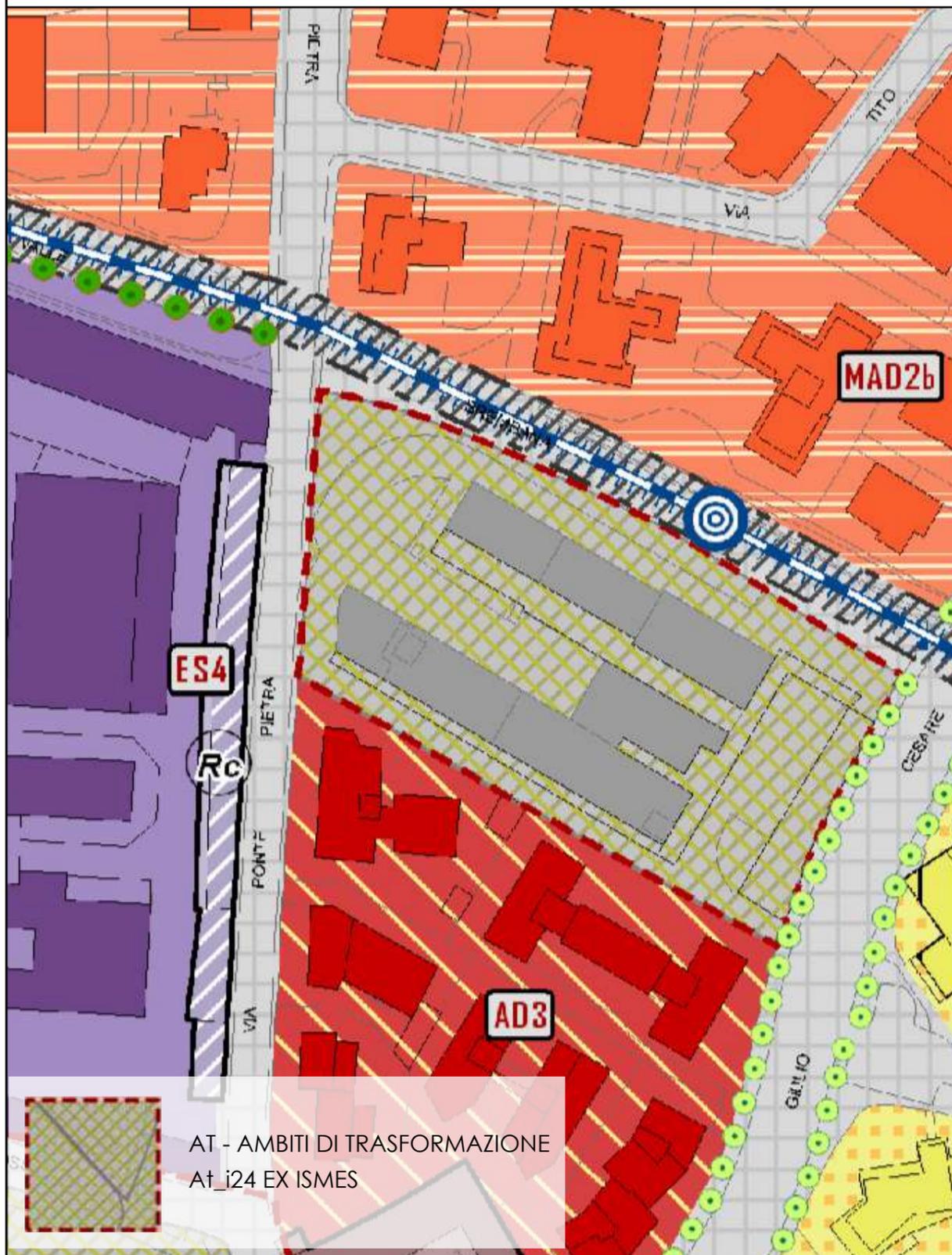
scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc,sg./MF
12/12/18	pc,sg./MF
06/09/19	pc,sg./MF
02/12/19	pc,sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

Estratti cartografici e dati urbanistici da PGT





AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE
At_i24 EX ISMES

ESTRATTO DI P.G.T. - scala 1:1000

LEGENDA

 **AMBITO PIANO ATTUATIVO**



FG.5 PARTICELLA 617 SUB.702 CAT.D/7
FG.5 PARTICELLA 617 SUB.703 CAT.C/3

ESTRATTO MAPPA - scala 1:1000

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 02.1

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
Estratti Cartografici: PGT
- Estratto Mappa

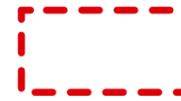
scala:/scale:	1:1000
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF



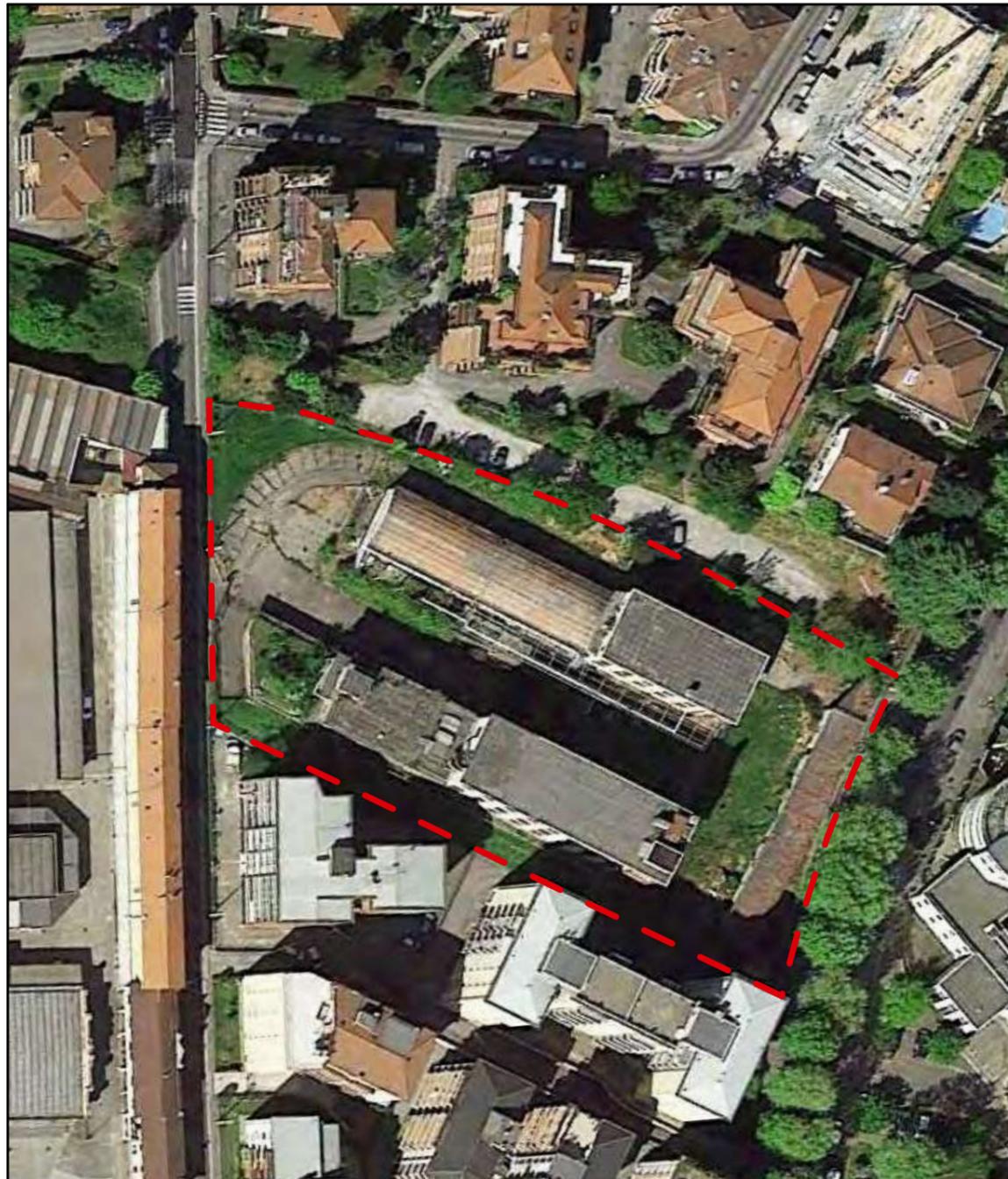
files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

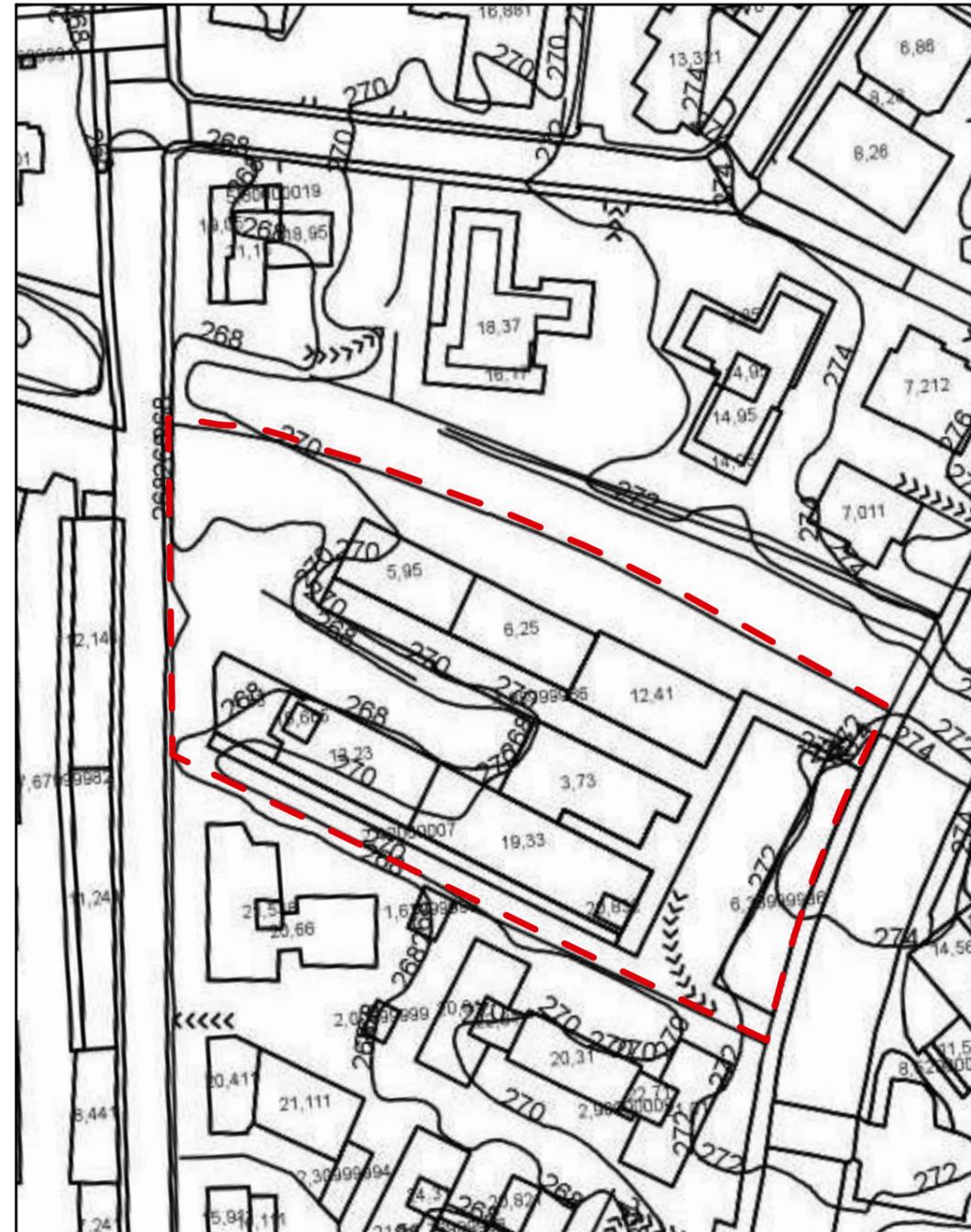
LEGENDA



AMBITO PIANO ATTUATIVO



ORTOFOTO - scala 1:1000



AEROFOTOGRAMMETRICO - scala 1:1000

FACCHINETTI



PARTNERS
ARCHITETTI ASSOCIATI

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 02.2

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Estratti Cartografici:
Ortofoto -
Aerofotogrammetrico

scala:/scale:	1:1000
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF



files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



ANALISI E INQUADRAMENTO TERRITORIALE - scala 1:5000

LEGENDA

AMBITO PIANO ATTUATIVO

PRINCIPALI ASSI DELLA MOBILITA'

ASSI DI SCORRIMENTO TERRITORIALE

PERCORSI VETTORI DELLA MOBILITA' PUBBLICA

TRAMVIA DELLE VALLI

ATB LINEA 3

ATB LINEA 6

ATB LINEA 9

PERCORSI VETTORI DELLA MOBILITA' PUBBLICA

FERMATA TEB

ATB LINEA 3

ATB LINEA 6

ATB LINEA 9

ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

ALIMENTARI

NON ALIMENTARI

BAR/RISTORANTE

UFFICI/ATTREZZATURE PUBBLICHE

PARCHEGGIO IN SEDE PROPRIA

PARCHEGGIO PREVISTI DAL PRG

STRADA CON PARCHEGGI LATERALI

CONNESSIONI PEDONALI



Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 02.4

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

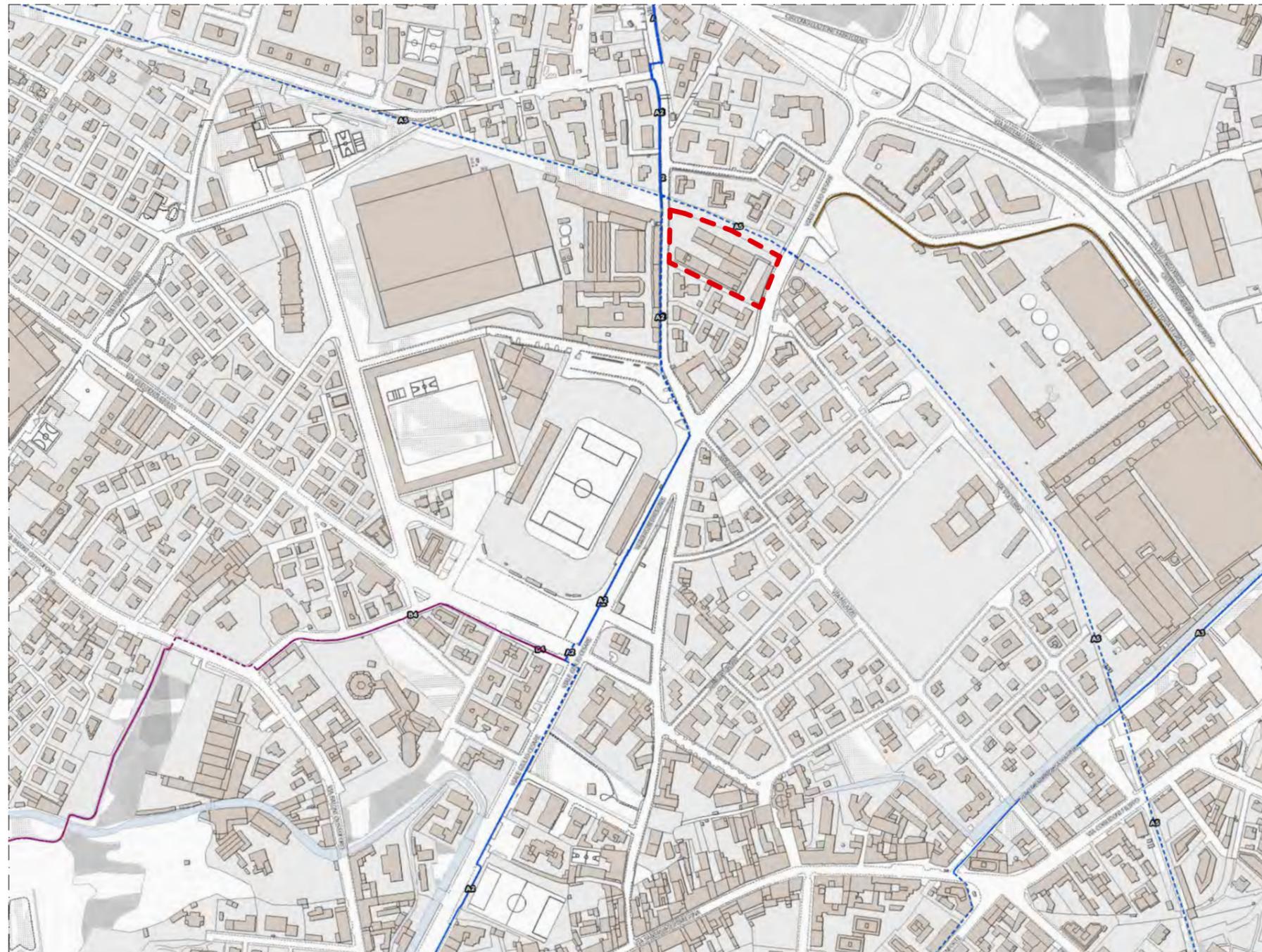
Oggetto:/Object:
Analisi e
inquadramento
territoriale

scala:/scale:	1:5000
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF



files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



LEGENDA PGT

-  AMBITO PIANO ATTUATIVO
-  TRATTA PRIMARIA ESISTENTE
-  TRATTA PRIMARIA IN PREVISIONE
-  PISTE CICLABILI ISOLATE

ESTRATTO PGT - PISTE CICLABILI - scala 1:5000

Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 02.5

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

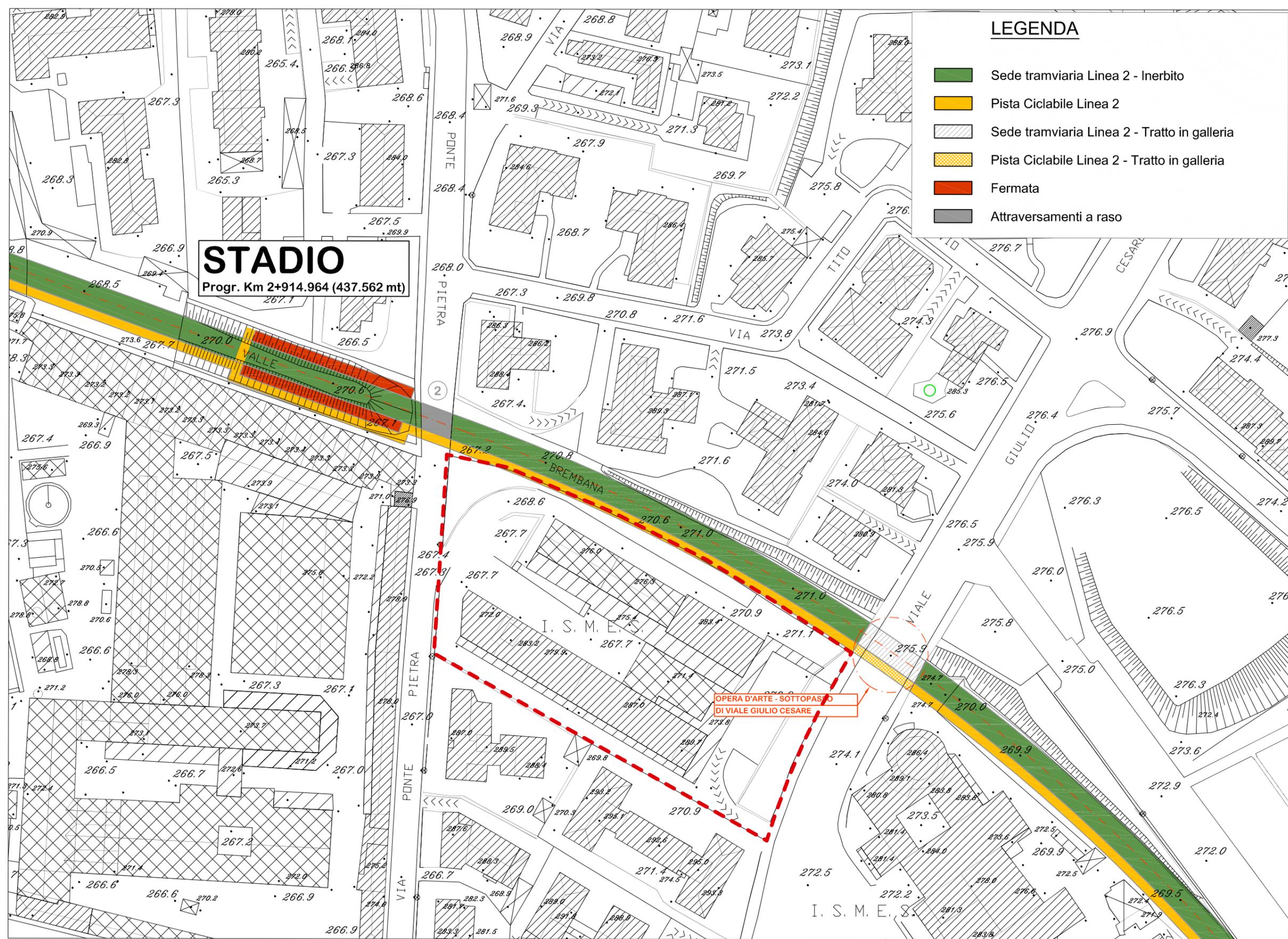
Oggetto:/Object:
 Estratti Cartografici: Piste
 ciclabili

scala:/scale:	1:5000
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF



files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



LEGENDA

- Sede tramviaria Linea 2 - Inerbito
- Pista Ciclabile Linea 2
- Sede tramviaria Linea 2 - Tratto in galleria
- Pista Ciclabile Linea 2 - Tratto in galleria
- Fermata
- Attraversamenti a raso

STADIO
Progr. Km 2+914.964 (437.562 mt)

OPERA D'ARTE - SOTTOPASSO
DI VIALE GIULIO CESARE

PROGETTO TEB: PLANIMETRIA DI DETTAGLIO TRATTA REGGIANI-STADIO 5/29 - scala 1:1000

 AMBITO PIANO ATTUATIVO

Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo
Provincia: Bergamo
Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 02.6

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO AT_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
 Estratto Progetto TEB
 tratta Reggiani-Stadio
 5/29

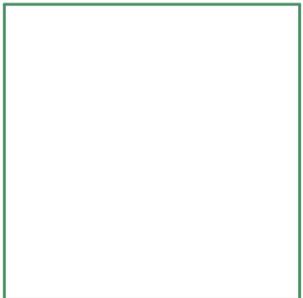
scala:/scale:	1:1000
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

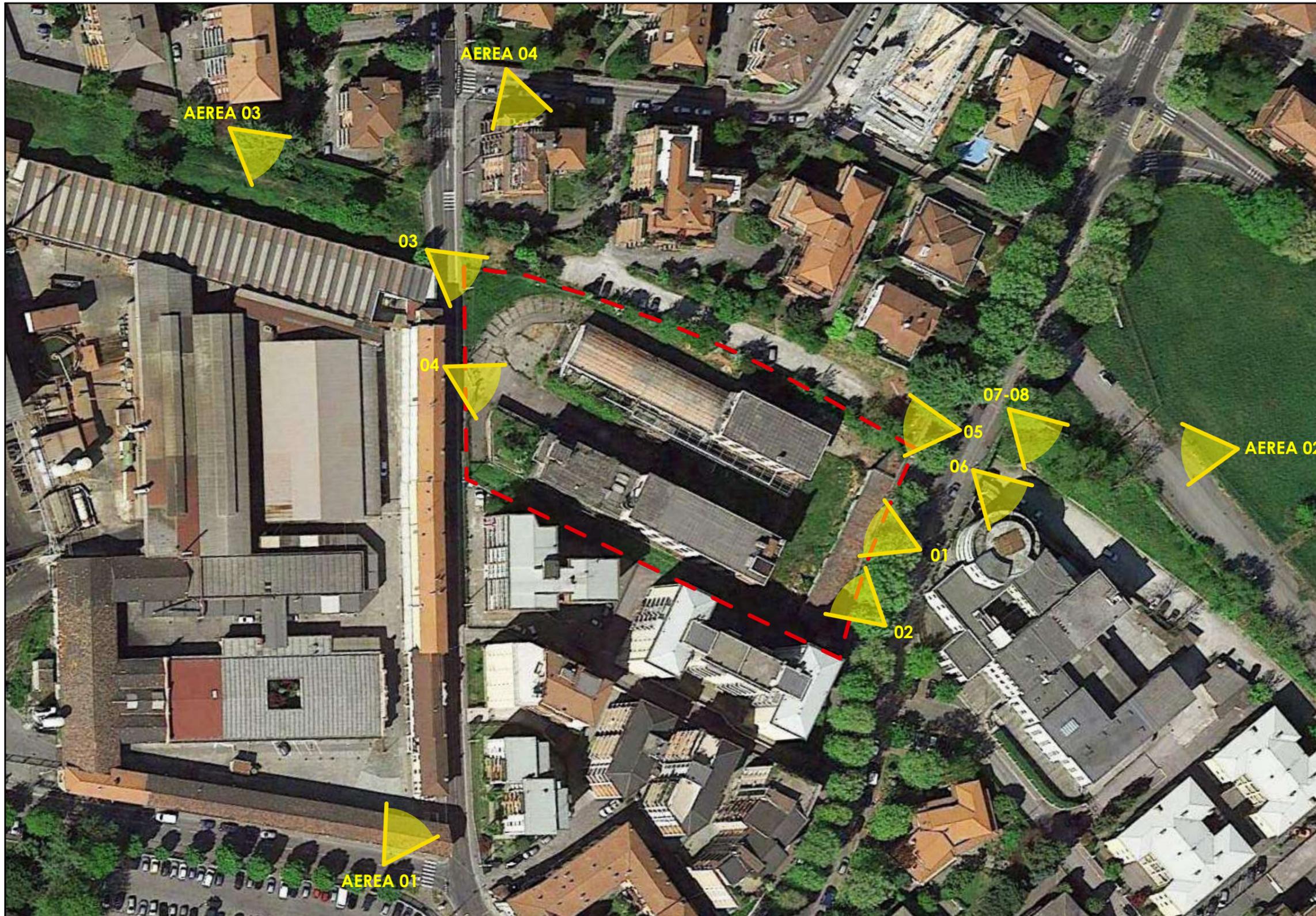


files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

Elaborati grafici:
Stato dei luoghi e
documentazione fotografica





PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 03.1

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
 Punti di ripresa
 fotografica

scala:/scale:	elab./verif.:
data:	
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



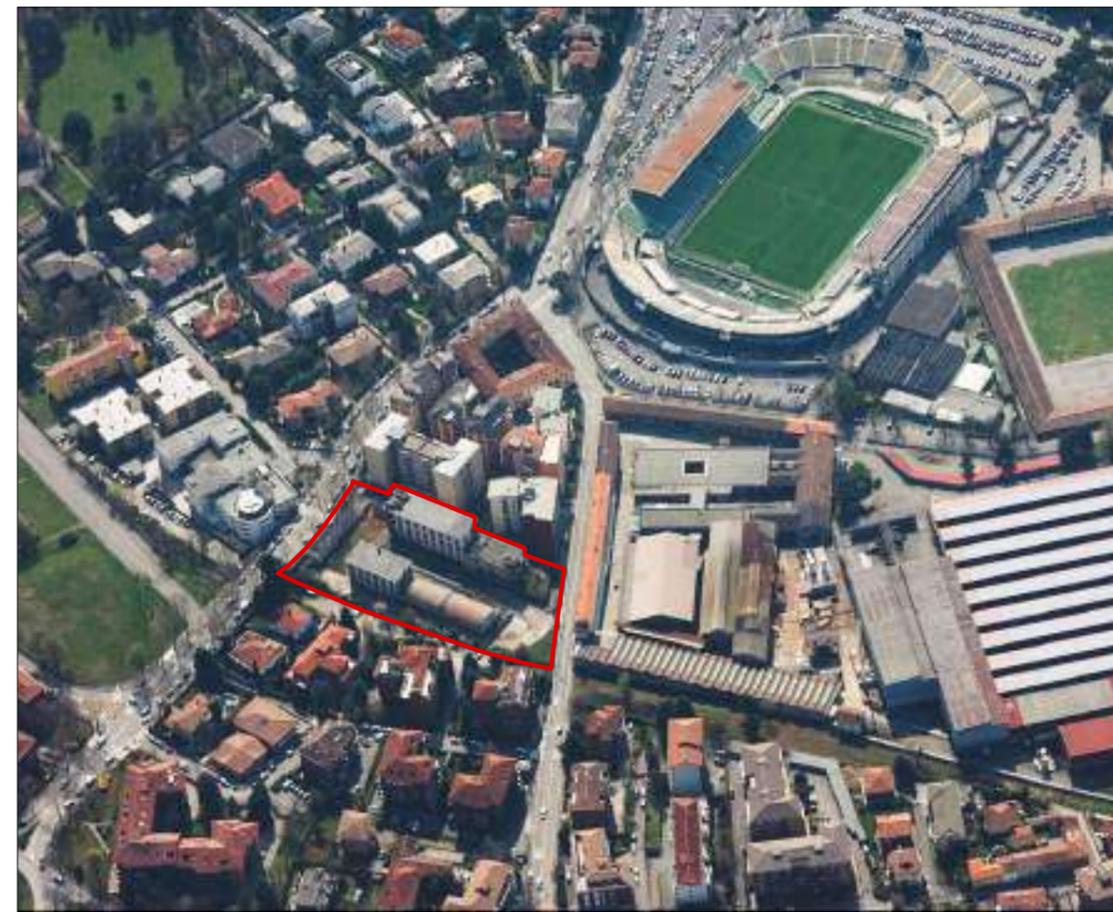
STATO DI FATTO: VISTA AEREA 01



STATO DI FATTO: VISTA AEREA 02



STATO DI FATTO: VISTA AEREA 03



STATO DI FATTO: VISTA AEREA 04

FACCHINETTI



PARTNERS
ARCHITETTI ASSOCIATI

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 03.2

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Viste aeree : Stato di
Fatto

scala:/scale:	elab./verif.:
data:	
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



STATO DI FATTO: VISTA 01



STATO DI FATTO: VISTA 02



STATO DI FATTO: VISTA 03



STATO DI FATTO: VISTA 04

FACCHINETTI



PARTNERS
ARCHITETTI ASSOCIATI

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 03.3

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Foto da viale G. Cesare
e via P. Pietra

scala:/scale:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



STATO DI FATTO: VISTA 05



STATO DI FATTO: VISTA 06



STATO DI FATTO: VISTA 07



STATO DI FATTO: VISTA 08

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 03.4

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Foto futuro sedime della
linea TEB

scala:/scale:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 03.5

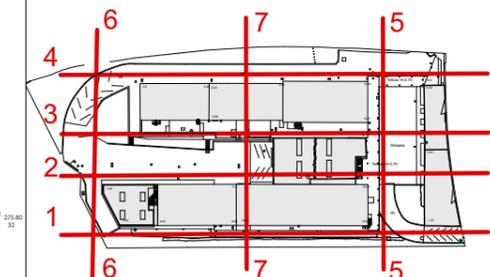
Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
 Stato di Fatto:
 Planimetria di Rilievo

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
 693/15



LEGENDA

SUPERFICI CALCOLATE AUTOMATICAMENTE
 SULLE LINEE DI INVILUPPO

- Ambito Piano Attuativo
mq 6.071,00 (St)
- Superficie permeabile mq
950,00 (16% St)
- Superficie coperta
mq 2136,00 (Rc = 36% St)

DATI PLANIVOLUMETRICI

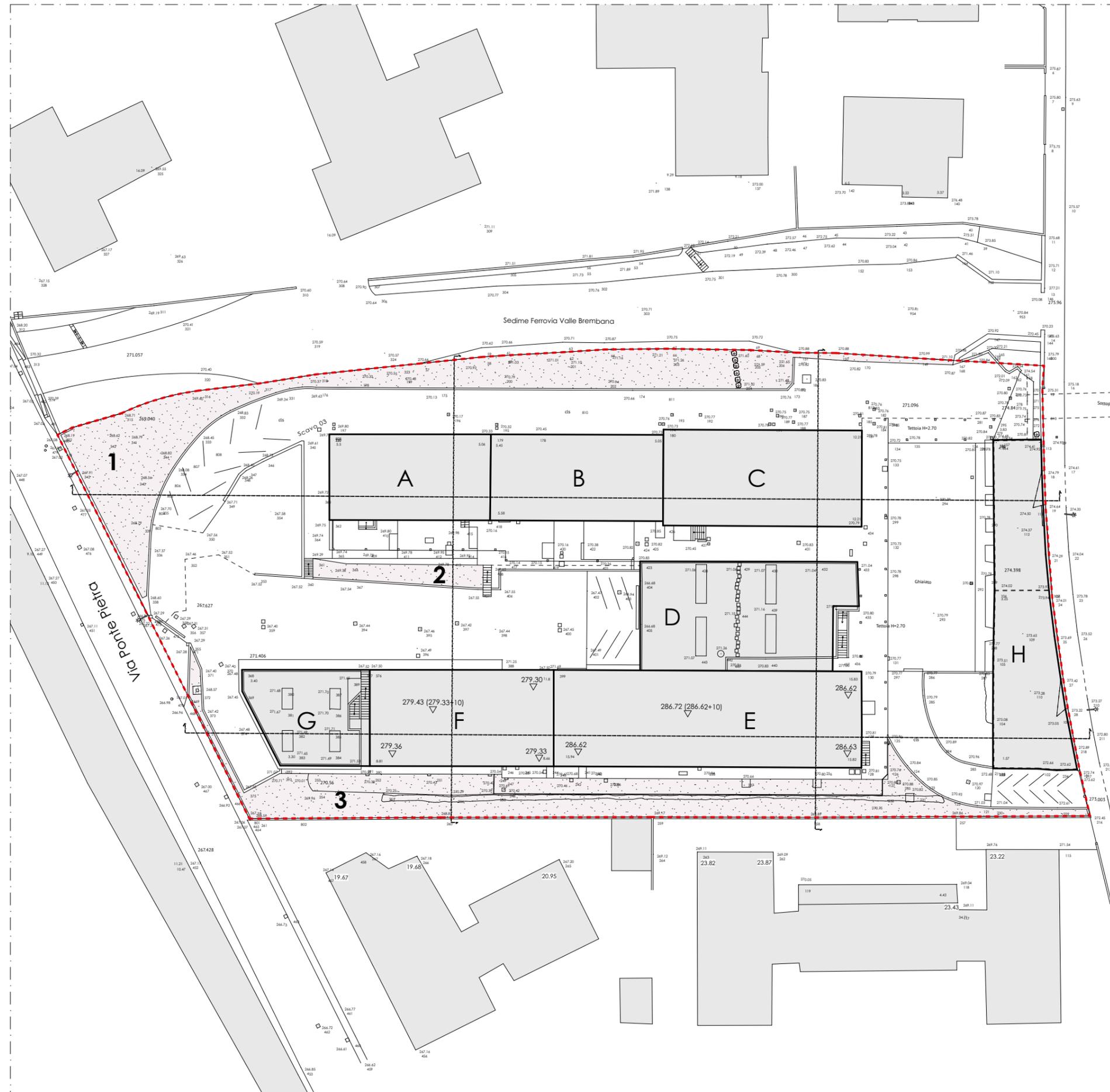
Volume SDF 18.267,51 mc
 SLP reale SDF 5.582,00 mq
 SLP virtuale 6.400,00 mq
 (vedi Tav. 03.8)

SUPERFICIE COPERTA

EDIFICIO	SUP.COPERTA
A	203 mq
B	218 mq
C	279 mq
D	325 mq
E	434 mq
F	260 mq
G	159 mq
H	285 mq
TOTALE	2.163 mq

SUPERFICIE PERMEABILE

SUPERFICIE	SUP. PERMEABILE
1	457 mq
2	47 mq
3	446 mq
TOTALE	950 mq



STATO DI FATTO: PLANIMETRIA GENERALE DI RILIEVO - scala 1:500



Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 03.6

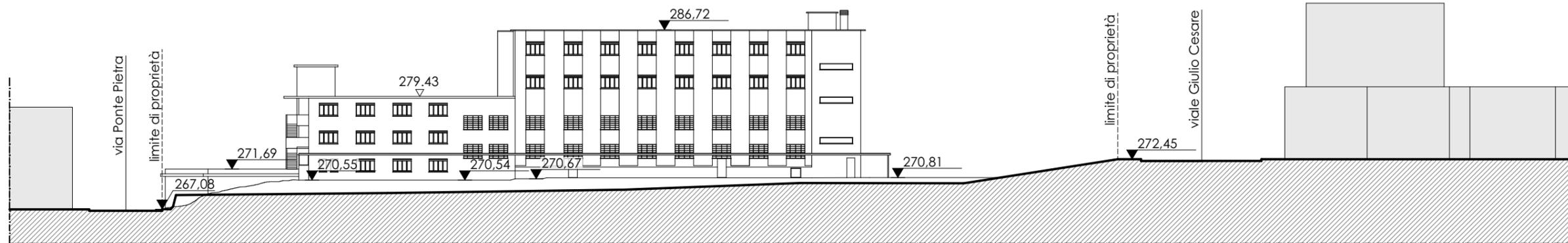
Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
Stato di Fatto: Sezioni

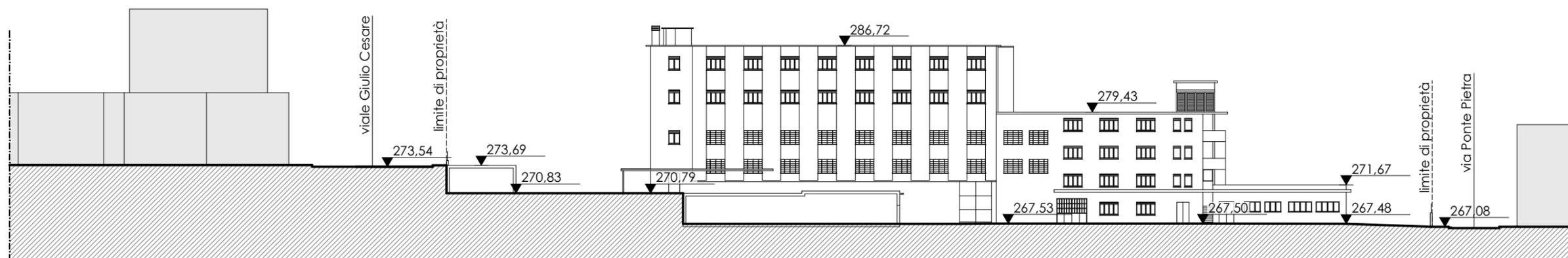
scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

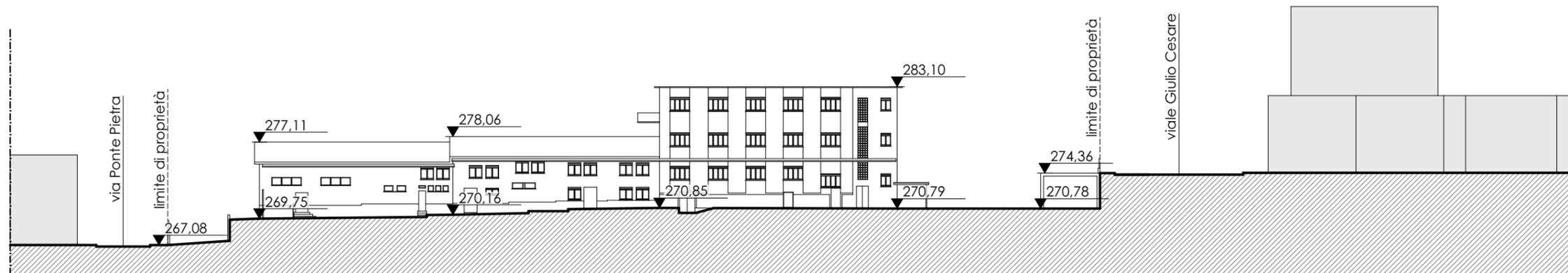
commessa:/order:
693/15



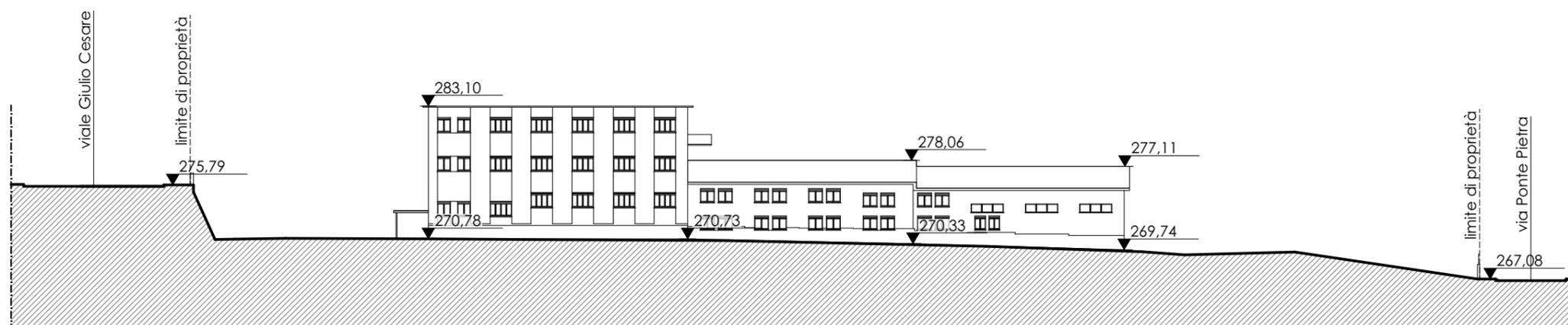
STATO DI FATTO: SEZIONE 1-1 - scala 1:500



STATO DI FATTO: SEZIONE 2-2 - scala 1:500



STATO DI FATTO: SEZIONE 3-3 - scala 1:500



STATO DI FATTO: SEZIONE 4-4 - scala 1:500



Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 03.7

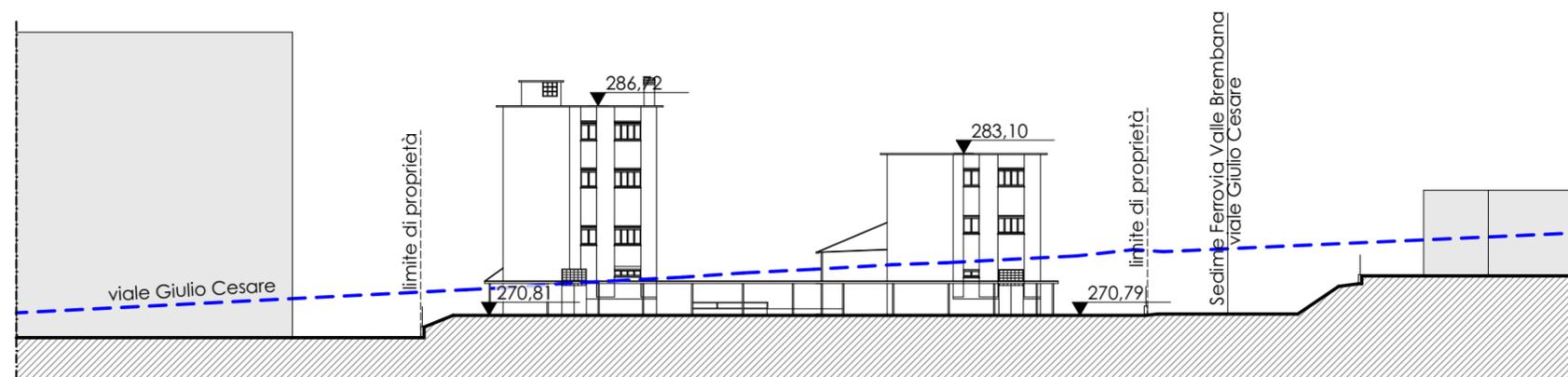
Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Stato di Fatto: Sezioni

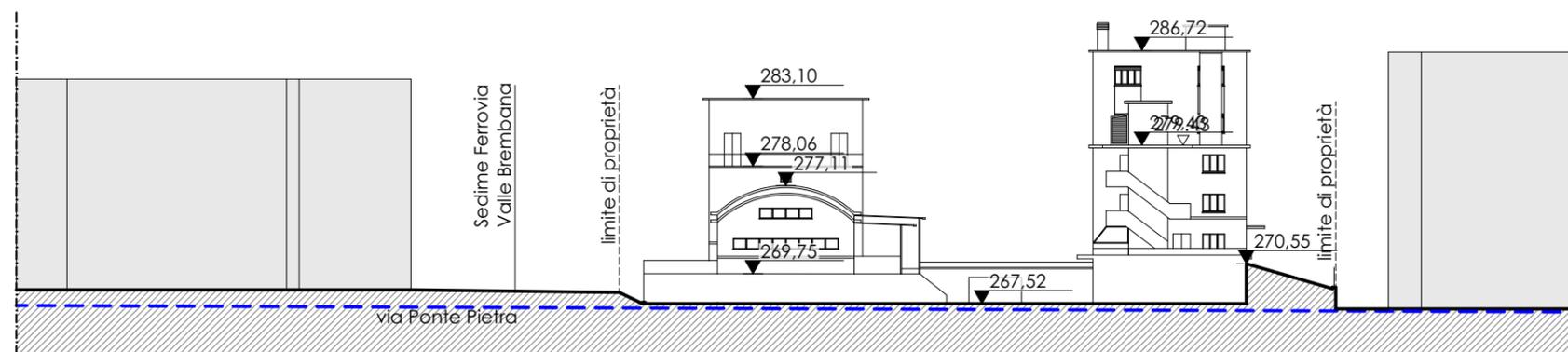
scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

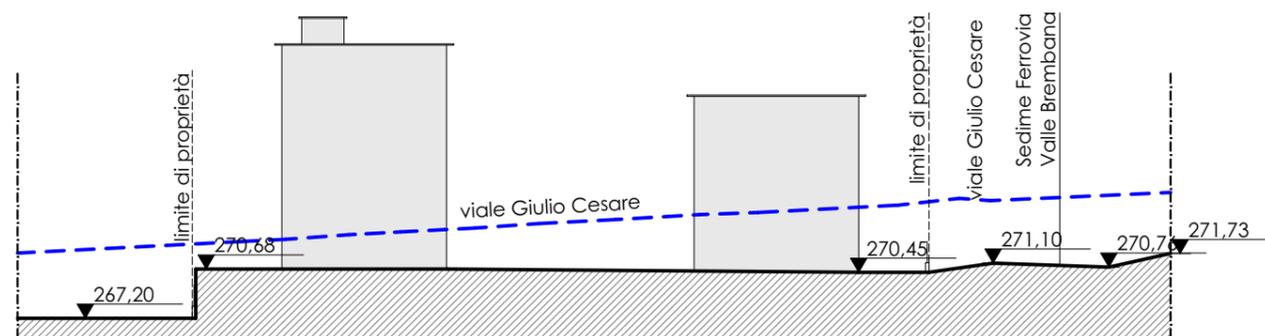
commessa:/order:
693/15



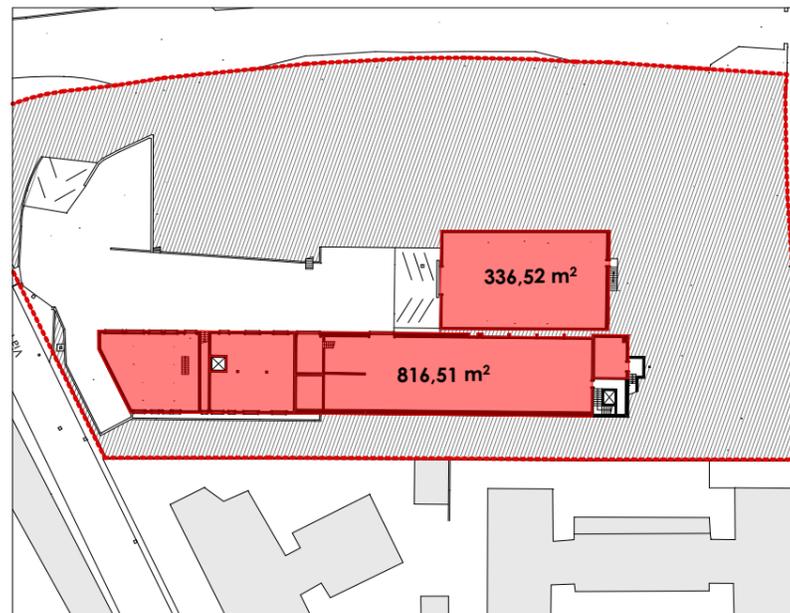
STATO DI FATTO: SEZIONE 5-5 - scala 1:500



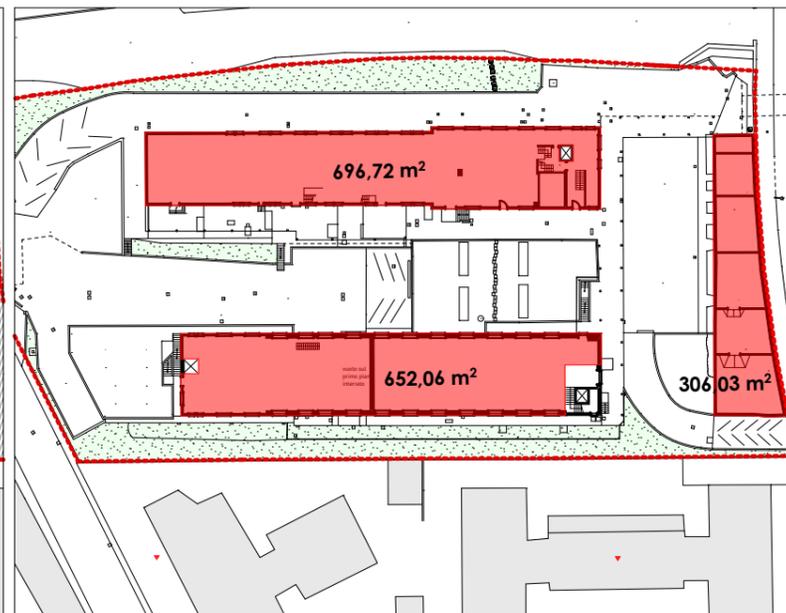
STATO DI FATTO: SEZIONE 6-6 - scala 1:500



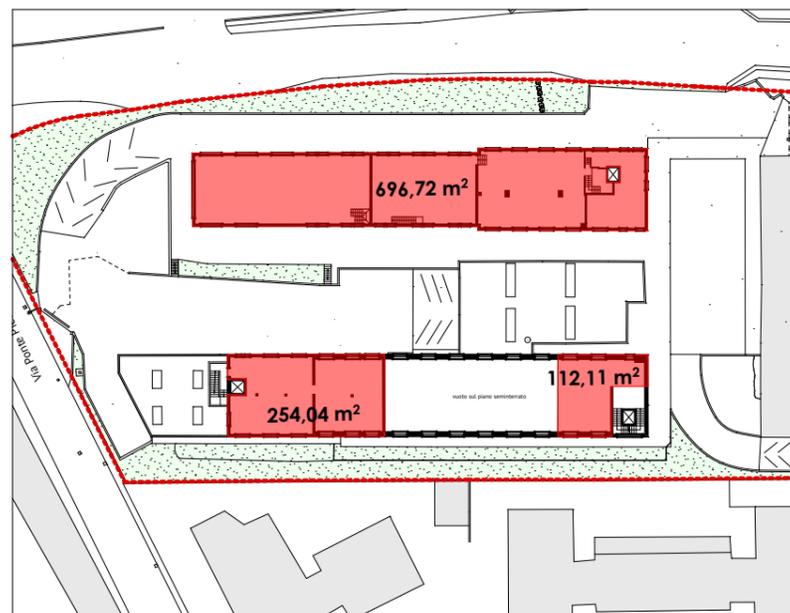
STATO DI FATTO: SEZIONE 7-7 - scala 1:500



SDF: PIANO INTERRATO



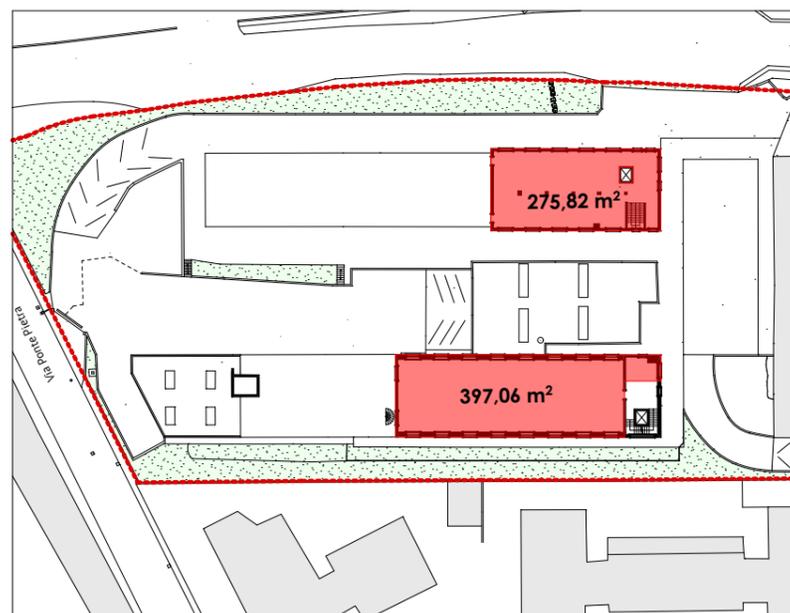
SDF: PIANO TERRA



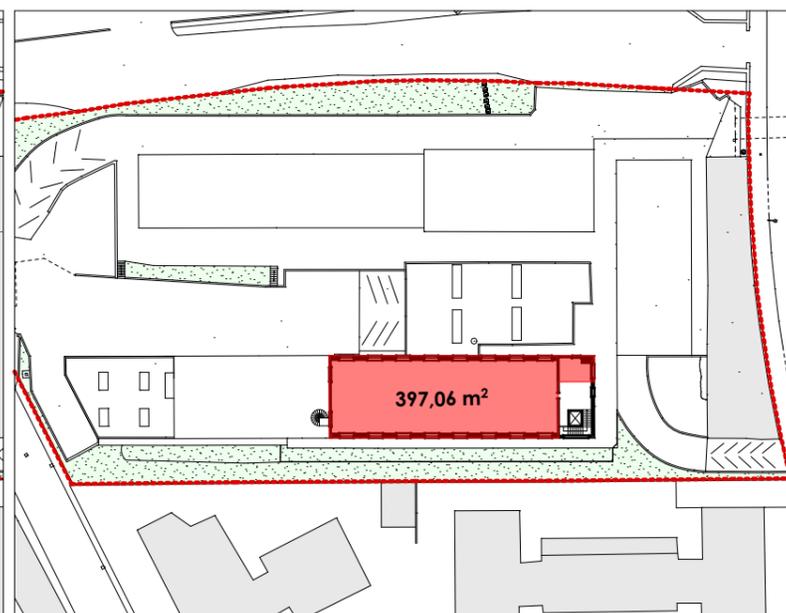
SDF: PIANO PRIMO



SDF: PIANO SECONDO



PROGETTO: PIANO TERZO



PROGETTO: PIANO QUARTO

SLP REALE DELLO STATO DI FATTO

P. Interrato	816,51 mq + 336,52 mq	1.153,03 mq
P. Terra	652,06 mq + 696,72 mq + 306,03 mq	1.654,19 mq
P. Primo	254,04 mq + 112,11 mq + 696,72 mq	1.062,87 mq
P. Secondo	254,07 mq + 156,14 mq + 275,82 mq	686,03 mq
P. Terzo	397,06 mq + 275,82 mq	672,88 mq
P. Quarto	397,06 mq	397,06 mq

TOTALE SLP **5.626,06 mq**

CALCOLO VOLUME DELLO STATO DI FATTO

Edificio A	161,84x3,70	598,81 mc
Edificio B	156,52x5,60+52,04x5,73+47,37x5,28	1.424,93 mc
Edificio C	100,76x12,00+178,19x12,75	3.481,04 mc
Edificio D	336,52x3,25	1.093,69 mc
Edificio E	401,18x18,60	7.461,95 mc
Edificio F	250,88x11,65	2.922,75 mc
Edificio G	145,32x3,20	465,02 mc
Edificio H	303,45x2,70	819,32 mc

TOTALE VOLUME **18.267,51 mc**

CALCOLO SLP VIRTUALE

Calcolo SLP
18.267,51 mc / 3,00 m **6.089,17 mq**

CALCOLO SUPERFICIE SVILUPPABILE

SLP Virtuale Stato di Fatto **6.089,17 mq**

Balconi/terrazzi 5% dell'Slp
6.089,17 mq x 0,05 **304,46 mq**

TOTALE SLP SVILUPPABILE **6.393,63 mq**

TOTALE SLP ARROTONDATA **6.400,00 mq**

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 03.8

Lavori/Works:
**PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES**

Oggetto:/Object:
Stato di Fatto:
Consistenza
planivolumetrica

scala:/scale:	1:1000
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:

693/15





STATO DI FATTO: VISTA AEREA DA SUD



STATO DI FATTO: VISTA AEREA DA OVEST

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 03.9

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Stato di Fatto:
Documentazione
fotografica

scala:/scale:	elab./verif.:
data:	
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



STATO DI FATTO: VISTA AEREA DA NORD



STATO DI FATTO: VISTA AEREA DA EST

FACCHINETTI



PARTNERS
ARCHITETTI ASSOCIATI

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 03.10

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

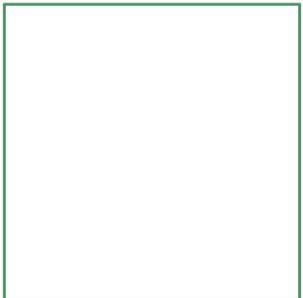
Oggetto:/Object:
Stato di Fatto:
Documentazione
fotografica

scala:/scale:	elab./verif.:
data:	
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

Elaborati grafici:
Progetto/intervento e
Verifica parametri urbanistici

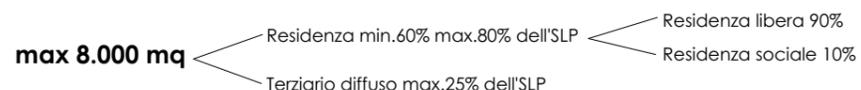


DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (St):	6.071,00 mq (Tav. 03.5)
Volume stato di fatto:	18.267,51 mc (Tav. 03.5)
SLP stato di fatto:	6.400,00 mq (Tav. 03.8)

AMMESSI DA P.G.T.

H massima ammissibile:	in riferimento al vincolo aeroportuale (Tav. 04.16)
Distanze minime dal confine:	pari ad H/2 del fronte
Distanze minime tra i fronti:	pari ad H del fronte o 10,00 m
Superficie Coperta (Sc):	< 30% St
Superficie Permeabile (Sp):	> 50% St
Volume:	8.000 mq x 3,50 m 28.000 mc



PROPOSTO NEL P.A.

H massima ammissibile:	entro il vincolo aeroportuale (Tav. 04.16)
Distanze minime dal confine:	> H/2 del fronte (Tav.04.12)
Distanze minime tra i fronti:	> H del fronte (Tav.04.13)
Superficie Coperta (Sc):	44% (Tav.04.3) Come da Delibera di Consiglio n. 115/17
Superficie Permeabile (Sp):	28,7% (Tav.04.10) Come da Delibera di Consiglio n. 115/17



Come da Delibera di Consiglio n. 115/17
E' ammessa la realizzazione di un'unica destinazione d'uso nel caso in cui venga proposta una riduzione della SLP pari al 25%

STANDARDS URBANISTICI su 6.000,00 mq di SLP

RICHIESTI

Calcolo abitanti teorici residenza: 21.000 mc/150 mc.ab.	140 ab.
Calcolo Standard minimo Residenziale (26,5 mq/ab x 140 ab)	3.710,00 mq <ul style="list-style-type: none"> Standard (23,5x140) = 3.290,00 mq parcheggi (3,00x140) = 420,00 mq
Superficie richiesta parcheggio pubblico di attestazione alla fermata della tramvia della Valle Brembana	1.800,00 mq
Superficie massima parcheggi pertinenziali (1mq ogni 2 mq si SLP) 6.000,00/2 =	3.000,00 mq
Superficie minima parcheggi pertinenziali Legge 122/89 21.000,00/10 =	2.100,00 mq

REPERITI A PROGETTO

Calcolo abitanti teorici residenza: 21.000 mc/150 mc.ab.	140 ab. (Tav.04.6)
Calcolo Standard minimo Residenziale (26,5 mq/ab x 140 ab)	2.448,89 mq differenza (3.710,00 - 2.448,89) 1.261,11 mq (Tav.04.6)
Superficie richiesta parcheggio pubblico di attestazione alla fermata della tramvia della Valle Brembana	1.427,62 mq (Tav.04.4)
Superficie massima parcheggi pertinenziali (1mq ogni 2 mq si SLP) 6.000,00/2 =	3.378,29 mq (Tav.04.5)
Superficie minima parcheggi pertinenziali Legge 122/89 21.000,00/10 =	3.378,29 mq (Tav.04.5)

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Costo oneri primari Residenziale in aree di rigenerazione: 7,20 €/mc x 18.900,00 mc =	136.080,00 €	
Costo oneri secondari Residenziale in aree di rigenerazione: 17,20 €/mc x 18.900,00 mc =	325.080,00 €	
Costo oneri primari Residenziale Sociale Concordato: 8,70 €/mc x 2.100,00 mc =	18.270,00 €	
Costo oneri secondari Residenziale: 20,70 €/mc x 2.100,00 mc =	43.470,00 €	
TOT	522.900,00 €	Urb.1° e 2° da eseguire 295.130,60 €
		differenza (522.900,00€ - 295.130,60€) 227.769,40 € (Tav.04.7)
Oneri standards di qualità	522.900,00 €	522.900,00 € (Tav.04.1)
Monetizzazione standards (234,38 €/mq x 1.261,11 mq)	295.578,96 €	295.578,96 € (Tav.04.7)

FACCHINETTI



PARTNERS
ARCHITETTI ASSOCIATI

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:

- BERGAMO
- MILANO
- BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:

I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.0

Lavori/Works:

PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Dati Urbanistici Calcolo
Standard e Oneri

scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:

693/15

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI

COMUNE DI BERGAMO

Provincia di Bergamo

Settore Edilizia Privata

PIANO ATTUATIVO AMBITO At_i24 EX ISMES

Determinazione degli oneri primari e secondari

VOLUME COMPLESSIVO

Volume Residenziale: mc **18.900,00**

Volume Residenziale Sociale: mc **2.100,00**

TABELLA PARAMETRICA ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

		RESIDENZA		INDUSTRIA-ARTIGIANATO		DIREZIONALE-COMMERCIALE		ALBERGHIERA	
		NUOVA COSTRUZIONE E	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	NUOVA COSTRUZIONE E	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE E	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE E	RISTRUTTURAZIONE euro/mq
IMMOBILI DISMESSI O IN VIA DI DISMISSIONE	I°	7,2	2,9	21,5	8,6	60,7	24,3	27,9	11,2
	II°	17,2	6,9	28,1	11,2	70,3	28,1	55,5	22,2
	S.R.			0,9	0,4				
	TOT.	24,5	9,8	50,5	20,2	130,9	52,4	83,5	33,4

		RESIDENZA		CONCORDATO		
		NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	Rs2		
				COEFF. APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc
CITTA' IN TRASFORMAZIONE	I°	14,5	5,8	0,6	8,7	3,5
	II°	34,5	13,8	0,6	20,7	8,3
	TOT.	48,9	19,6		29,4	11,7

- a) Costo oneri **primari** Residenziale in aree di rigenerazione: 7,20 €/mc x 18.900,00 mc = **€ 136.080,00**
- b) Costo oneri **secondari** Residenziale in aree di rigenerazione: 17,20 €/mc x 18.900,00 mc = **€ 325.080,00**
- c) Costo oneri **primari** Residenziale Sociale Concordato: 8,70 €/mc x 2.100,00mc = **€ 18.270,00**
- d) Costo oneri **secondari** Residenziale: 20,70 €/mc x 2.100,00mc = **€ 43.470,00**

Totale (a+b+c+d) = € 522.900,00

STANDARD DI QUALITA' = € 522.900,00

Totale Urbanizzazione Primaria: € 154.350,00

Totale Urbanizzazione Secondaria: € 368.550,00

TOTALE € 522.900,00



Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.1

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
 Calcolo oneri di
 urbanizzazione dovuti

scala:/scale:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE PRESUNTO

PROSPETTO COSTO DI COSTRUZIONE "PRESUNTO"

Prospetto art. 11 D.M. 10-5-1977

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4)=(3):Su	(5)	(6)=(4)x(5)
≤ 95	//	//	//	0	0,00
> 95:110	35	3.500	0,60	5	3,00
> 110:130	19	2.375	0,40	15	6,00
> 130:160	/	/	/	30	0,00
> 160	//	//	//	50	
		Su 5.875	Somma		i1 9,00

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	//
b Autorimesse X singole □ collettive	1.278,29
c Androni di ingresso e porticati liberi	0
d Logge e balconi	1.900,00
	Snr 3.178,29

Snr/Su x 100 = 54,10%

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su x 100	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50:75	<input checked="" type="checkbox"/>	10
> 75:100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30
		i2 10

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	5.875,00
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	3.178,29
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	1.906,97
4= 1+3	Superficie complessiva	7.781,97

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art.9)	Superficie netta non residenziale	0
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	0
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	0
4= 1+3	Superficie totale non residenziale	0

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50
		i3 0

TOTALE INCREMENTI i = i1 + i2 + i3

Classe edificio	%
(15)	(16)
IV	M 15%

TABELLA «A»
PERCENTUALE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO AFFERENTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA (artt. 3 e 6 della legge 23 gennaio 1977, n. 10 - Delibera giunta Regionale Lombardia del 31 maggio 1994 - n. 5/53844)

Classi tipologiche ex art. 8 del d.m. 10 maggio 1977	Comuni > 50.000 ab.		Comuni < 50.000 ab.	
	Nuove costruz.	Edifici existen. (*)	Nuove costruz.	Edifici existen. (*)
Classi I, II, III	7	5	6	5
Classi IV, V, VI, VII, VIII	10	6	8	6
Classi IX, X, XI	20	15	18	10

(*) Interventi di ristrutturazione e ampliamento al di fuori dei casi di cui all'art. 9 della legge n. 10

Determinazione del contributo residenziale

- Costo di costruzione determinato come prospetto ministeriale € 3.595.892,70
- Percentuale di costo determinato dalla Regione 10 %
- Quota di contributo risultante € 3.595.892,70 x 10% = € 359.589,27

COSTO DI COSTRUZIONE PRESUNTO: € 359.589,27

A - Costo al mq. di costruzione residenziale= 401,81 €/mq

B - Costo al mq. di costruzione maggiorato 401,81 x 1,15% = 462,08 €/mq

C - Costo di costruzione dell'edificio 7.781,97 mq X 462,08 €/mq = 3.595.892,70 €

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:

- BERGAMO
- MILANO
- BELGRADO

sede di riferimento:

via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:

I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.2

Lavori/Works:

PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

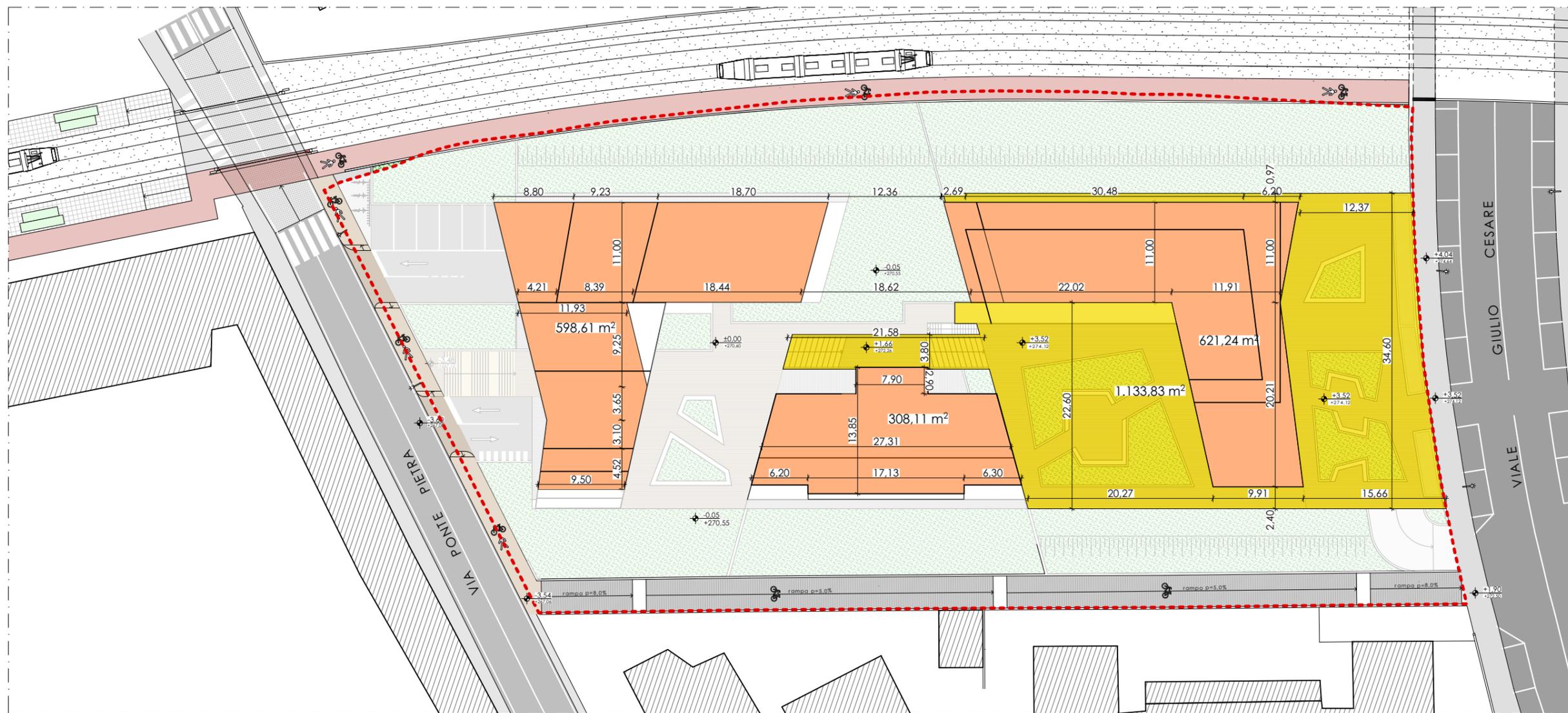
Oggetto:/Object:
Calcolo costo di
costruzione presunto

scala:/scale:	elab./verif.:
data:	
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:

693/15



PLANIMETRIA - RAPPORTO DI COPERTURA - Scala 1:500

Ambito di Piano Attuativo - At_i24 - RAPPORTO DI COPERTURA

CALCOLO RAPPORTO DI COPERTURA

Superficie ambito di intervento (PGT)	6.071,00 mq
Superficie ambito di intervento (Rilievo)	6.048,00 mq
Rapporto di copertura massimo (PGT)	30% di St
6.071,00 x 0,30	1.821,30 mq
Rapporto di copertura massimo	50% di St
6.071,00 x 0,50	3.035,50 mq

RAPPORTO DI COPERTURA IPOTETICO DI PROGETTO

 Edificio A	621,24 mq
 Edificio B	598,61 mq
 Edificio C	308,11 mq
 Box	1.133,83 mq
TOTALE	2.661,79 mq

VERIFICA RAPPORTO DI COPERTURA

Rapporto di copertura ipotetico di progetto / Superficie territoriale

2.661,79 mq / 6071,00 mq = 0,44 **44%***

2.661,79 mq < 3.035,50 mq **44% < 50%**

In riferimento alla Delibera di Consiglio n. 115/17

* superficie coperta superiore a quanto richiesto dal PGT (30%) ma minore del 50% massimo come specificato nella Delibera di Consiglio n. 115/17

Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.3

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

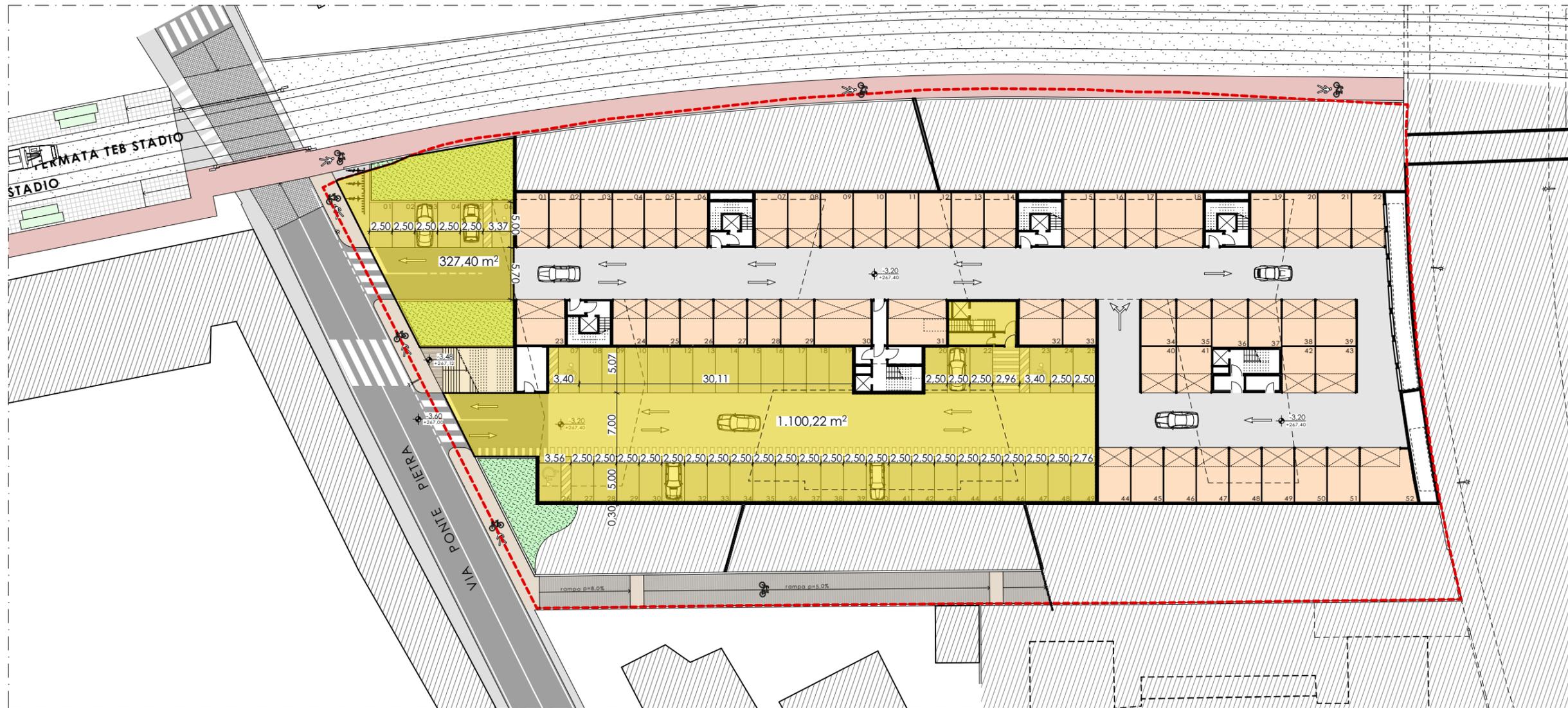
Oggetto:/Object:
 Verifica Rapporto di Copertura

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF



files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



PIANO INTERRATO - SUPERFICIE A PARCHEGGIO DI INTERSCAMBIO - Scala 1:500

Ambito di Piano Attuativo - At i24 - SUPERFICIE A PARCHEGGIO IN ATTESTAZIONE

ai sensi del PS0b Apparato Normativo, Parte 2 - Catalogo dei servizi di progetto (p.86 Piano dei Servizi)

Parcheggio Pubblico in attestazione alla fermata della Tramvia della Valle Brembana

SUPERFICIE A PARCHEGGIO DI ATTESTAZIONE RICHIESTI

Superficie minima richiesta dal piano attuativo (p. 86 PdS) 1.800,00 mq

SUPERFICIE A PARCHEGGIO IN ATTESTAZIONE DI PROGETTO

Superficie a parcheggio pubblico*
 (1.100,22 mq + 327,40 mq) **1.427,62 mq < 1.800,00 mq**
non verificato

* parcheggio pubblico su via Ponte Pietra successivamente sottoposto a convenzione, concordata con gli organi competenti

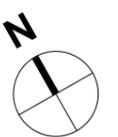
Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI
sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)
sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO
sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo
Provincia: Bergamo
Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.4

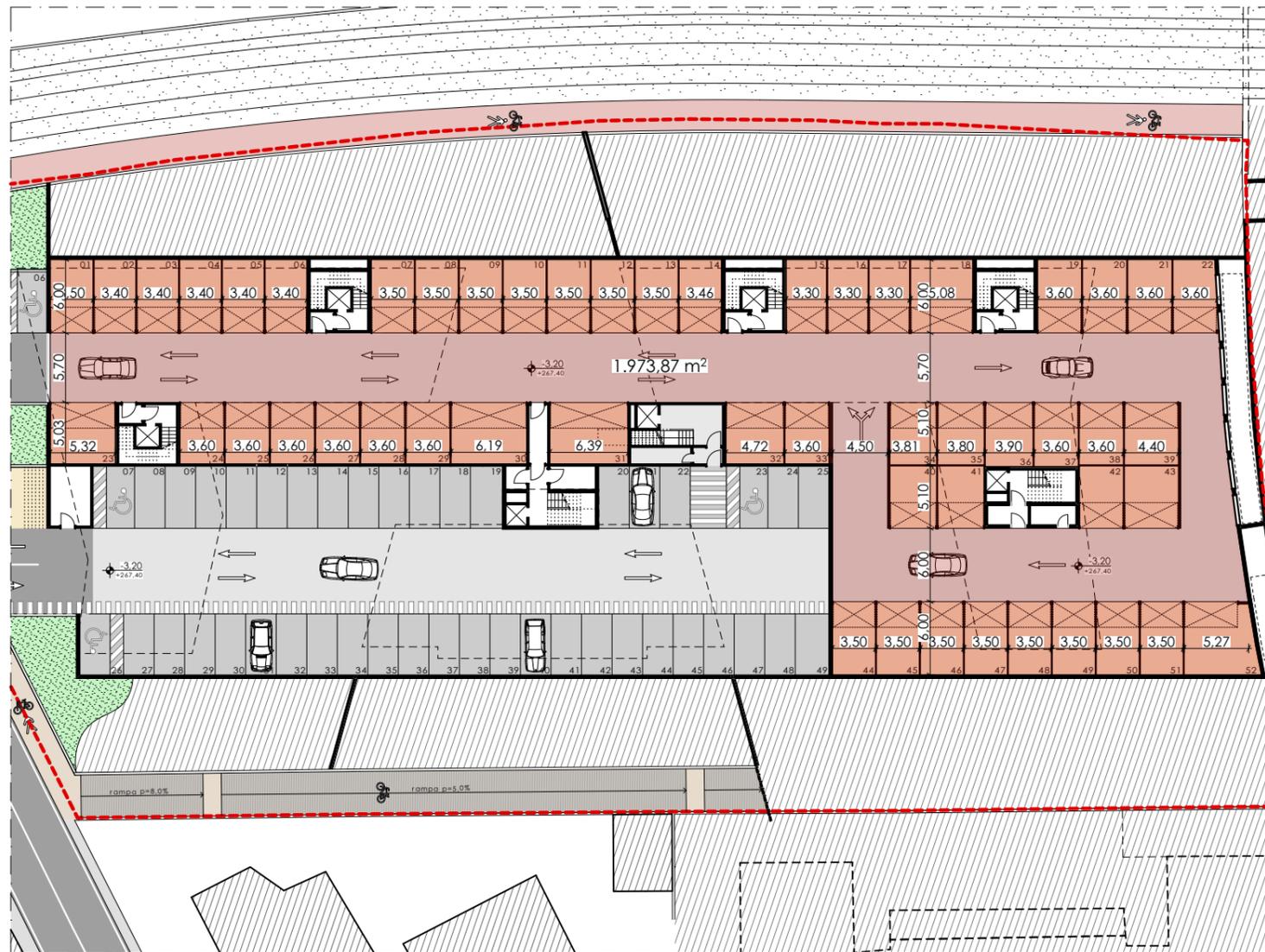
Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES
Oggetto:/Object:
 Verifica Superficie a
 Parcheggio in
 Attestazione

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF



files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



LIVELLO 1 - SUPERFICIE AUTORIMESSE - Scala 1:500



LIVELLO 2 - SUPERFICIE AUTORIMESSE - Scala 1:500

Ambito di Piano Attuativo - At_i24 - SUPERFICIE PARCHEGGI PERTINENZIALI

CALCOLO SUPERFICIE PARCHEGGIO

ai sensi delle NTA del PGT

Superficie Lorda di Pavimento ipotetica di progetto **6.000,00 mq**

Superficie autorimesse escluse dall' SIp (NTA art.8.2.1)

1mq ogni 2 mq di SLP: $6.000,00 / 2$ **3.000,00 mq**

SUPERFICIE A PARCHEGGIO IPOTETICA DI PROGETTO

■ Superficie a parcheggio (1.973,87 mq + 1.404,42 mq) **3.378,29* mq > 3.000,00 mq**

n. Box **88**

* La superficie a parcheggio (box) risulta superiore al massimo consentito dalle NTA (Slp/2) ma risulta comunque ammissibile data la diminuzione della superficie sviluppata sul lotto ridotta da 8.000 mq (consentiti nell'At_i24) a 6.000 mq

CALCOLO SUPERFICIE AUTORIMESSE A PROGETTO

ai sensi della legge 122/89

Superficie Lorda di Pavimento ipotetica di progetto **6.000,00 mq**

Volume ipotetico di progetto **21.000,00 mc**

Di cui: Residenza libera: $650,00 \text{ mq} \times 3,50 \text{ m} = 2.275,00 \text{ mc}$
 Residenza sociale: $4.750,00 \text{ mq} \times 3,50 \text{ m} = 16.625,00 \text{ mc}$
 $600,00 \text{ mq} \times 3,50 \text{ m} = 2.100,00 \text{ mc}$

Superficie a parcheggio minima

10% Volume: $21.000,00 / 10$ **2.100,00 mq**

VERIFICA SUPERFICIE A PARCHEGGIO

Superficie a parcheggio minima < Superficie a parcheggio ipotetica di progetto

2.100,00 mq < 3.378,29 mq

verificato

Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. **04.5**

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

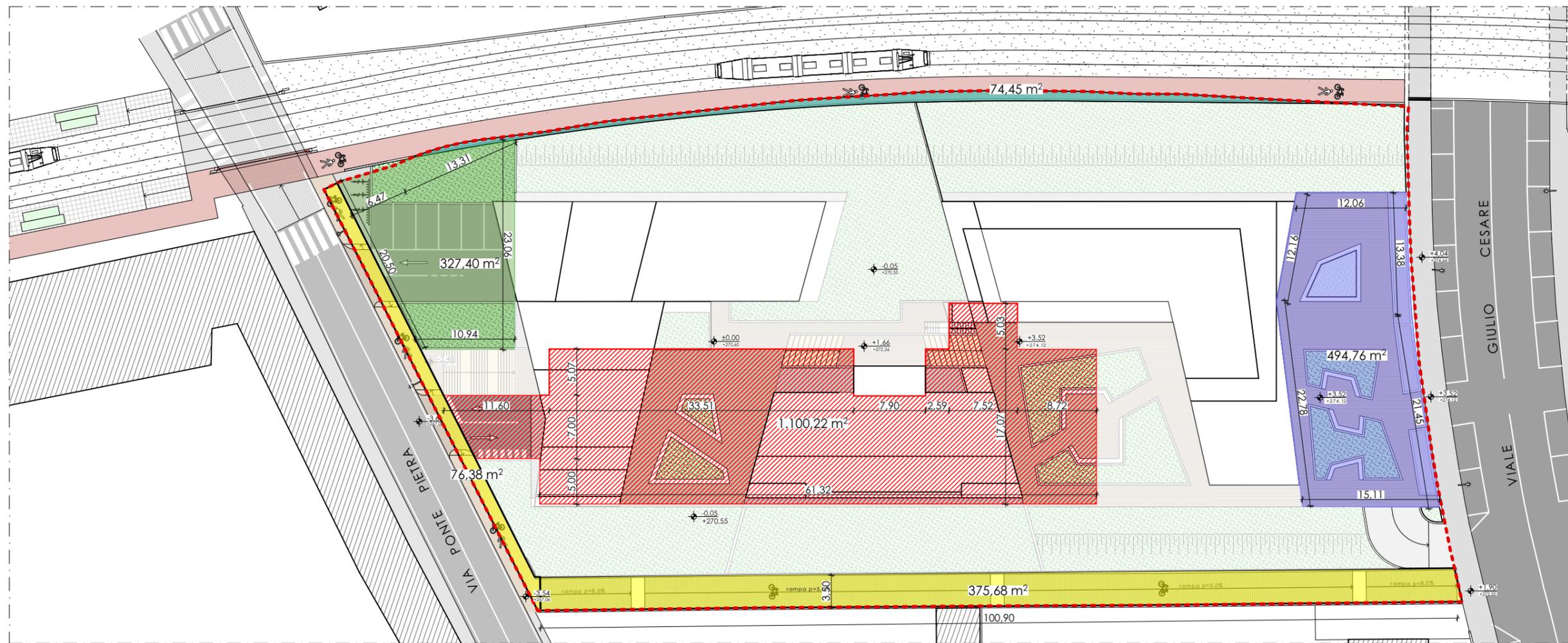
Oggetto./Object:
 Verifica Superficie a
 Parcheggi Pertinenziali

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF



files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



PLANIMETRIA - STANDARD - Scala 1:500

Ambito di Piano Attuativo - At_i24 - STANDARD DI URBANIZZAZIONE

CALCOLO STANDARD URBANISTICI

Parametri di progetto

- Residenziale libero 90% SLP: 6.000,00 x 0,90	5.400,00 mq
- Residenziale sociale 10% SLP: 6.000,00 x 0,10	600,00 mq

Slp massima sviluppabile 6.000,00 mq

- Residenziale libero: - Piano Terra 650,00 mq x 3,50 m	2.275,00 mc
- Piano Terra 4.750,00 mq x 3,50 m	16.625,00 mc
- Residenziale sociale: 600,00 mq x 3,50 m	2.100,00 mc

Volumetria massima sviluppabile 21.000,00 mc

Verifica Piano dei Servizi

Art.8.1, Titolo I, Capo I, dotazioni minime per trasformazioni urbanistiche

Standard minimo per destinazione residenziale	26,50 mq/ab
di cui a parcheggio	3,00 mq/ab
Calcolo abitanti teorici 21.000 mc/150 mc.ab.	140 ab

STANDARDS - At_i24 P.G.T.

Standard minimi (Art. 8.1 PdS) At_i24 di progetto

Standard residenziali (140 ab. x 26,5 mq.ab)	3.710,00 mq
di cui: - altri standard: 140 ab. x 23,5 mq.ab	3.290,00 mq
- a parcheggio: 140 ab. x 3,00 mq.ab	420,00 mq

TOTALE STANDARDS 3.710,00 mq

STANDARDS - At_i24 P.G.T. REPERITI

 1 - Nuovi spazi per piazze e aree pubbliche pavimentate e a verde antistante il viale G.Cesare	494,76 mq
 2 - Parcheggio pubblico antistante la via P. Pietra	327,40 mq
 3 - Parcheggio pubblico interrato con accesso da via Ponte Pietra	1.100,22 mq
 4 - Nuovo collegamento ciclopedonale tra viale Giulio Cesare e via Ponte Pietra (area in cessione) (375,68 mq + 76,38 mq)	452,06 mq
 5 - Porzione interna al lotto pista ciclabile TEB	74,45 mq
TOTALE STANDARD REPERITI	2.448,89 mq < 3.710,00 mq
Differenza standard da monetizzare (3.710,00-2.448,89) =	1.261,11 mq

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. **04.6**

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

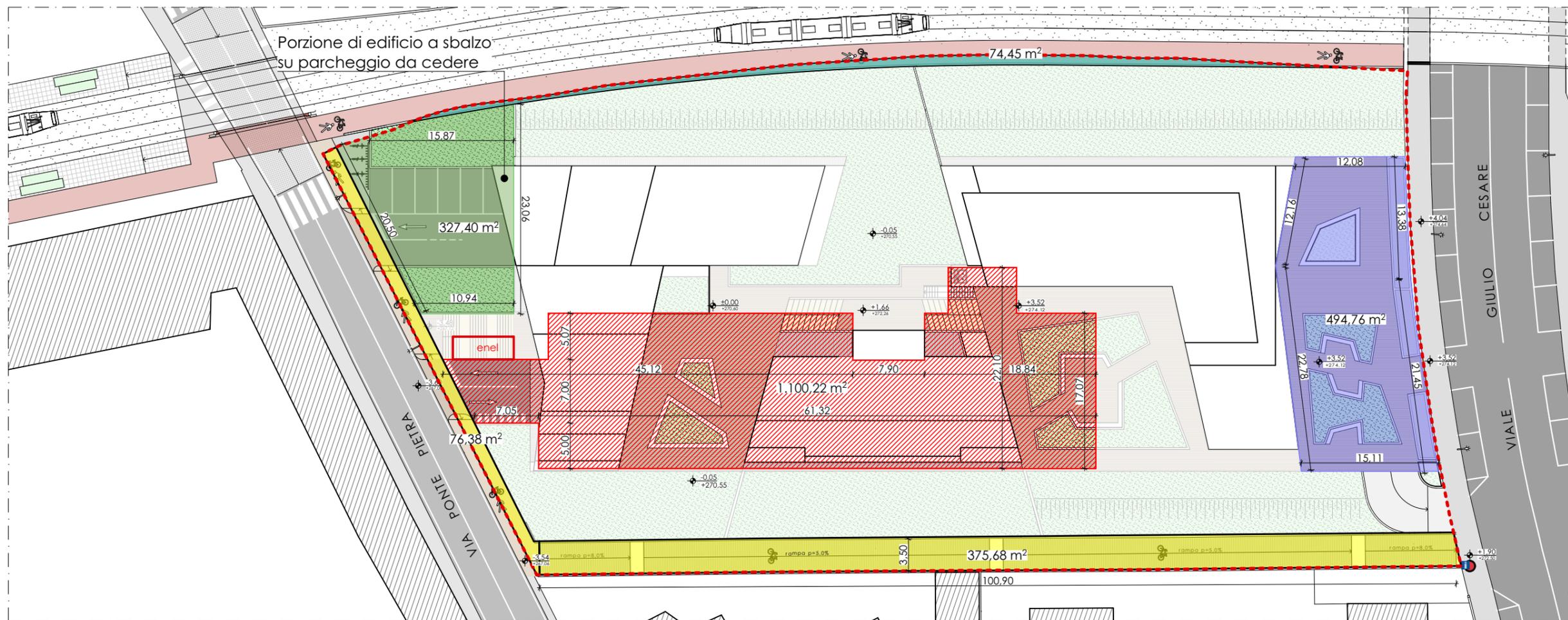
Oggetto./Object:
Calcolo Standard di
urbanizzazione

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF



files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



PLANIMETRIA - AREE DA CEDERE E DA ASSERVIRE - Scala 1:500

Ambito di Piano Attuativo - At i24 - AREE DA CEDERE E ASSERVIRE

AREE E OPERE DA CEDERE

	SUPERFICI	IMPORTI
Parcheggio su via Ponte Pietra	327,40 mq x 170,00 €/mq	55.658,00 €
Porzione di marciapiedi su via P. Pietra	76,38 mq x 170,00 €/mq	12.984,60 €
Raccordo ciclabile	375,68 mq x 350,00 €/mq	131.488,00 €
Porzione pista ciclopedonale TEB	74,45 mq	

TOTALE AREE DA CEDERE 853,91 mq **TOT** 200.130,60 €

ALTRE OPERE DA CEDERE

Infopoint	5.000,00 €
Cabina Enel	0,00 €

TOTALE OPERE DA CEDERE (200.130,60 € + 5.000,00 €) **TOT** 205.130,60 €

Pista ciclopedonale esterna tra viale G.Cesare e via Legrenzi 90.000,00 €

TOTALE OPERE (205.130,60 € + 90.000,00 €) **TOT** 295.130,60 €

Calcolo Oneri dovuti

Costo oneri primari Residenziale in aree di rigenerazione: 7,20 €/mc x 18.900,00 mc	136.080,00 €
Costo oneri secondari Residenziale in aree di rigenerazione: 17,20 €/mc x 18.900,00 mc	325.080,00 €
Costo oneri primari Residenziale Sociale Concordato: 8,70 €/mc x 2.100,00 mc	18.270,00 €
Costo oneri secondari Residenziale Sociale Concordato: 20,70 €/mc x 2.100,00 mc	43.470,00 €

TOTALE ONERI DOVUTI (Urb. primaria e secondaria) **TOT** 522.900,00 €

STANDARDS DI QUALITA' (pari a oneri Urb. primaria e secondaria) 522.900,00 €

OPERE DA ASSERVIRE

	SUPERFICI
Piazza antistante viale G. Cesare	494,76 mq
Porzione parcheggio in Attestazione	1.100,22 mq

TOTALE AREE DA ASSERVIRE **TOT** 1.594,98 mq

VERIFICA ONERI

Differenza standard da monetizzare (3.710,00 - 2.448,89) = 1.261,11 mq

a) Monetizzazione standard da monetizzare (234,38 €/mq x 1.261,11 mq) = 295.578,96 €

URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

b) Differenza tra oneri dovuti e da eseguire (€ 522.900,00 - 295.130,60) = 227.769,40 €

STANDARD DI QUALITA'

c) Standards di qualità 522.900,00 €

TOTALE STANDARD DA VERSARE (a+b+c) **TOT** 1.046.248,36 €

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.7

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Riepilogo aree in
cessione e in
asservimento

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



STIMA DEI COSTI DELLE URBANIZZAZIONI DA ESEGUIRE

Calcolo costo opere di urbanizzazione su valori del Bollettino prezzi opere edili n. unico/2017 della Camera di Commercio di Bergamo, valutato in modo parametrico

N.P. 01 AREE A VERDE, AREE DI MANOVRA A PARCHEGGIO E MARCIAPIEDI			Prezziario CCIAA Bergamo 2017			Prezziario Regione Lombardia 2019				
a) AREE A VERDE			mq	139,97						
W1.3.30.10.b	scavo	mc	2,000 €	11,37 €	22,74 /mq	1C.02.050.0020.b	€	10,34	2,000 €	20,68 /mq
A1.3.20.15.a	Oneri di discarica	mc	2,000 €	10,01 €	20,02 /mq	A1.3.20.15.a	€	10,01	2,000 €	20,02 /mq
I.3.5.5.a	stesa e modellazione terra di coltivo	mc	1,000 €	24,73 €	24,73 /mq	1U.06.010.0020.b	€	24,27	1,000 €	24,27 /mq
I.3.10.5.b	formazione prato	mq	1,000 €	2,85 €	2,85 /mq	1U.06.180.0040.a	€	1,62	1,000 €	1,62 /mq
I.3.10.15.b	Piante	cad	0,143 €	71,08 €	10,16 /mq	1U.06.200.0100.d	€	58,41	0,143 €	8,35 /mq
TOTALE				€	80,50 /mq				€	74,94 /mq
TOTALE				€	11.267,09				€	10.489,08
b) AREE DI MANOVRA A PARCHEGGIO E MARCIAPIEDI			mq	263,81						
W1.3.30.10.b	scavo	mc	0,600 €	11,37 €	6,82 /mq	1C.02.050.0020.b	€	10,34	0,600 €	6,20 /mq
A1.3.20.15.a	Oneri di discarica	mc	0,600 €	10,01 €	6,01 /mq	A1.3.20.15.a	€	10,01	0,600 €	6,01 /mq
W1.3.35.35	preparazione piano di posa pavimentazione	mq	1,000 €	2,84 €	2,84 /mq	1U.04.110.0010.a	€	2,28	1,000 €	2,28 /mq
W1.3.35.40.a	Strato di fondazione	mc	0,400 €	45,00 €	18,00 /mq	1U.04.110.0160	€	37,19	0,400 €	14,88 /mq
W1.3.35.25.b	massicciata stradale	mc	0,400 €	31,16 €	12,46 /mq	1U.04.110.0200.b+c	€	23,16	1,000 €	23,16 /mq
W1.3.45.25.b	cordolo in granito+20% per pezzi speciali	ml	1,200 €	67,41 €	80,89 /mq	1U.04.140.0010.e+				
						1U.04.140.0040.b	€	77,51	1,200 €	93,01 /mq
W1.3.40.10.a	tout venant bitumato spess. 8 cm	mq	1,000 €	12,77 €	12,77 /mq	1U.04.120.0010.a	€	8,79	1,000 €	8,79 /mq
W1.3.40.15.a	Binder di collegamento 4 cm	mq	1,000 €	8,79 €	8,79 /mq	1U.04.120.0230.a-c	€	6,47	1,000 €	6,47 /mq
W1.3.40.20.a	tappeti d'usura spes.30	mq	1,000 €	7,16 €	7,16 /mq	1U.04.120.0315.b	€	8,55	1,000 €	8,55 /mq
W1.3.95.5.b	segnaletica orizzontale e verticale	ml	1,100 €	0,74 €	0,81 /mq	1U.05.100.0010	€	0,92	1,100 €	1,01 /mq
W1.3.85.5.b+f	pozzetto	cad	0,027 €	114,93 €	3,05 /mq	1C.12.620.0130.a	€	136,10	0,027 €	3,61 /mq
W1.3.90.5.b	fornitura chiusino in ghisa - 30Kg	Kg	0,796 €	1,99 €	1,58 /mq	1U.04.160.0060.b	€	102,44	0,027 €	2,72 /mq
W1.3.90.10.a	posa in opera chiusino in ghisa	cad	0,027 €	53,74 €	1,43 /mq					
W1.3.30.15.c	scavo per posa tubatura	mc	0,095 €	27,82 €	2,64 /mq	1C.02.100.0060.d	€	27,72	0,095 €	2,63 /mq
W1.3.75.35.f	tubo in PVC diam 315	ml	0,190 €	50,27 €	9,53 /mq	1C.12.010.0040.f	€	33,63	0,190 €	6,37 /mq
A1.3.30.10.a	rivestimento tubo con cls	mc	0,038 €	112,41 €	4,26 /mq	1U.01.110.0060.a	€	129,76	0,038 €	4,92 /mq
W1.3.100.5.c	Formazione di plinti	cad.	0,023 €	154,01 €	3,50 /mq					
W1.3.85.5.b+f	pozzetto	cad	0,023 €	114,93 €	2,61 /mq	1C.12.620.0130.a	€	136,10	0,023 €	3,10 /mq
W1.3.90.5.b	fornitura chiusino in ghisa - 30Kg	Kg	0,682 €	1,99 €	1,36 /mq	1U.04.160.0060.b	€	102,44	0,023 €	2,33 /mq
W1.3.90.10.a	posa in opera chiusino in ghisa	cad	0,023 €	53,74 €	1,22 /mq					
W1.3.30.15.c	scavo per posa tubazione	mc	0,133 €	27,82 €	3,69 /mq	1C.02.100.0060.d	€	27,72	0,133 €	3,68 /mq
W1.3.80.05.g	cavidotto e rivestimento tubo diam 125	ml	0,076 €	11,85 €	0,90 /mq	1C.12.150.0040.h+1U.0				
						1.110.0060.a	€	33,65	0,076 €	2,55 /mq
T3.10.20.d6	cavo di alimentazione+30% x derivazioni, raccordi	ml	0,493 €	13,24 €	6,52 /mq	1E.02.040.0055.f	€	12,87	0,493 €	6,34 /mq
T3.50.10.b	Palo altezza 6 m	cad	0,023 €	359,10 €	8,17 /mq	1E.06.050.0010.g	€	351,44	0,023 €	7,99 /mq
T3.50.14	Braccio	cad	0,023 €	100,26 €	2,28 /mq					
T3.50.25.b	Portello	cad	0,023 €	67,57 €	1,54 /mq					
T3.50.30.a	Armatura testapalo	cad	0,023 €	345,34 €	7,85 /mq	1E.06.050.0020.g	€	364,40	0,023 €	8,29 /mq
TOTALE				€	218,69 /mq				€	224,89 /mq
TOTALE				€	57.692,37				€	59.327,35
TOTALE				€	68.959,46				€	69.816,43
TOTALE				€	170,78				€	172,91
TOTALE ARROTONDATO A				€	170,00 /mq				€	173,00 /mq

FACCHINETTI



PARTNERS
ARCHITETTI ASSOCIATI

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:

- BERGAMO
- MILANO
- BELGRADO

sede di riferimento:

via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:

I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.8

Lavori/Works:

**PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES**

Oggetto:/Object:
**Stima dei costi di
urbanizzazione da
eseguire**

scala:/scale:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:

693/15

STIMA DEI COSTI DELLE URBANIZZAZIONI DA ESEGUIRE

Calcolo costo opere di urbanizzazione su valori del Bollettino prezzi opere edili n. unico/2017 della Camera di Commercio di Bergamo, valutato in modo parametrico

N.P. 02 PISTA CICLOPEDONALE			Prezziario CCIAA Bergamo 2017			Prezziario Regione Lombardia 2019		
MURI IN C.A.			375,68					
A1.3.30.10.b	Sottofondo fondazioni	mc	0,290 €	117,78 €	34,16 /mq	1C.04.020.0010.a	€ 119,34	0,290 € 34,61 /mq
A1.3.30.15.b	Fondazioni	mc	1,750 €	158,64 €	277,62 /mq	1C.04.020.0020.b	€ 144,93	1,750 € 253,63 /mq
A1.3.30.20.d	Muri	mc	1,050 €	169,65 €	178,13 /mq	1C.04.020.0030.b	€ 166,56	1,050 € 174,89 /mq
A1.3.30.55.a	casseri fondazioni	mq	2,800 €	29,85 €	83,58 /mq	1C.04.400.0020.a	€ 22,54	2,800 € 63,11 /mq
A1.3.30.55.b	casseri muri	mq	8,400 €	32,12 €	269,81 /mq	1C.04.400.0020.c	€ 37,28	8,400 € 313,15 /mq
A1.3.30.45	Ferro	kg	161,000 €	1,38 €	222,18 /mq	1C.04.450.0010.a	€ 1,42	161,000 € 228,62 /mq
TOTALE TOTALE			€	1.065,48		€	1.068,01	
			€	236,77	/mq	€	237,34	/mq
PISTA CICLOPEDONALE								
W1.3.30.10.b	scavo	mc	136,215 €	11,33 €	1.543,32 /mq	1C.02.050.0020.b	€ 10,34	136,215 € 1.408,46 /mq
A1.3.20.15.a	Oneri di discarica	mc	136,215 €	10,01 €	1.363,51 /mq	A1.3.20.15.a	€ 10,01	136,215 € 1.363,51 /mq
W1.3.35.35	preparazione piano di posa pavimentazione	mq	353,150 €	2,84 €	1.002,95 /mq	1U.04.110.0010.a	€ 2,28	353,150 € 805,18 /mq
W1.3.35.25.b	massicciata stradale	mc	141,260 €	31,16 €	4.401,66 /mq	1U.04.110.0200.b+c	€ 23,16	353,150 € 8.178,95 /mq
W1.3.40.10.a	tout venant bitumato spess. 8 cm	mq	353,150 €	12,77 €	4.509,73 /mq	1U.04.120.0010.a	€ 8,79	353,150 € 3.104,19 /mq
W1.3.40.15.a	Binder di collegamento 4 cm	mq	353,150 €	8,79 €	3.104,19 /mq	1U.04.120.0230.a-c	€ 6,47	353,150 € 2.284,88 /mq
W1.3.40.20.a	tappeti d'usura spes.30	mq	353,150 €	7,16 €	2.528,55 /mq	1U.04.120.0315.b	€ 8,55	353,150 € 3.019,43 /mq
W1.3.95.5.b	segnaletica orizzontale e verticale	ml	50,450 €	0,74 €	37,33 /mq	1U.05.100.0010	€ 0,92	50,450 € 46,31 /mq
W1.3.55.10	Percorso non vedenti	cad	50,450 €	48,25 €	2.434,21 /mq	W1.3.55.10	€ 48,25	50,450 € 2.434,21 /mq
W1.3.85.5.b+f	pozzetto	cad	5,045 €	60,20 €	303,72 /mq	1C.12.620.0130.a	€ 136,10	5,045 € 686,62 /mq
W1.3.90.5.b	fornitura chiusino in ghisa - 30Kg	Kg	151,350 €	1,99 €	301,19 /mq	1U.04.160.0060.b	€ 102,44	5,045 € 516,81 /mq
W1.3.90.10.a	posa in opera chiusino in ghisa	cad	5,045 €	53,74 €	271,12 /mq			
W1.3.30.15.c	scavo per posa tubatura	mc	80,720 €	27,82 €	2.245,63 /mq	1C.02.100.0060.d	€ 27,72	80,720 € 2.237,56 /mq
W1.3.75.35.f	tubo in PVC diam 315	ml	100,900 €	50,27 €	5.072,24 /mq	1C.12.010.0040.f	€ 33,63	100,900 € 3.393,27 /mq
A1.3.30.10.a	rivestimento tubo con cls	mc	20,180 €	112,41 €	2.268,43 /mq	1U.01.110.0060.a	€ 129,76	20,180 € 2.618,56 /mq
W1.3.100.5.c+d	Formazione di plinti	cad.	5,045 €	204,01 €	1.029,23 /mq			
W1.3.85.5.b+f	pozzetto	cad	5,045 €	60,20 €	303,72 /mq	1C.12.620.0130.a	€ 136,10	5,045 € 686,62 /mq
W1.3.90.5.b	fornitura chiusino in ghisa - 30Kg	Kg	151,350 €	1,99 €	301,19 /mq	1U.04.160.0060.b	€ 102,44	5,045 € 516,81 /mq
W1.3.90.10.a	posa in opera chiusino in ghisa	cad	5,045 €	53,74 €	271,12 /mq			
W1.3.30.15.c	scavo per posa tubazione	mc	64,576 €	27,82 €	1.796,50 /mq	1C.02.100.0060.d	€ 27,72	64,576 € 1.790,05 /mq
W1.3.80.05.g								
	cavidotto e rivestimento tubo diam 125	ml	100,900 €	11,85 €	1.195,67 /mq	1C.12.150.0040.h+1U.01.110.0060.a	€ 33,65	100,900 € 3.395,49 /mq
T3.10.20.d6	cavo di alimentazione+30% x derivazioni, raccordi	ml	131,170 €	13,24 €	1.736,69 /mq	1E.02.040.0055.f	€ 12,87	131,170 € 1.688,16 /mq
T3.50.10.b	Palo altezza 6 m ogni 20 m	cad	5,045 €	359,10 €	1.811,67 /mq	1E.06.050.0010.g	€ 351,44	5,045 € 1.773,01 /mq
T3.50.14	Braccio	cad	5,045 €	100,26 €	505,81 /mq			
T3.50.25.b	Portello	cad	5,045 €	67,57 €	340,89 /mq			
T3.50.30.a	Armatura testapalo	cad	5,045 €	345,34 €	1.742,25 /mq	1E.06.050.0020.g	€ 364,40	5,045 € 1.838,40 /mq
TOTALE TOTALE			€	42.422,53		€	43.786,49	
			€	112,92	/mq	€	116,55	/mq
TOTALE ARROTONDATO A			€	349,69	/mq	€	353,89	/mq
TOTALE ARROTONDATO A			€	350,00	/mq	€	354,00	/mq

FACCHINETTI



PARTNERS
ARCHITETTI ASSOCIATI

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:

- BERGAMO
- MILANO
- BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:

I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.9

Lavori/Works:

**PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES**

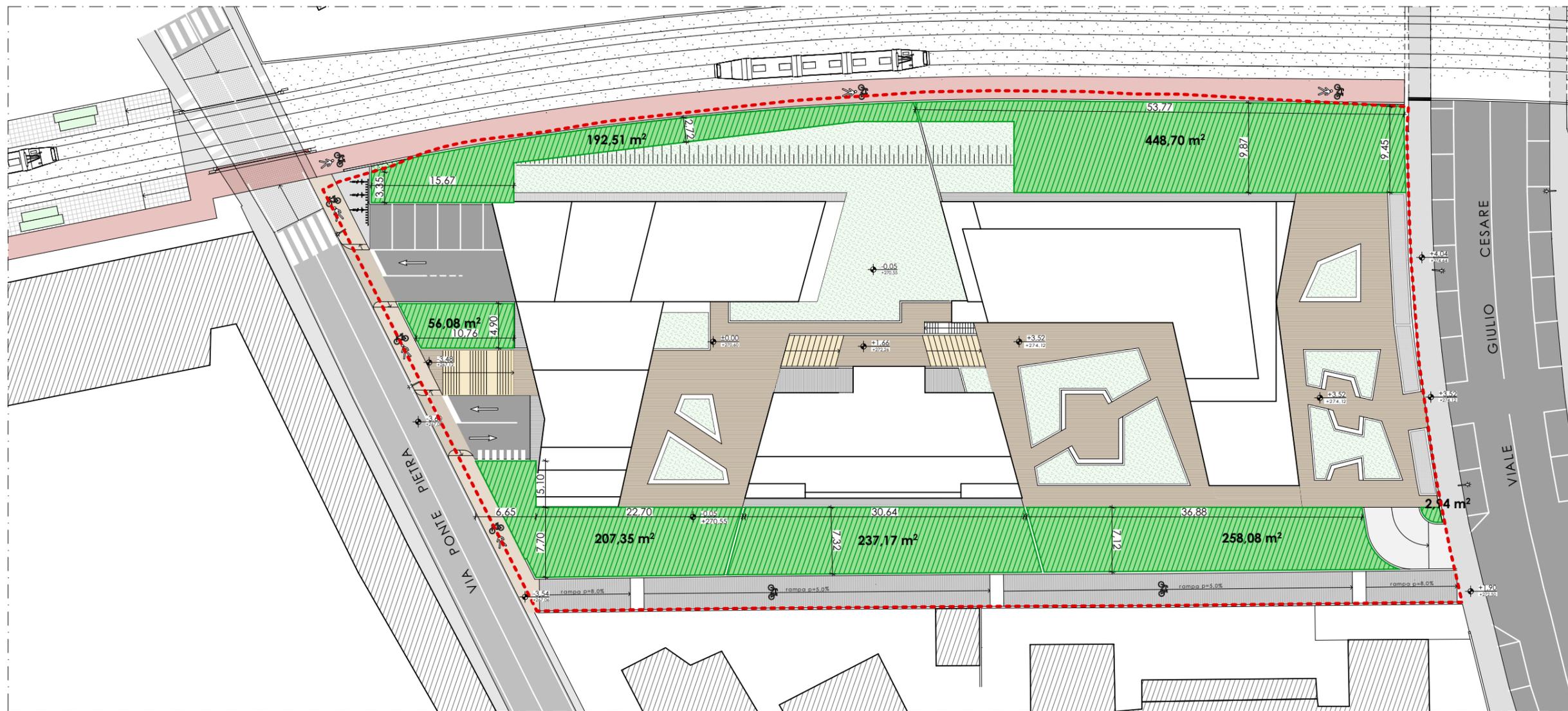
Oggetto:/Object:
Stima dei costi di
urbanizzazione da
eseguire

scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:

693/15



PLANIMETRIA - SUPERFICIE DRENANTE - Scala 1:500

Ambito di Piano Attuativo - At_i24 - SUPERFICIE PERMEABILE

CALCOLO SUPERFICIE PERMEABILE ATTUALE

Sup. ambito di intervento **6.071,00 mq**
 Sup. permeabile stato di fatto **950,00 mq**
 Pari al **16%**

SUPERFICIE PERMEABILE IN PROGETTO

- Sup. permeabile 100% 448,70 mq
- Sup. permeabile 100% 192,51 mq
- Sup. permeabile 100% 56,08 mq
- Sup. permeabile 100% 207,35 mq
- Sup. permeabile 100% 237,17 mq
- Sup. permeabile 100% 258,08 mq
- Sup. permeabile 100% 2,94 mq

TOTALE
 Pari al **1.402,83 mq**
23%

CALCOLO SUPERFICIE PERMEABILE

Superficie ambito di intervento **6.071,00 mq**
 Superficie permeabile in progetto **1.402,83 mq**
 Superficie permeabile richiesta da PGT (50% di st) **3.035,50 mq**

CALCOLO SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)

Superficie permeabile / superficie territoriale

$1.402,83 / 6.071,00 = 0,231 \rightarrow \mathbf{23%}^*$

$1.402,83 \text{ mq} < 3.035,50 \text{ mq} \quad 23\% < 50\%$

In riferimento alla Delibera di Consiglio n. 115/17

* superficie permeabile inferiore a quanto richiesto dal PGT (50%) ma migliorativa delle condizioni allo Stato di Fatto (16%)

Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.10

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
 Verifica Superficie Permeabile

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

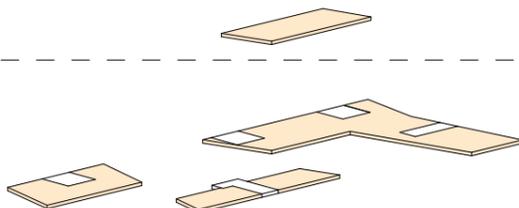


files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

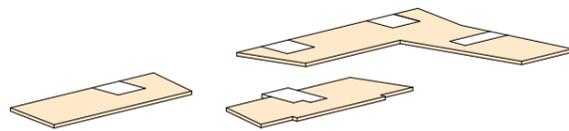
commessa:/order:
693/15

RIEPILOGO E PROPOSTA PLANIVOLUMETRICA DEI DATI URBANISTICI

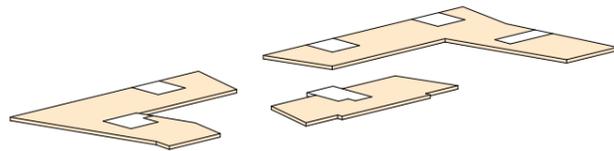
PIANO SESTO



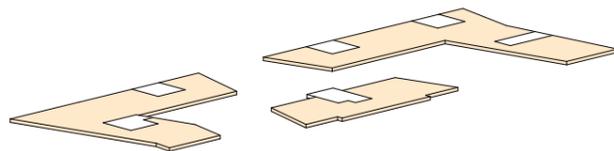
PIANO QUINTO



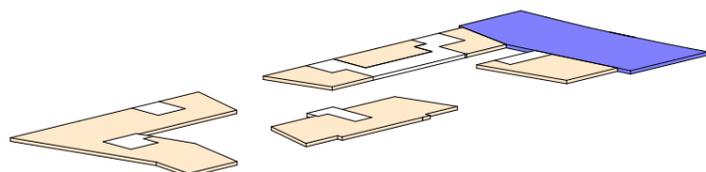
PIANO QUARTO



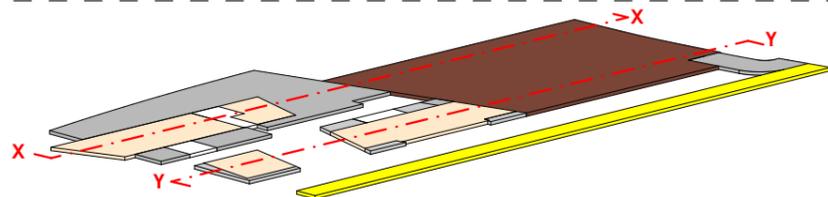
PIANO TERZO



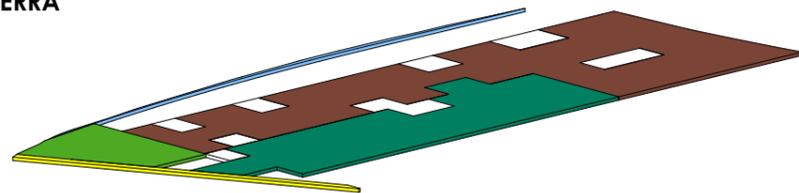
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

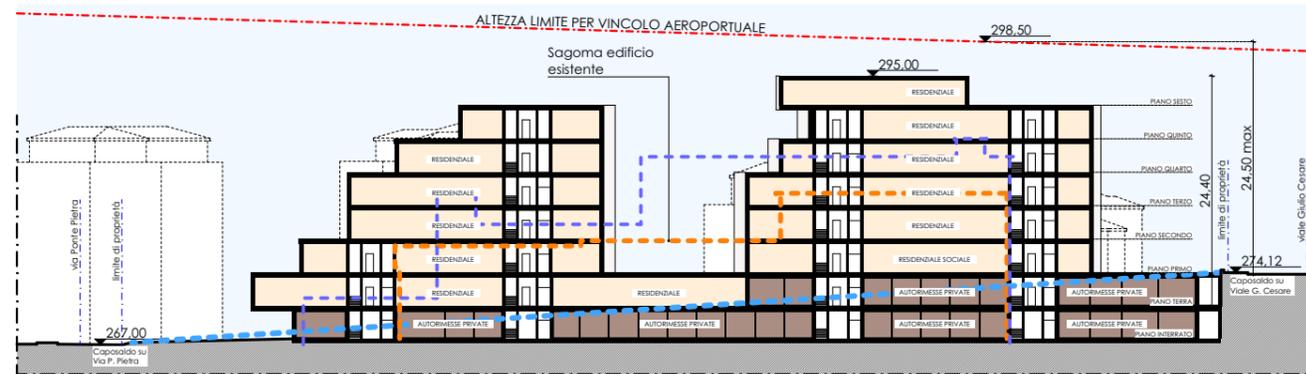


PIANO TERRA

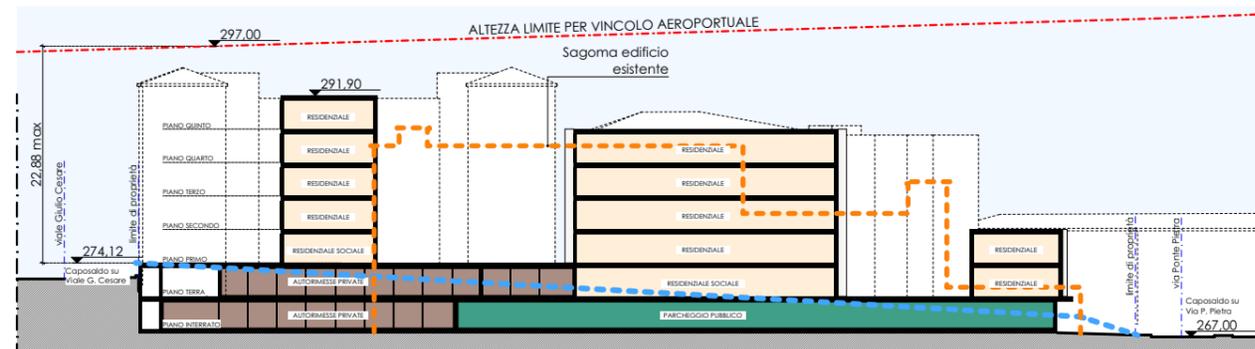


PIANO INTERRATO

	Parcheeggi pertinenziali	3.378,29 mq
	Parcheeggio pubblico su via P.Pietra	327,40 mq
	Parcheeggio pubblico in attestazione	1.100,22 mq
	Porzione nuovo collegamento ciclopedonale	452,06 mq
	Area pedonale in asservimento	494,76 mq
	Porzione di pista ciclopedonale TEB	74,45 mq
	Superficie residenziale	5.400,00 mq
	Superficie residenziale sociale (RSO) 10% a scelta della proprietà	600,00 mq
		6.000,00 mq



SEZIONE X-X - Scala 1:750



SEZIONE Y-Y - Scala 1:750

P.G.T. - Ambito Strategico 8 - La porta delle Valli - AT_i24

AMBITO PIANO ATTUATIVO AT_i24

Parametri Urbanistici come da P.G.T.

Superficie territoriale = Superficie fondiaria
Superficie lorda di pavimento massima

6.071,00 mq	
8.000,00 mq	
(ammessi)	6.000,00 mq
	(ipotesi di progetto)

CARATTERISTICHE AT_i24 - PROPOSTA

Parametri di progetto

SLP TOTALE

Volume ipotetico di progetto

Altezza massima da caposaldo su viale G. Cesare

Altezza massima da caposaldo su via Ponte Pietra

Distanze dai confini

Distanze dalla strada

Distanze dai binari

Distanze tra gli edifici

6.000,00 mq $\left\{ \begin{array}{l} \text{Residenza libera} = 5.400 \text{ mq} \\ \text{Residenza sociale} = 600 \text{ mq} \end{array} \right.$

21.000,00 mc $\left\{ \begin{array}{l} \text{Residenza libera} \left\{ \begin{array}{l} 650 \text{ mq} \times 3,5 \text{ m} = 2.275 \text{ mc} \\ 4.750 \text{ mq} \times 3,5 \text{ m} = 16.625 \text{ mc} \end{array} \right. \\ \text{Residenza sociale: } 600 \text{ mq} \times 3,5 \text{ m} = 2.100 \text{ mc} \end{array} \right.$

entro vincolo aeroportuale (Tav. 4.16)

entro vincolo aeroportuale (Tav. 4.16)

> 5,00 m e H/2 fronte (Tav. 4.12)

> 5,00 m

> 6,00 m (Tav. 4.12)

>10,00 m e H fronte (Tav. 4.13)

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. **04.11**

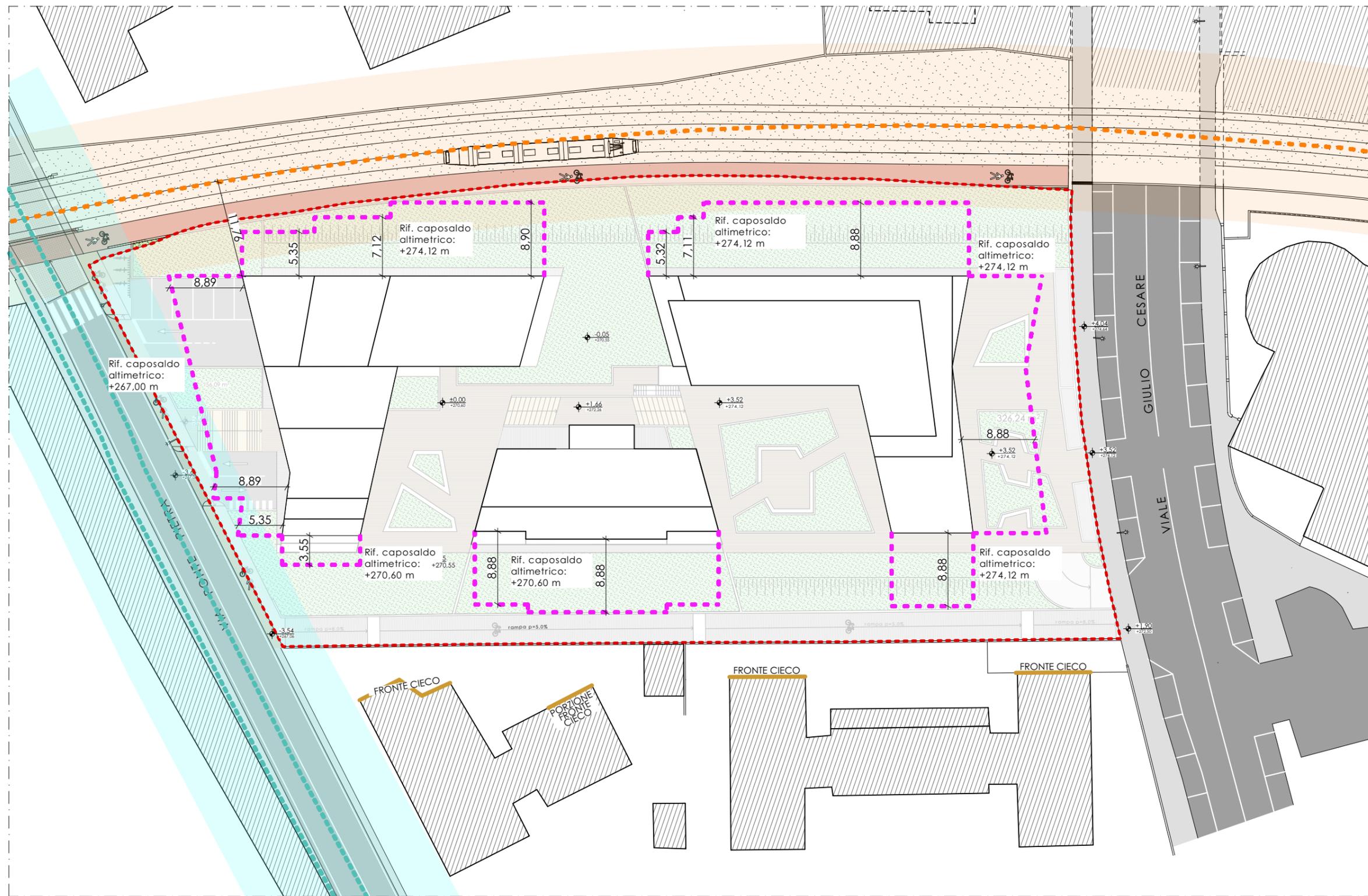
Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO AT_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
Riepilogo e proposta
planivolumetrica dei
dati urbanistici

scala:/scale:	1:750
data:	elab./verif.:
12/12/2018	pc.sg./MF
06/09/2019	pc.sg./MF
02/12/2019	pc.sg./MF
10/07/2020	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/018-
Agg.PerApprovazionePA_Lug20

commessa:/order:
693/15



PLANIMETRIA - DISTANZE DAI CONFINI - Scala 1:500

LEGENDA

- - - - Limite di proprietà / Ambito Piano Attuativo
- Fronte cieco
- - - - Proiezione H/2 edifici di progetto
- - - - Vincolo tracciato TEB
- - - - Fascia di rispetto reticolo idrico

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.12

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
Verifica Distanze dai
confini e vincolo TEB

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
12/12/2018	pc.sg./MF
06/09/2019	pc.sg./MF
02/12/2019	pc.sg./MF
10/07/2020	pc.sg./MF



files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/018-
Agg.PerApprovazionePA_Lug20

commessa:/order:
693/15



Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

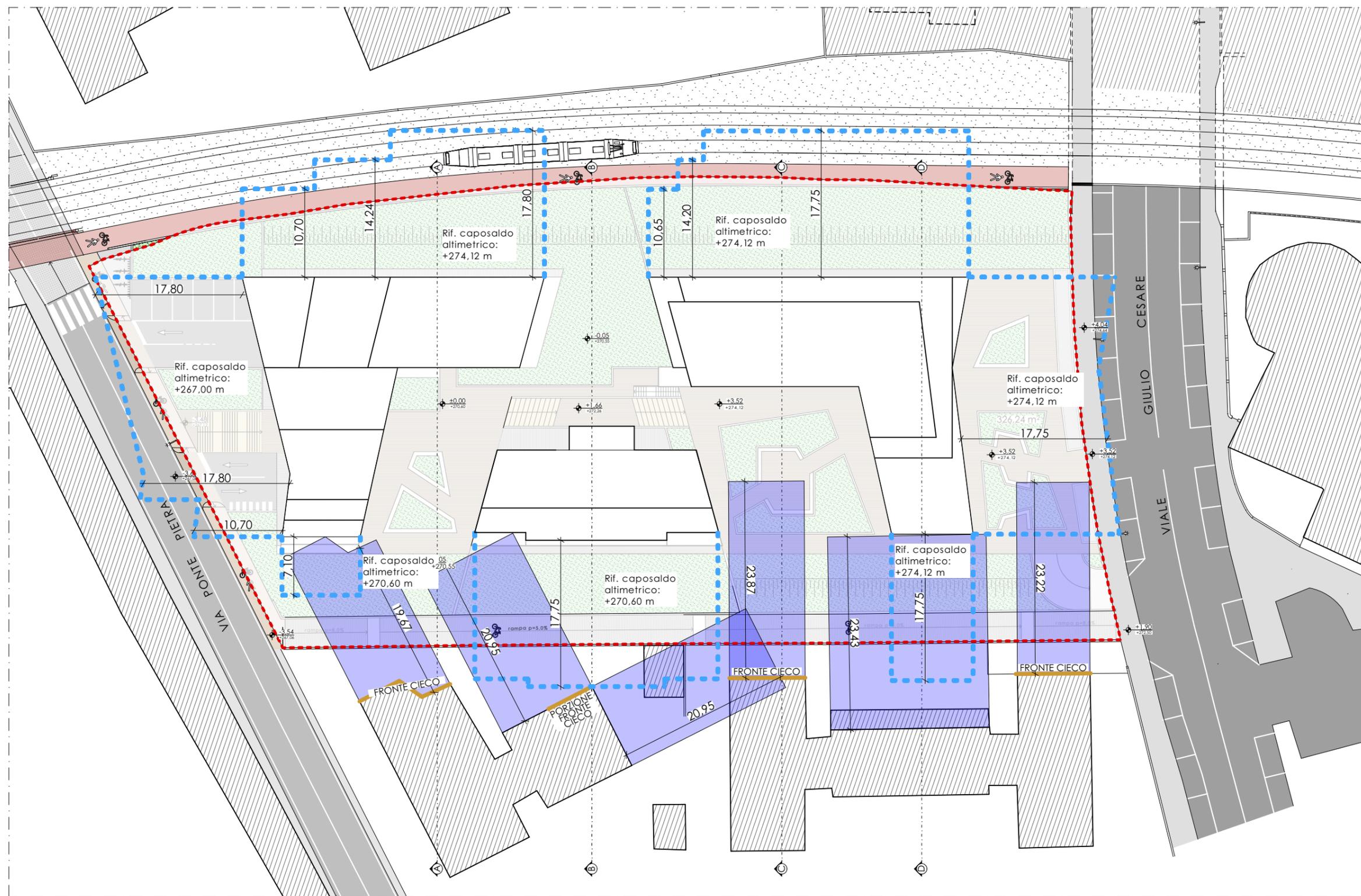
Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.13

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
 Verifica Distanze tra
 fabbricati

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
12/12/2018	pc.sg./MF
06/09/2019	pc.sg./MF
02/12/2019	pc.sg./MF
10/07/2020	pc.sg./MF



PLANIMETRIA - DISTANZE TRA I FABBRICATI- Scala 1:500

LEGENDA

- - - - - Limite di proprietà / Ambito Piano Attuativo
- Fronte cieco
- - - - - Proiezione altezza edifici di progetto
- Proiezione altezza edifici di contesto



files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/018-
 Agg.PerApprovazionePA_Lug20

commessa:/order:
693/15

Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

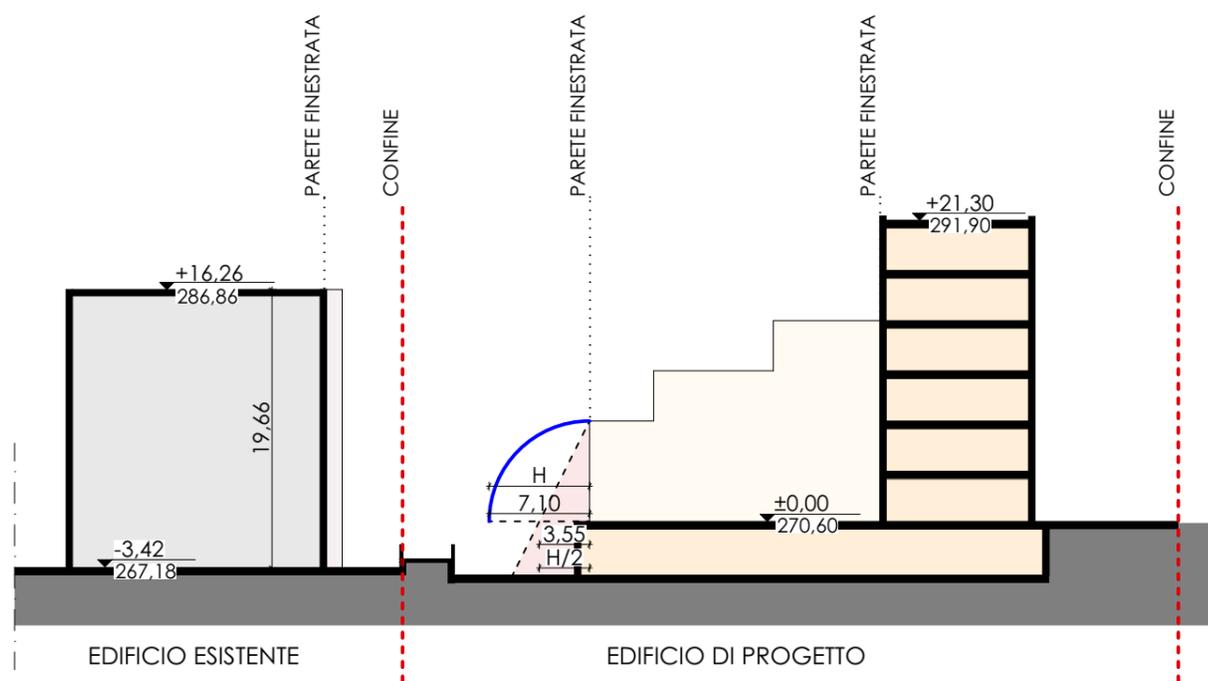
sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

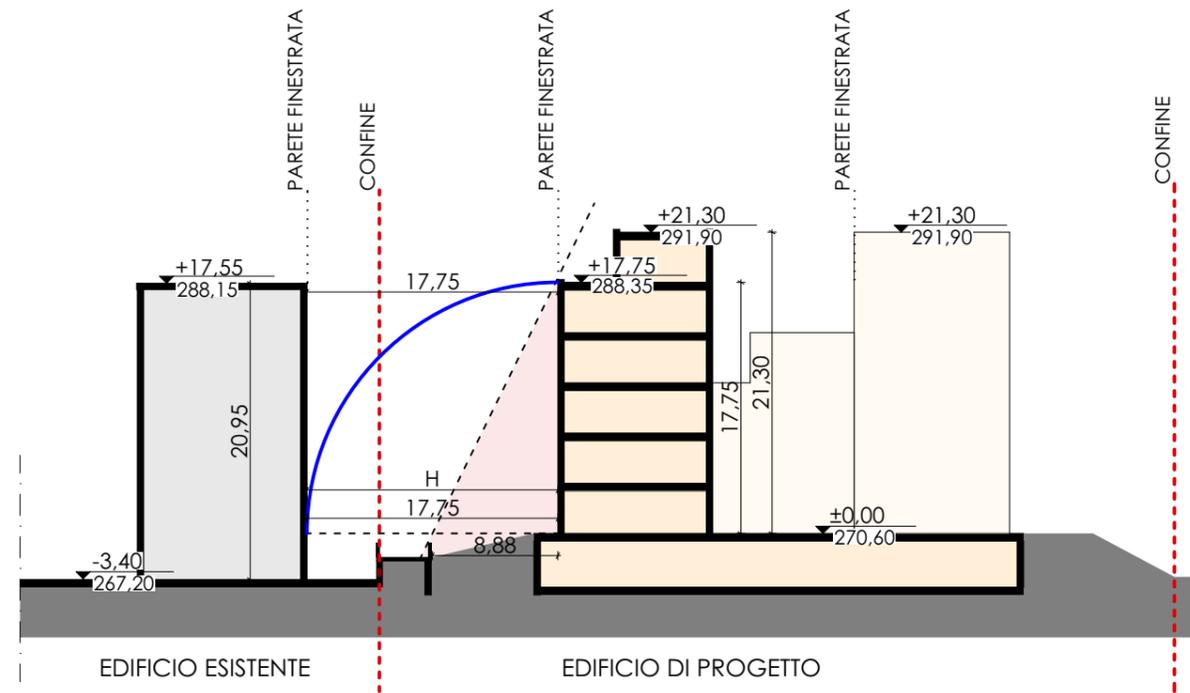
Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

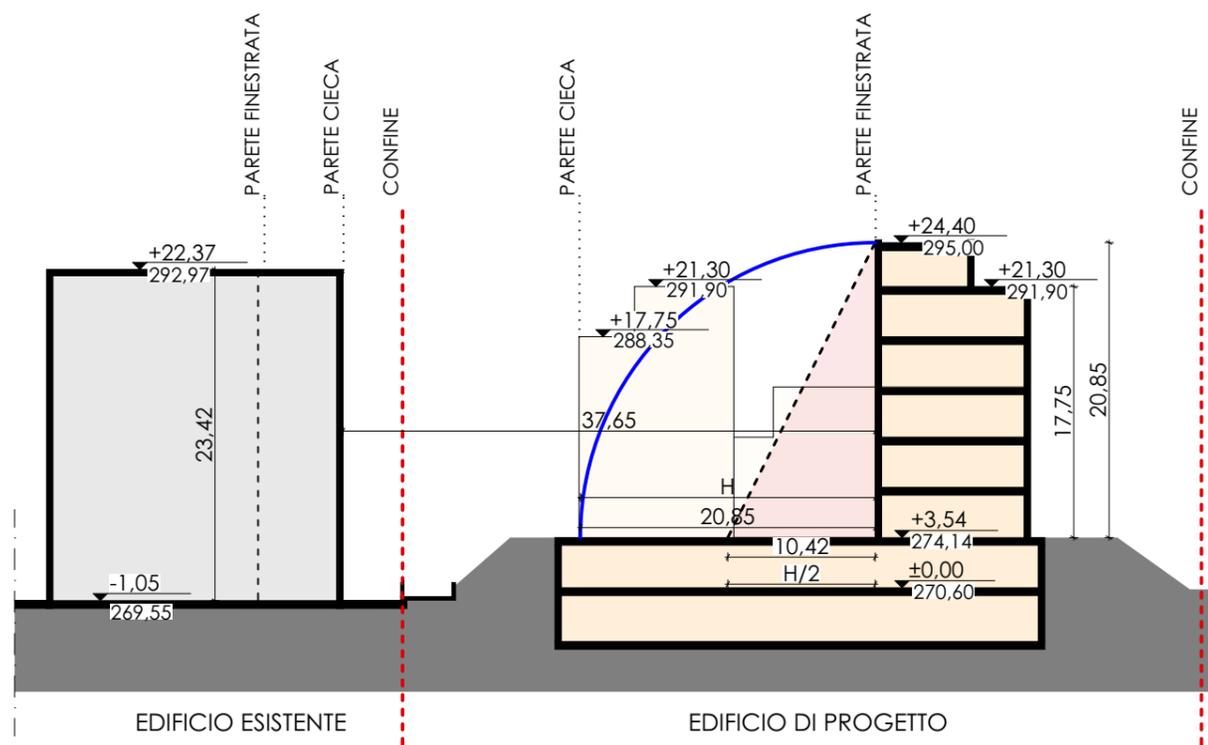
Committente:
 I.S.M. s.r.l.



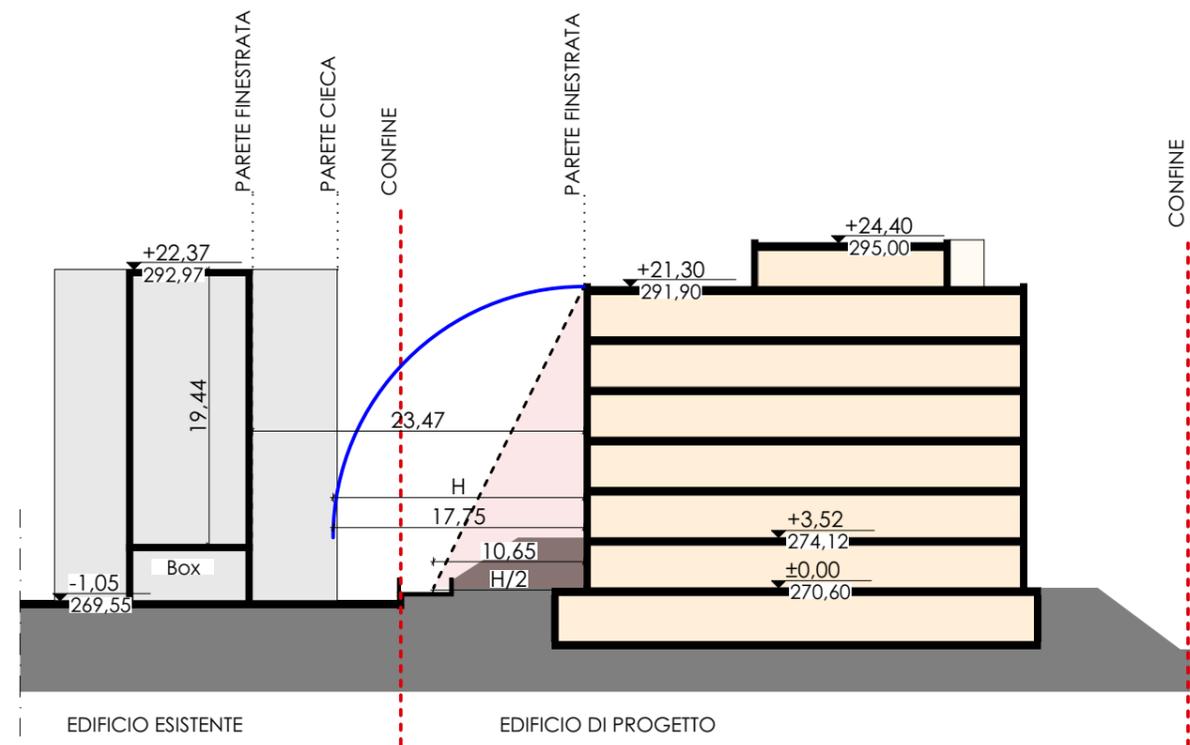
SEZIONE A-A - Verifica distanze tra fabbricati - Scala 1:500



SEZIONE B-B - Verifica distanze tra fabbricati - Scala 1:500



SEZIONE C-C - Verifica distanze tra fabbricati - Scala 1:500



SEZIONE D-D - Verifica distanze tra fabbricati - Scala 1:500

TAV. 04.14

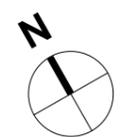
Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
 Sezioni per verifica
 distanze tra i fabbricati

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15





Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.15

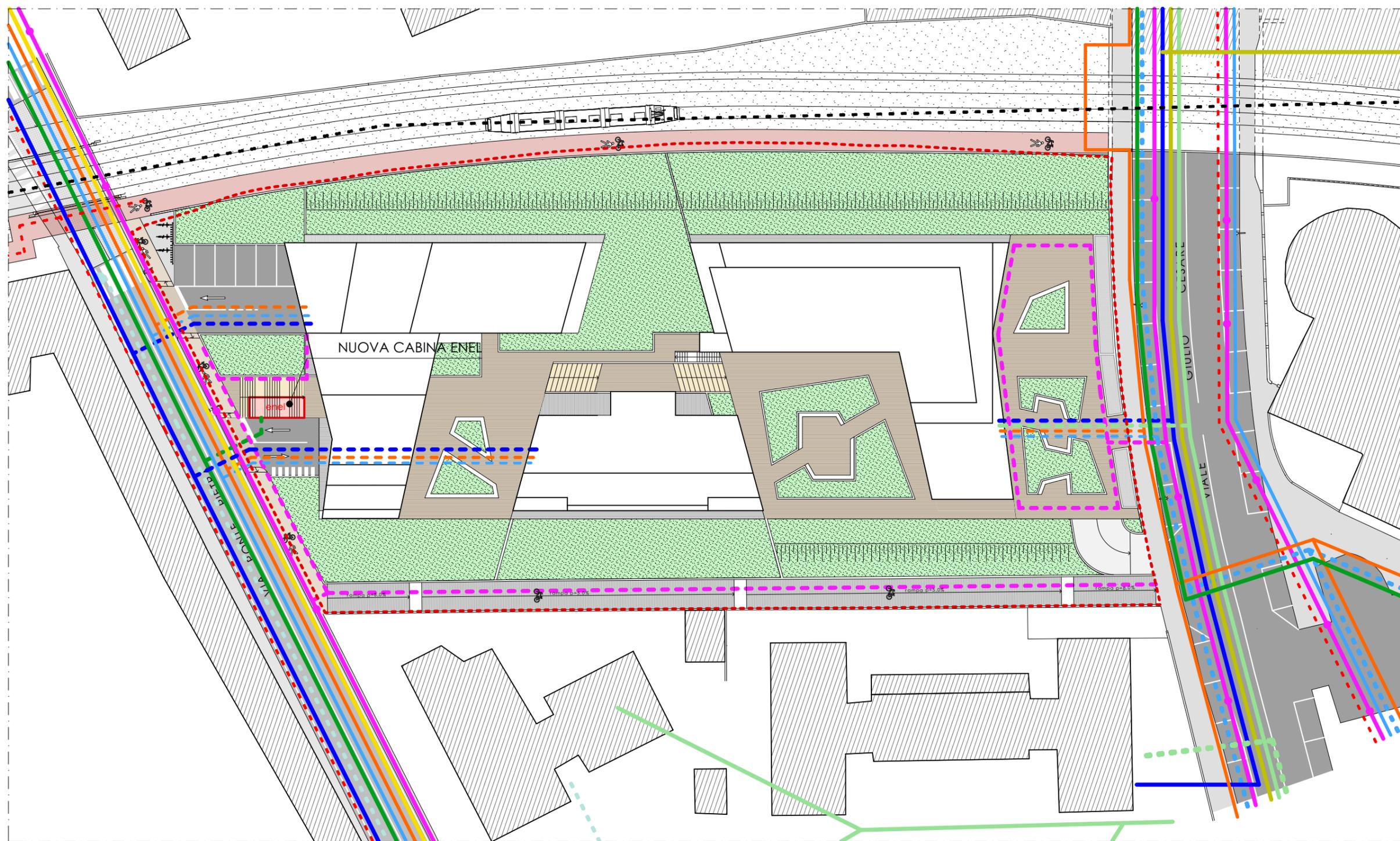
Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
 Planimetria Reti e
 Sottoservizi di Progetto

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenza area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

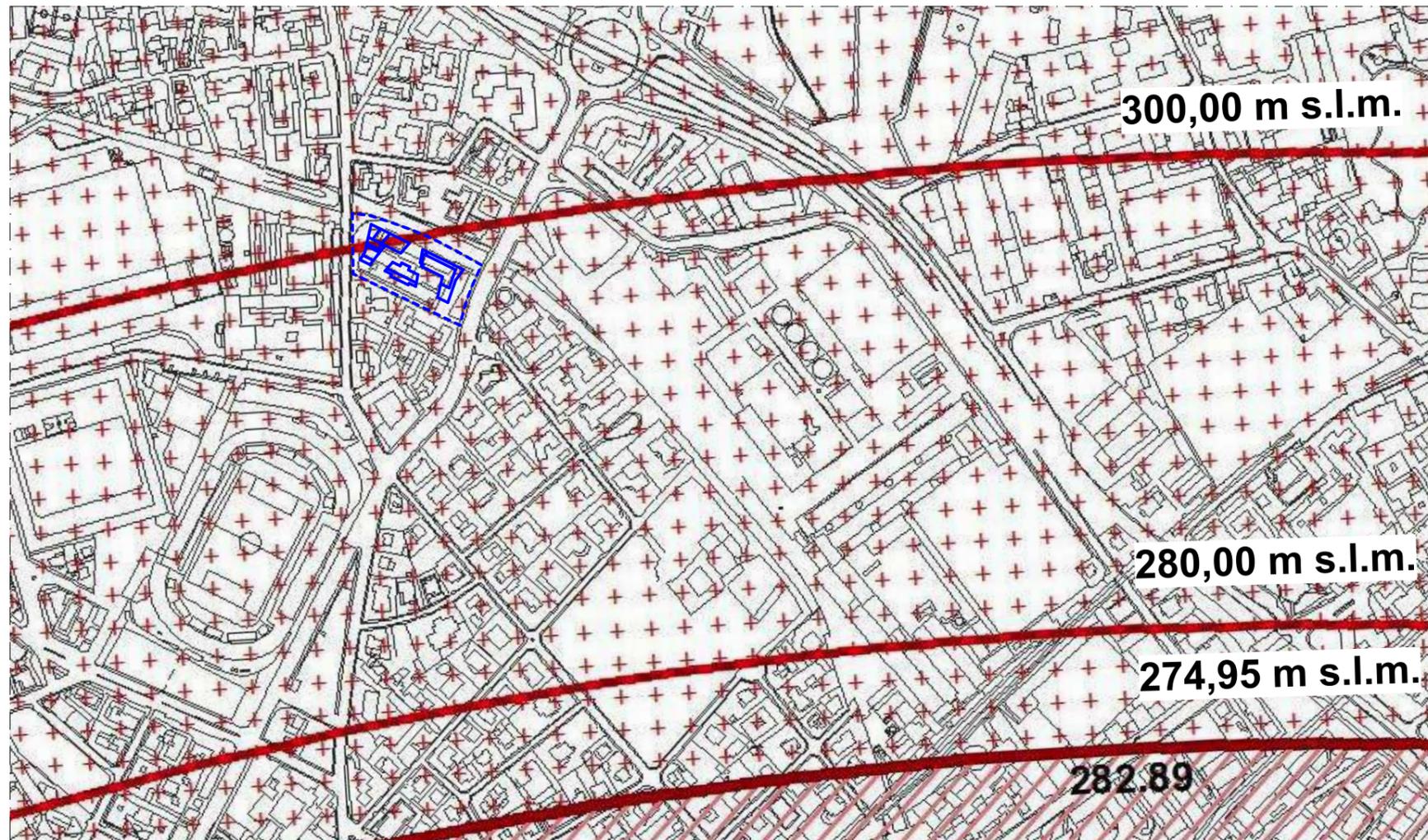


PLANIMETRIA - SOTTOSERVIZI E RETI - scala 1:500

LEGENDA

AMBITO PIANO ATTUATIVO mq 6.071	RETE ENEL CAVO SOTT. 15 KV	RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE	RETE ACQUA d > 200 mm	RETE TELECOM CANALIZZATA IN CLS
NUOVA CABINA ENEL	RETE ENEL CAVO SOTT. 15 KV IN PROGETTO	PUNTO LUCE	RETE ACQUA d < 200 mm	RETE TELECOM TRINCEA INTERRATA
RETE GAS SNAM	RETE ENEL CAVO SOTT. 0.380 KV	RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE IN PROGETTO	RETE ACQUA d < 200 mm	RETE TELECOM IN PROGETTO
RETE GAS BASSA PRESSIONE	RETE ENEL CABINA	RETE FOGNATURA	RETE TELECOMUNICAZIONI BAS.COM	PISTA CICLOPEDONALE
RETE GAS IN PROGETTO	RETE ENEL CAVO AEREO 0.380 KV	RETE FOGNARIA IN PROGETTO	RETE TELERISCALDAMENTO	LINEA TRAMVIARIA





AMBITO PIANO ATTUATIVO

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

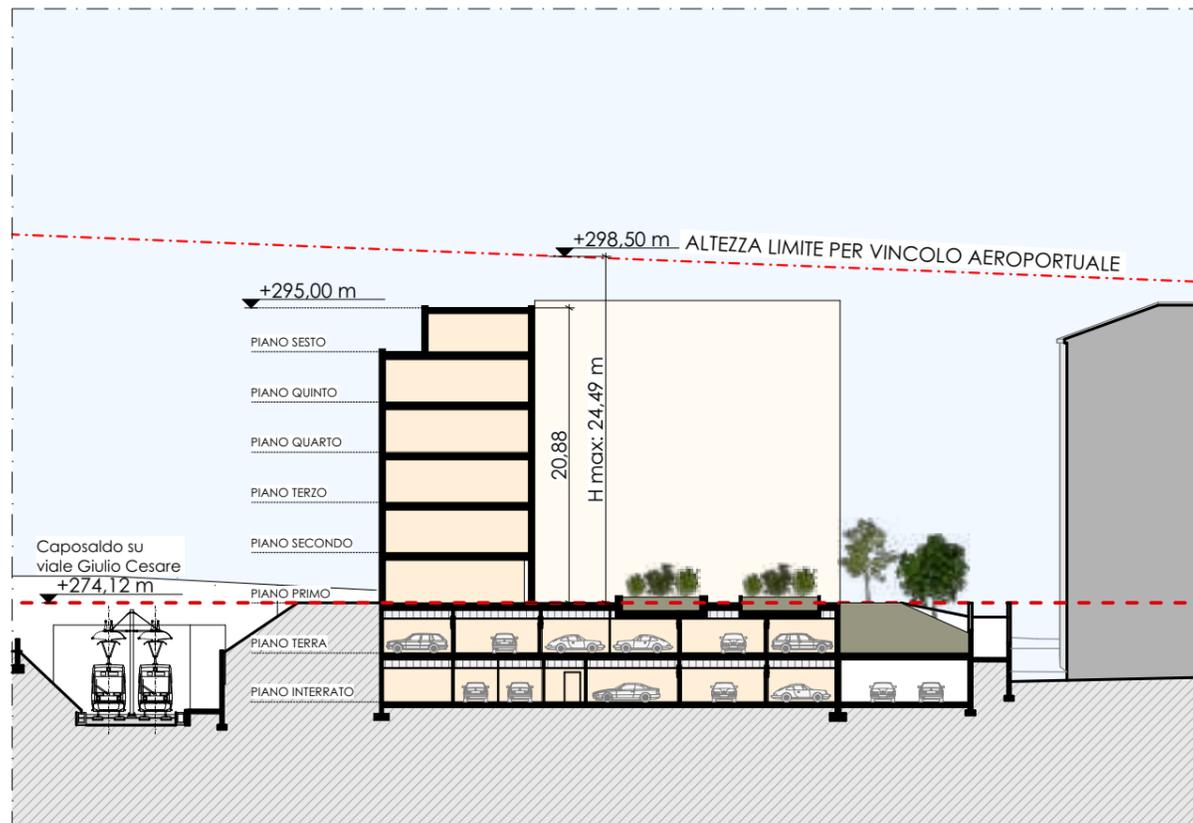
Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

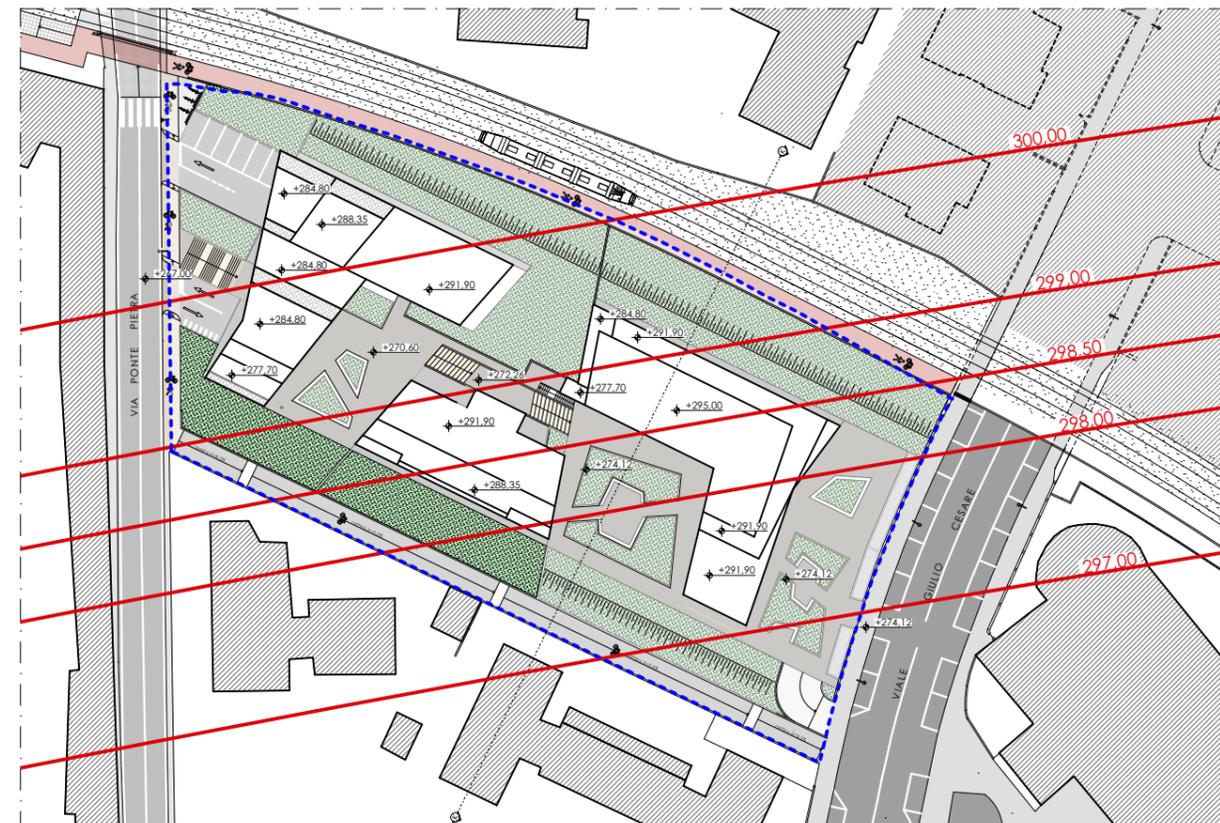
Committente:
I.S.M. s.r.l.

VINCOLO AEROPORTUALE: LIMITI ALL'EDIFICAZIONE IN ALTEZZA - scala 1:5000

TAV. 04.16



SEZIONE K-K - scala 1:500



VINCOLO AEROPORTUALE - scala 1:1.000

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

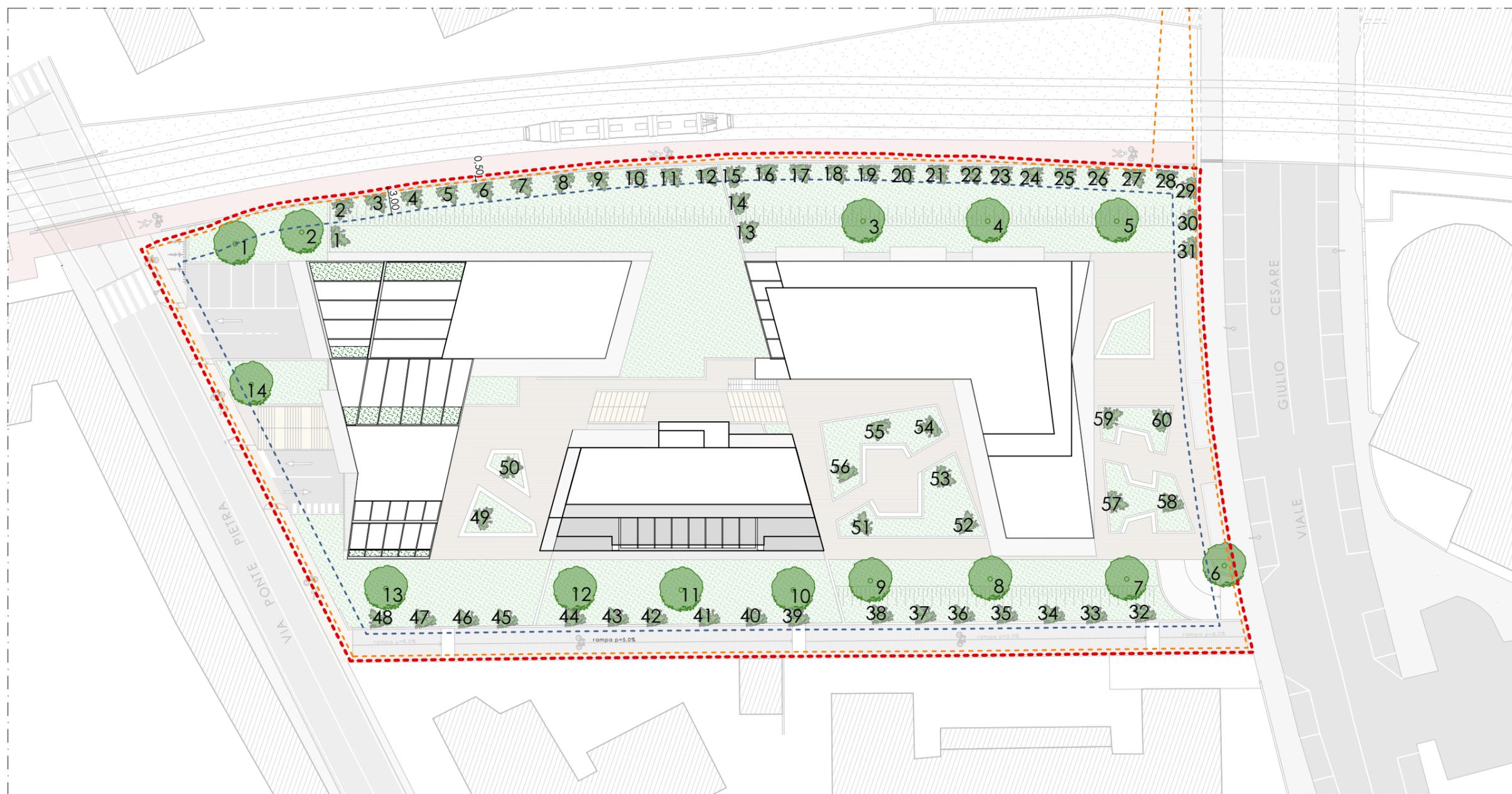
Oggetto./Object:
Verifica Vincolo
Aeroportuale

scala./scale:	1:10.000, 1:5.000, 1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF



files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa./order:
693/15



PLANIMETRIA - DENSITA' ARBOREA E ARBUSTIVA - scala 1:500

DENSITA' ARBOREA E ARBUSTIVA

DENSITA' ARBOREA E ARBUSTIVA

RESIDENZA SOCIALE (Art. 18.8 PS0B)

Densità Arborea: 1 albero ogni 50 mq 600,00 mq / 50,00 mq = 12,00 **12 alberi**
 Densità Arbustiva: 1 albero ogni 10 mq 600,00 mq / 10,00 mq = 60,00 **60 arbusti**

PARCHEGGI IN SUPERFICIE (Art. 18.11.1 PS0B)

Densità Arborea: 1 albero ogni 3 posti auto 6 / 3 = 2 **2 alberi**

TOTALE ALBERI (12 + 2) **14 alberi**
TOTALE ARBUSTI (60) **60 arbusti**

LEGENDA

n. Alberi - Totale reperiti n. 14 Essenze: - Acero
 - Carpini
 - Ligustro
 - Corniolo

n. Arbusti - Totale reperiti n. 60 Essenze: - Buxus
 - Agrifoglio
 - Biancospino
 - Ginepro
 - Ginestra

- - - Limite piantumazione alberi dal confine (3,00 m - secondo art. 892 del C.C.)

- - - Limite piantumazione arbusti dal confine (0,50 m - secondo art. 892 del C.C.)

Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.17

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

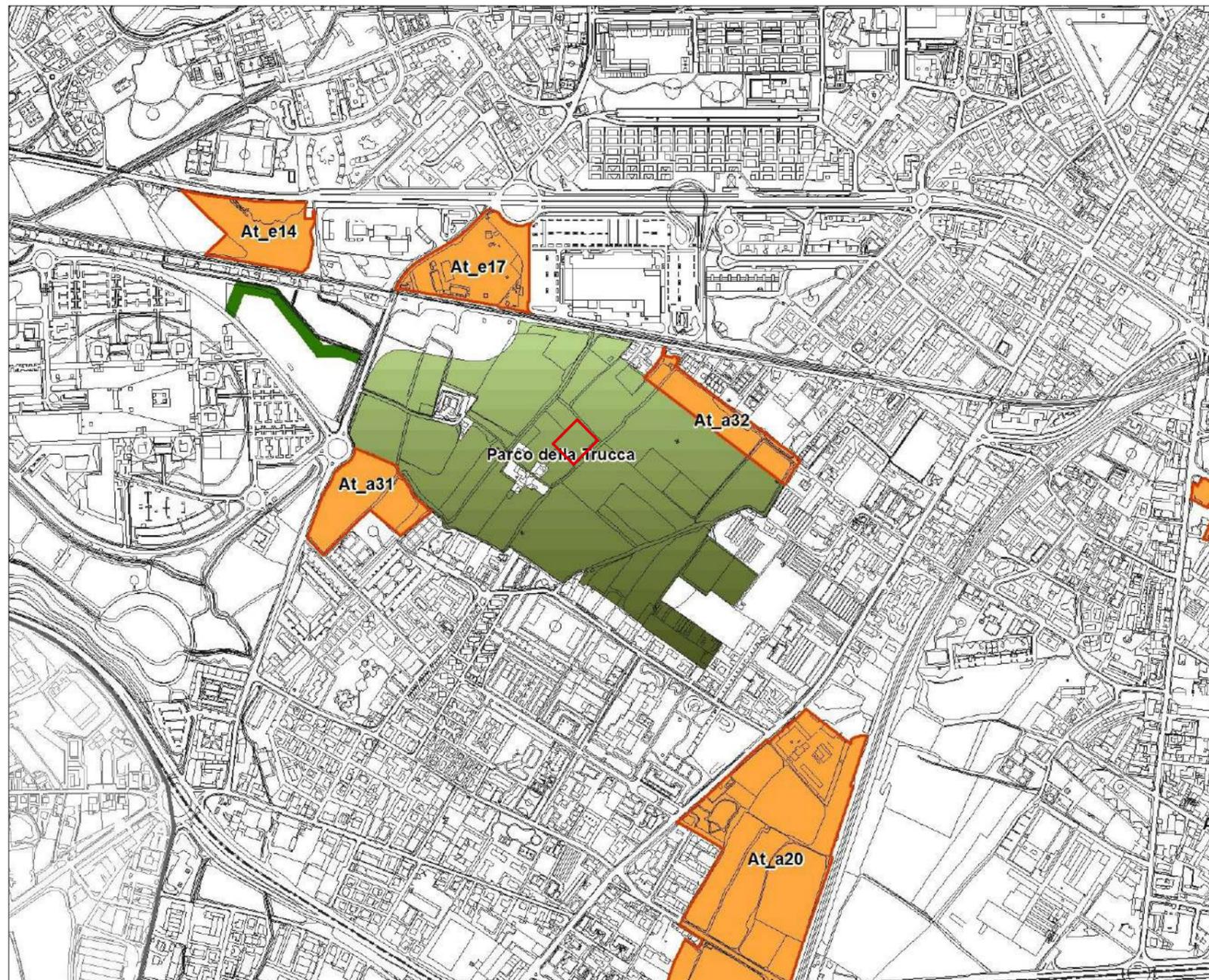
Oggetto:/Object:
 Planimetria densità
 arborea e arbustiva

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF



files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenza area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



TAV. DP 8_LA PEREQUAZIONE: AREE DI DECOLLO E DI ATERRAGGIO - scala 1:10.000

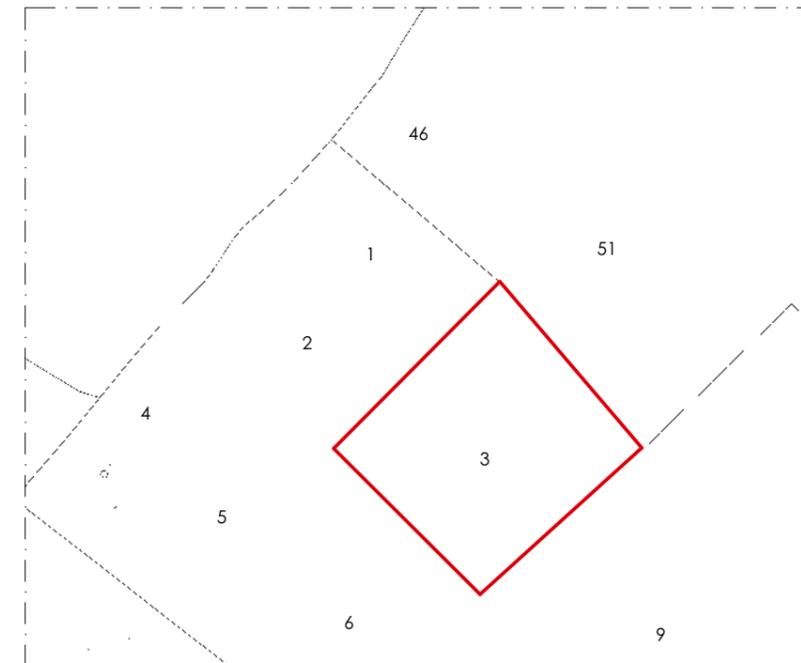
LEGENDA tav. DP8

GRUPPO E TIPOLOGIA DI APPARTENENZA DELLE AREE DI DECOLLO ALLA CLASSIFICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI (ART. 13 PS0b - APPARATO NORMATIVO - PARTE 1 - NORME)

Gruppo	Tipologia
V_Verde	V1 Parchi urbani
	V2 Giardini
	V3 Orti urbani
	V4 Verde di connessione ambientale
	V5 Verde di valore ecologico
	V6 Cintura verde
	V7 Verde di mitigazione delle infrastrutture
	V8 Parco agro-ambientale
	V9 Verde per lo sport e il tempo libero
CS_Servizi per la cultura, lo sport e il tempo libero	CS1 Cultura
	CS2 Sport
	CS3 Tempo libero
P_Mobilità	P1 Parcheggi in superficie
	P2 Parcheggi in struttura
	P3 Trasporto pubblico
	P4 Percorsi e attraversamenti
	P5 Elementi di mitigazione del traffico
Pz_Piazze e aree pubbliche pavimentate	Pz Piazza

Coefficienti di Ponderazione

FUNZIONI	DESTINAZIONI D'USO	CODICE	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE
Residenziali	Residenza libera/convenzionata	RL	1,0
	Residenza sociale	Rs	0,0
	Residenza temporanea	Rs3	0,0
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	0,5
	Artigianato di servizio	Ta.2	0,5
	Terziario avanzato	Tu.1	1,5
	Terziario direzionale	Tu.2	1,5
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1	0,5
Publici esercizi	Tr.2	1,0	



ESTRATTO MAPPA - scala 1:2.000
Foglio 83, Mappale 3

LEGENDA

	Area di perequazione da frazionare (Foglio 83, Mappale 3)	
	- Sup. complessiva del lotto	3.889,00 mq
	- Sup. da cedere	3.600,00 mq

Perequazione urbanistica - Art. 3.4.2 del DP

- SLP edificabile Area Ex Ismes:	6.000,00 mq
- Parametro di cui all'art. 3.4.2 del Documento di Piano:	10%

Residenziale libero: $\frac{5.400,00 \text{ mq} \times 0,10 \times 1}{0,15} = 3.600,00 \text{ mq}$

Residenziale sociale: $\frac{600,00 \text{ mq} \times 0,10 \times 0}{0,15} = 0,00 \text{ mq}$

Totale aree di perequazione 3.600,00 mq

Detta superficie corrisponde a parte del mappale nel censuario di Boccaleone al Foglio 83 mappale n. 3 (da frazionare)

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.18

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Individuazione Area di
perequazione

scala:/scale:	1:10.000, 1:2.000
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF



files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 04.19

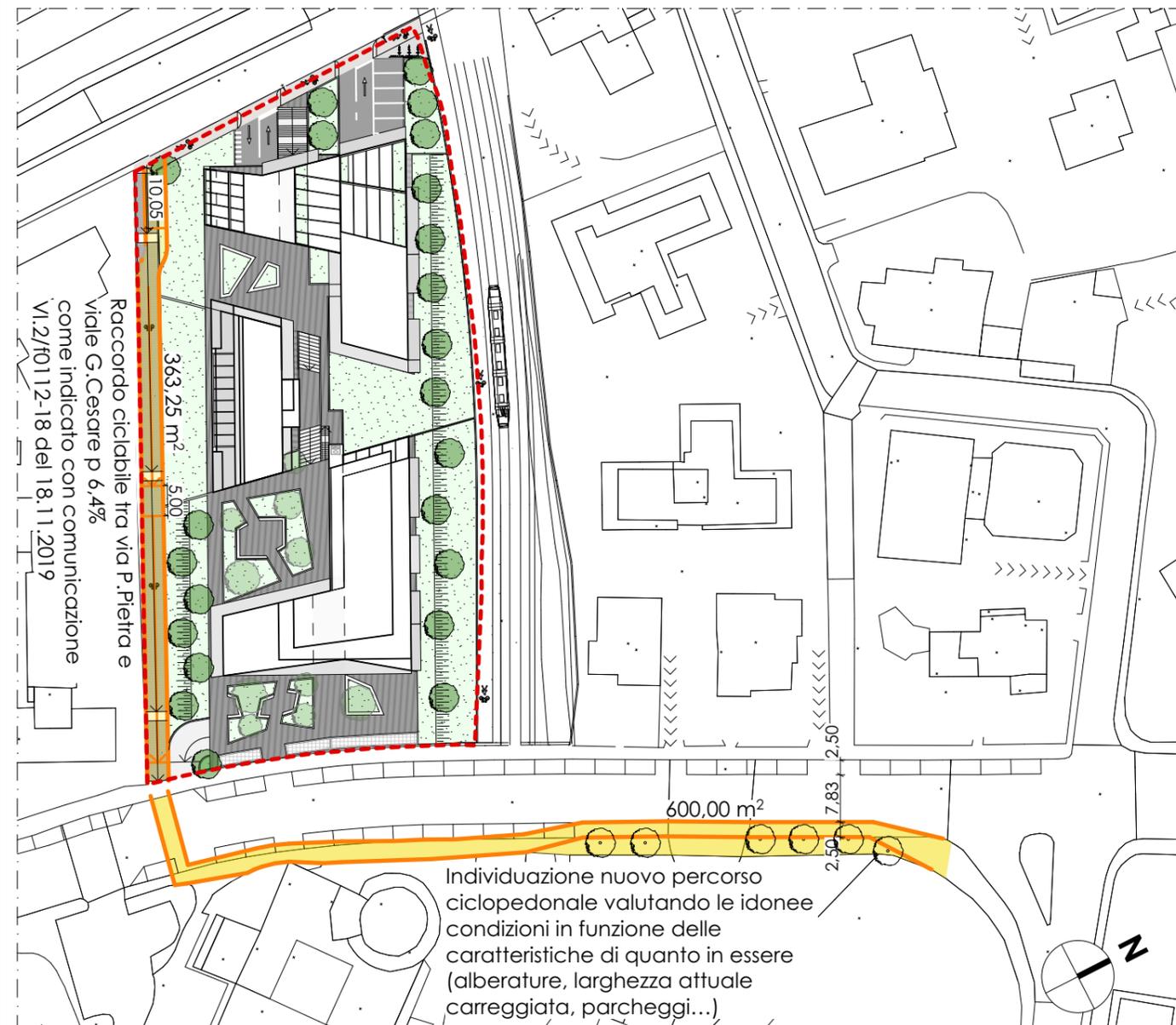
Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Ipotesi pista
ciclopeditonale tra Viale
G.Cesare e Via Legrenzi

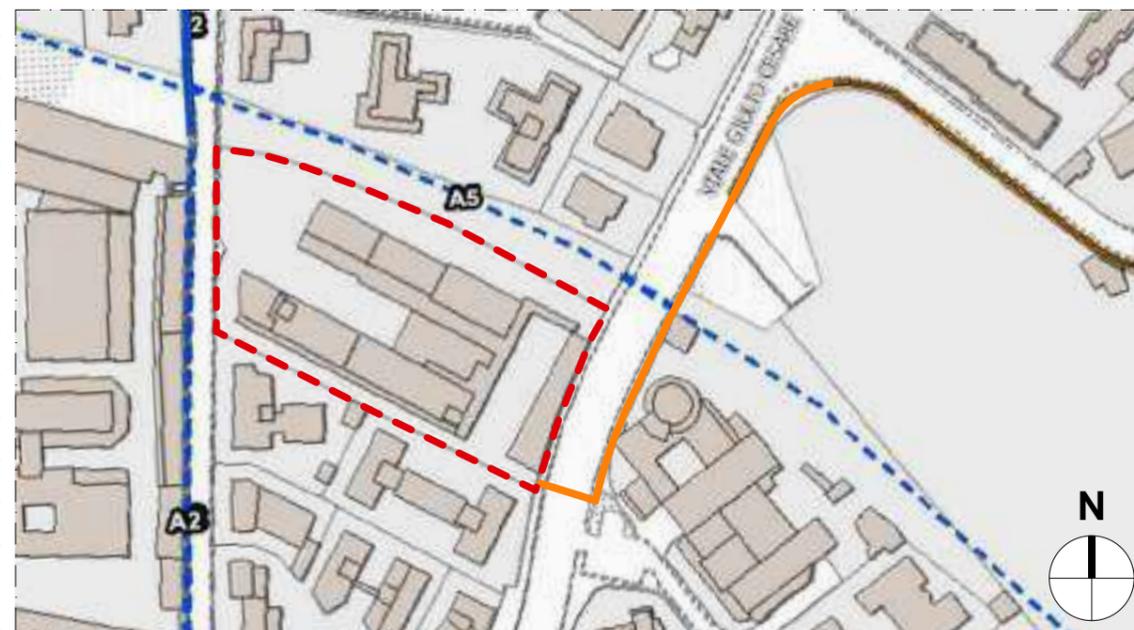
scala:/scale:	1:2000, 1:1000, 1:200
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

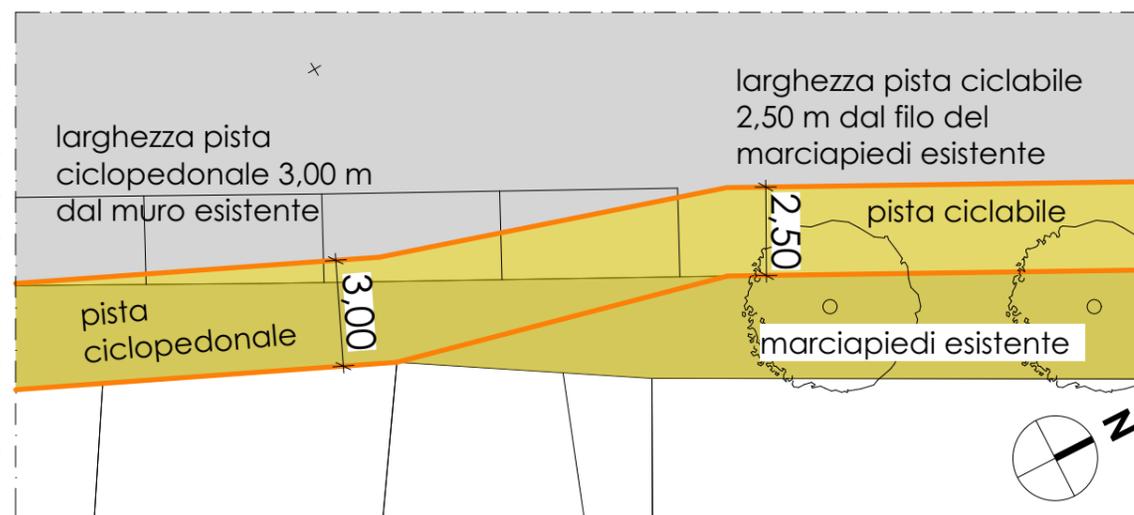
commessa:/order:
693/15



PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE PISTA CICLABILE - scala 1:1000



ESTRATTO PGT - PISTE CICLABILI - scala 1:2000



DETTAGLIO PISTA CICLOPEDONALE - scala 1:200

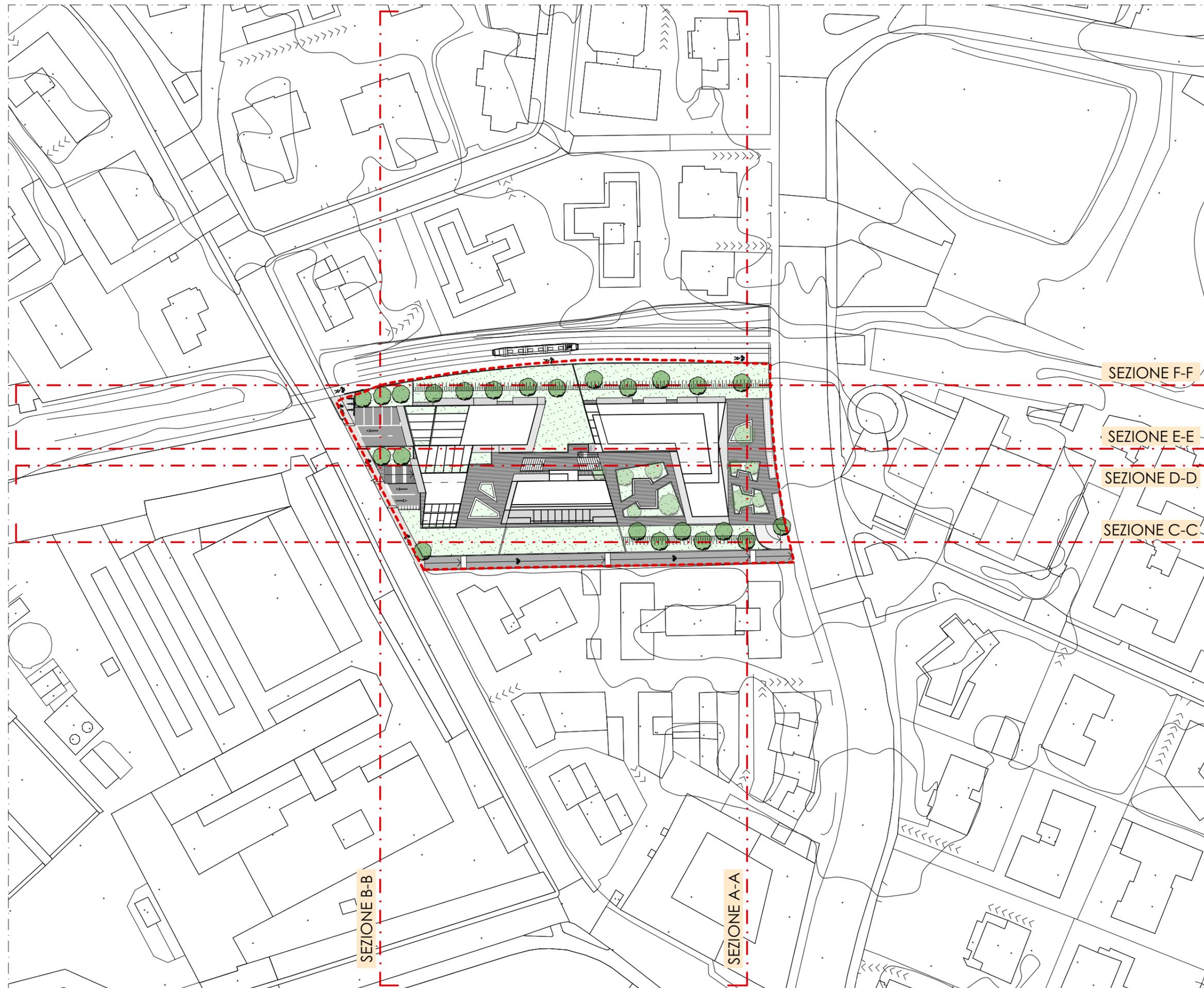
N.P. 01 PISTA CICLOPEDONALE		Prezziario CCIAA Bergamo 2017			Prezziario Regione Lombardia 2019		
PISTA CICLOPEDONALE							
W1.3.30.10.b	scavo	mc	1,650 €	11,33 €	18,69 /mq	1C.02.050.0020.b	€ 10,34 1,650 € 17,06 /mq
A1.3.20.15.a	Oneri di discarica	mc	1,650 €	10,01 €	16,52 /mq	A1.3.20.15.a	€ 10,01 1,650 € 16,52 /mq
W1.3.35.35	preparazione piano di posa pavimentazione	mq	3,000 €	2,84 €	8,52 /mq	1U.04.110.0010.a	€ 2,28 3,000 € 6,84 /mq
W1.3.35.25.b	massicciata stradale	mc	1,200 €	31,16 €	37,39 /mq	1U.04.110.0200.b+c	€ 23,16 3,000 € 69,48 /mq
W1.3.40.10.a	tout venant bitumato spess. 8 cm	mq	3,000 €	12,77 €	38,31 /mq	1U.04.120.0010.a	€ 8,79 3,000 € 26,37 /mq
W1.3.40.15.a	Binder di collegamento 4 cm	mq	3,000 €	8,79 €	26,37 /mq	1U.04.120.0230.a-c	€ 6,47 3,000 € 19,41 /mq
W1.3.40.20.a	tappeti d'usura spes.30 mm	mq	3,000 €	7,16 €	21,48 /mq	1U.04.120.0315.b	€ 8,55 3,000 € 25,65 /mq
W1.3.95.5.b	segnaletica orizzontale e verticale	ml	2,000 €	0,74 €	1,48 /mq	1U.05.100.0010	€ 0,92 2,000 € 1,84 /mq
W1.3.55.10	Percorso non vedenti	cad	1,000 €	48,25 €	48,25 /mq	W1.3.55.10	€ 48,25 1,000 € 48,25 /mq
W1.3.85.5.b+f	pozzetto	cad	0,050 €	60,20 €	3,01 /mq	1C.12.620.0130.a	€ 136,10 0,050 € 6,81 /mq
W1.3.90.5.b	fornitura chiusino in ghisa - 30Kg	Kg	1,500 €	1,99 €	2,99 /mq	1U.04.160.0060.b	€ 102,44 0,050 € 5,12 /mq
W1.3.90.10.a	posa in opera chiusino in ghisa	cad	0,050 €	53,74 €	2,69 /mq		
W1.3.30.15.c	scavo per posa tubatura	mc	0,500 €	27,82 €	13,91 /mq	1C.02.100.0060.d	€ 27,72 0,500 € 13,86 /mq
W1.3.75.35.f	tubo in PVC diam 315	ml	1,000 €	50,27 €	50,27 /mq	1C.12.010.0040.f	€ 33,63 1,000 € 33,63 /mq
A1.3.30.10.a	rivestimento tubo con cls	mc	0,200 €	112,41 €	22,48 /mq	1U.01.110.0060.a	€ 129,76 0,200 € 25,95 /mq
W1.3.45.25.b	cordolo in granito+20% per pezzi speciali	ml	2,000 €	67,41 €	134,82 /mq	1U.04.140.0010.e+ 1U.04.140.0040.b	€ 77,51 2,000 € 155,02 /mq
TOTALE			€ 447,17				€ 471,81
TOTALE			€ 149,06 /mq				€ 157,27 /mq
TOTALE ARROTONDATO A			€ 150,00 /mq				€ 157,00 /mq

LEGENDA PGT

- AMBITO PIANO ATTUATIVO
- TRATTA PRIMARIA ESISTENTE
- TRATTA PRIMARIA IN PREVISIONE
- PISTA CICLOPEDONALE
- SUPERFICIE PISTA CICLOPEDONALE COLLEGAMENTO TRA VIALE G.CESARE E VIA LEGRENZI 600,00 mq

Elaborati grafici: Ipotesi di progetto edilizio





INQUADRAMENTO GENERALE - scala 1:1000

Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.1

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
 Inquadramento
 Generale

scala:/scale:	1:1000
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF



files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.2

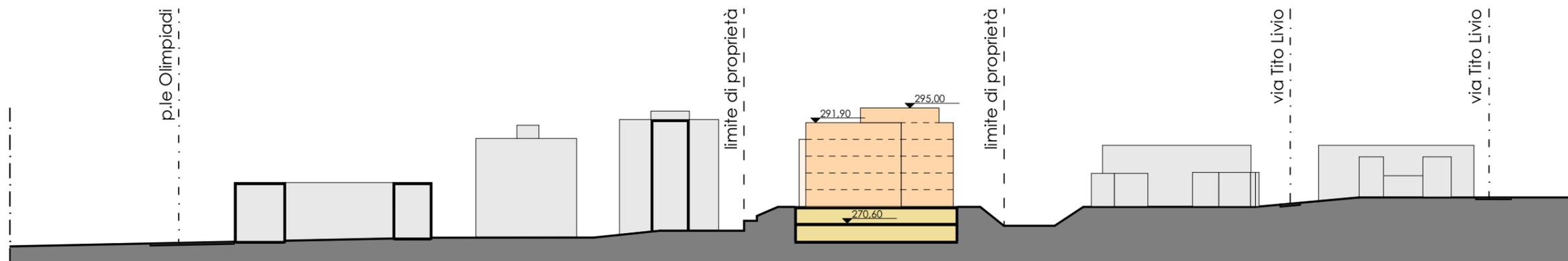
Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
 Sezioni Ambientali

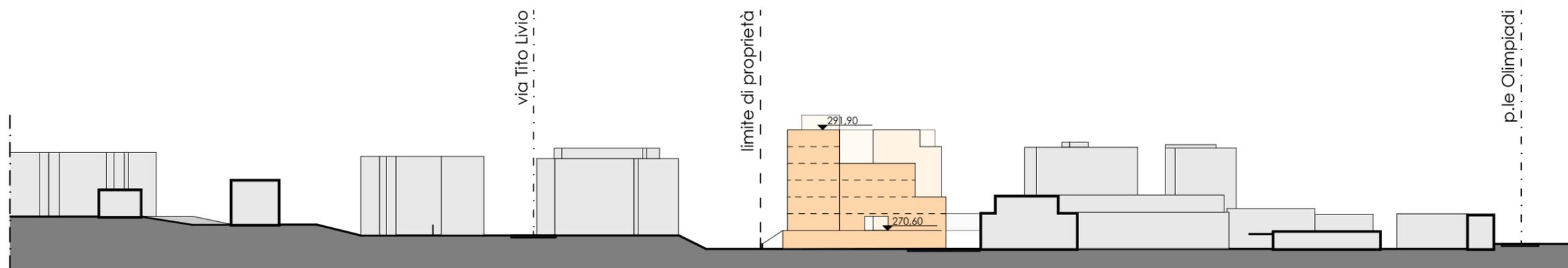
scala:/scale:	1:1000
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

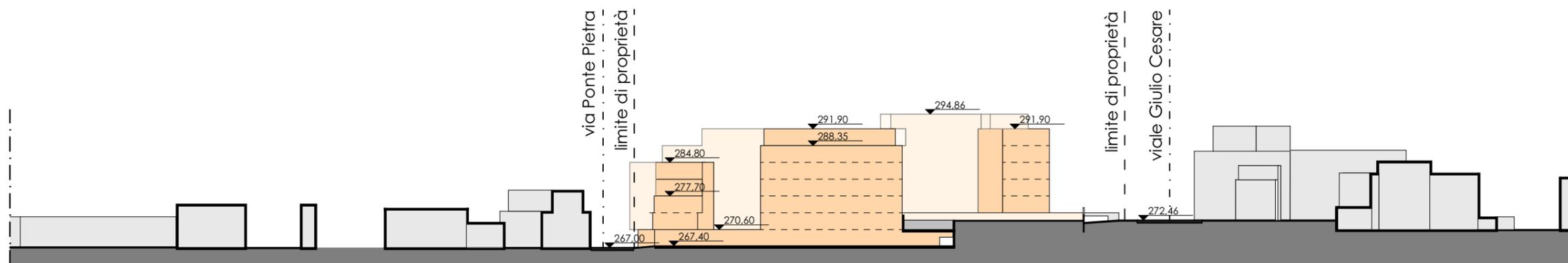
commessa:/order:
693/15



SEZIONE A-A - scala 1:1000



SEZIONE B-B - scala 1:1000



SEZIONE C-C - scala 1:1000



Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.3

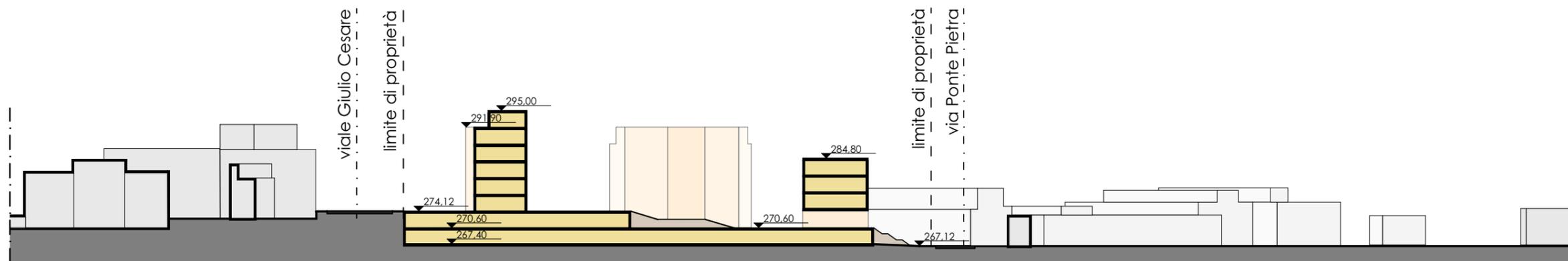
Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
Sezioni Ambientali

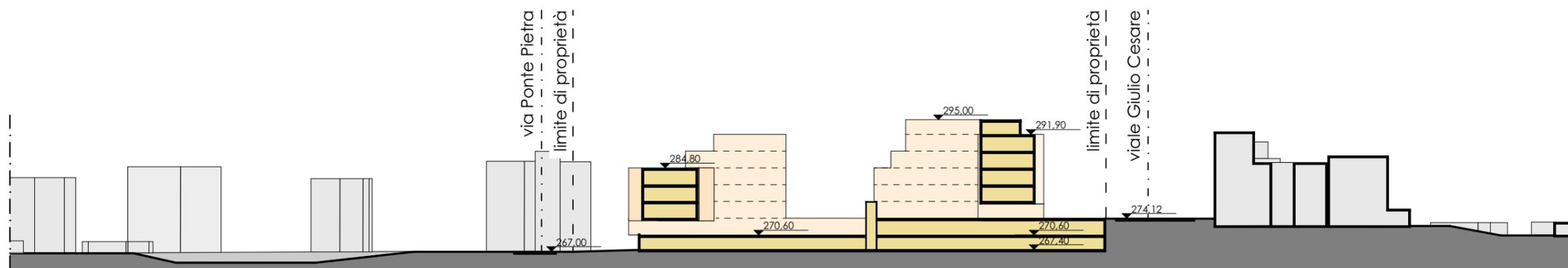
scala:/scale:	1:1000
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

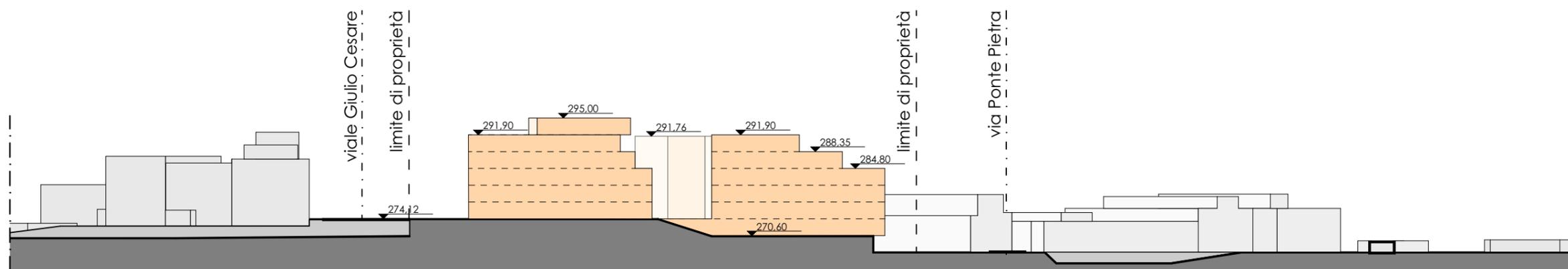
commessa:/order:
693/15



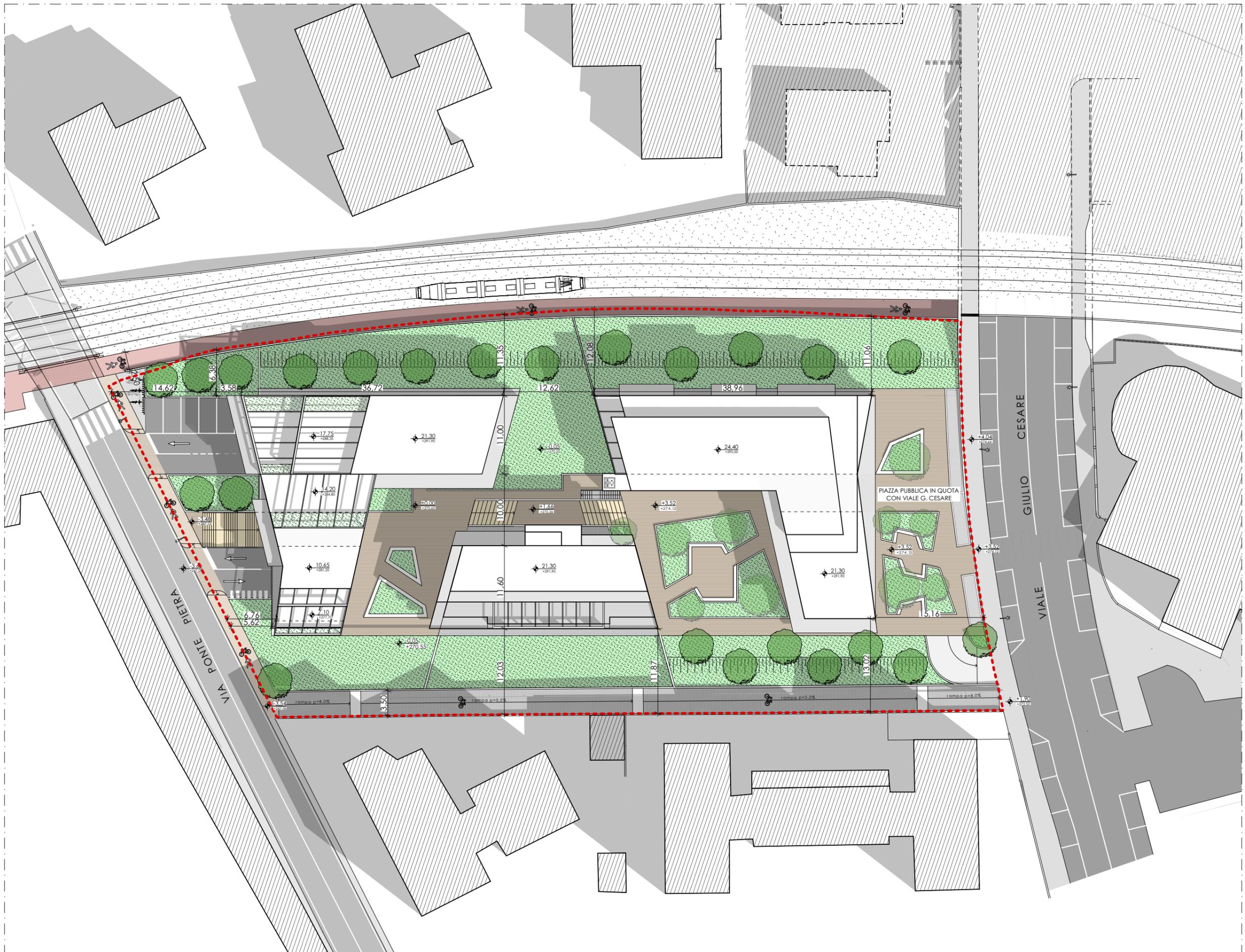
SEZIONE D-D - scala 1:1000



SEZIONE E-E - scala 1:1000



SEZIONE F-F - scala 1:1000



Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

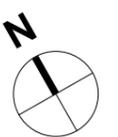
Comune: Bergamo
Provincia: Bergamo
Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.4

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
 Planimetria Generale

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF



files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15

PLANIMETRIA GENERALE - Scala 1:500



Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.5

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

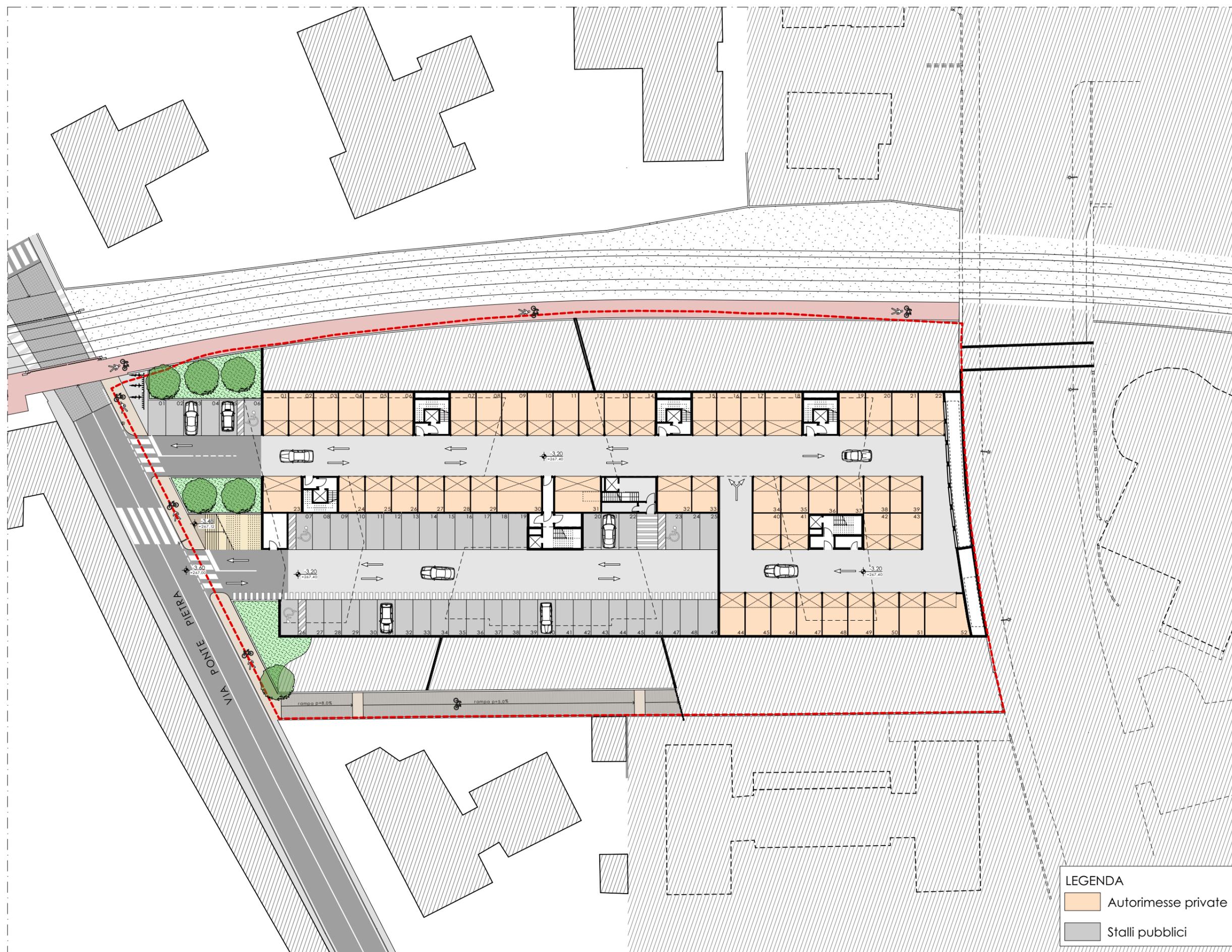
Oggetto:/Object:
 Pianta Piano Interrato

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF



files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



LEGENDA

- Autorimesse private
- Stalli pubblici

PIANTA PIANO INTERRATO - Scala 1:500



Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.6

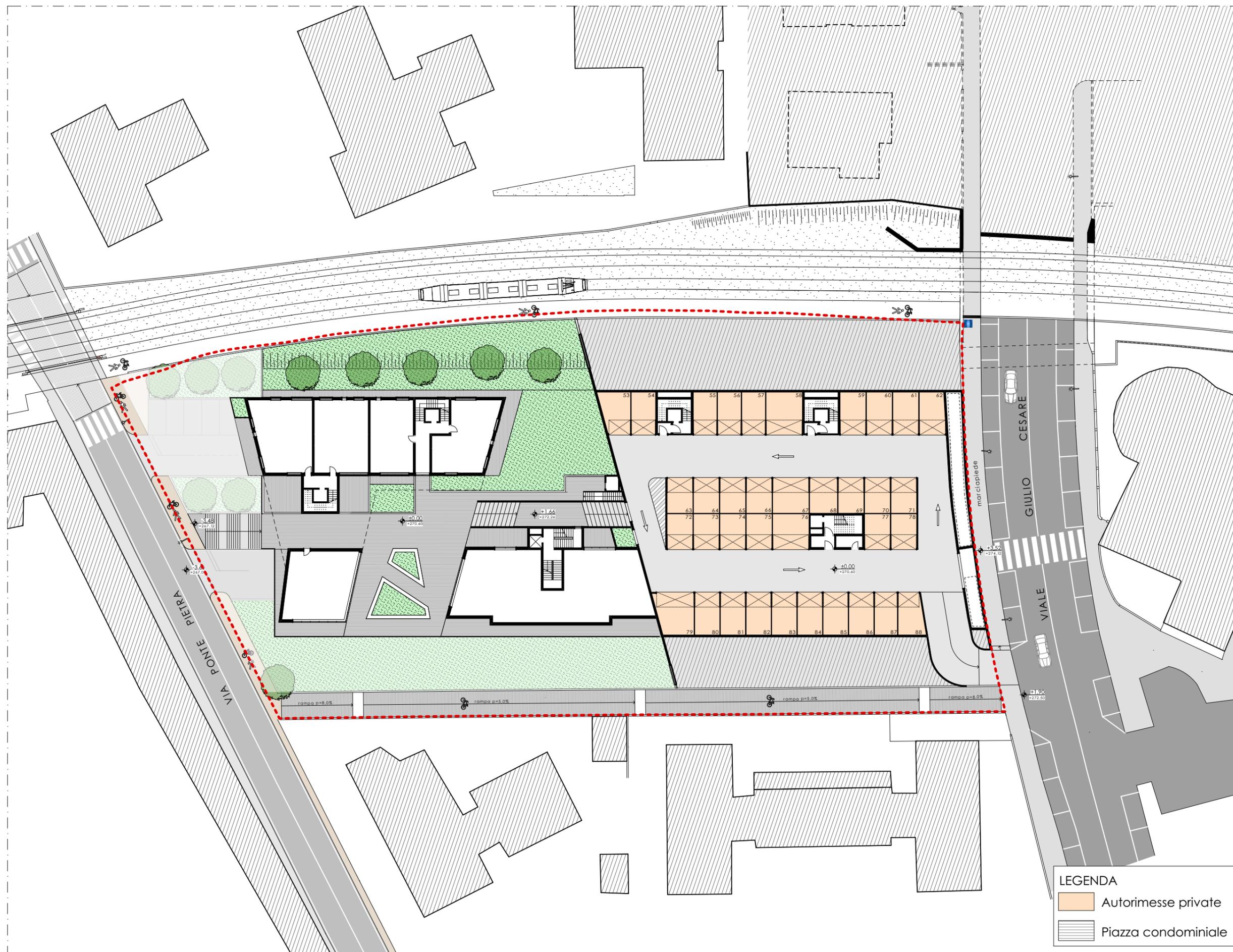
Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
 Pianta Piano Terra

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

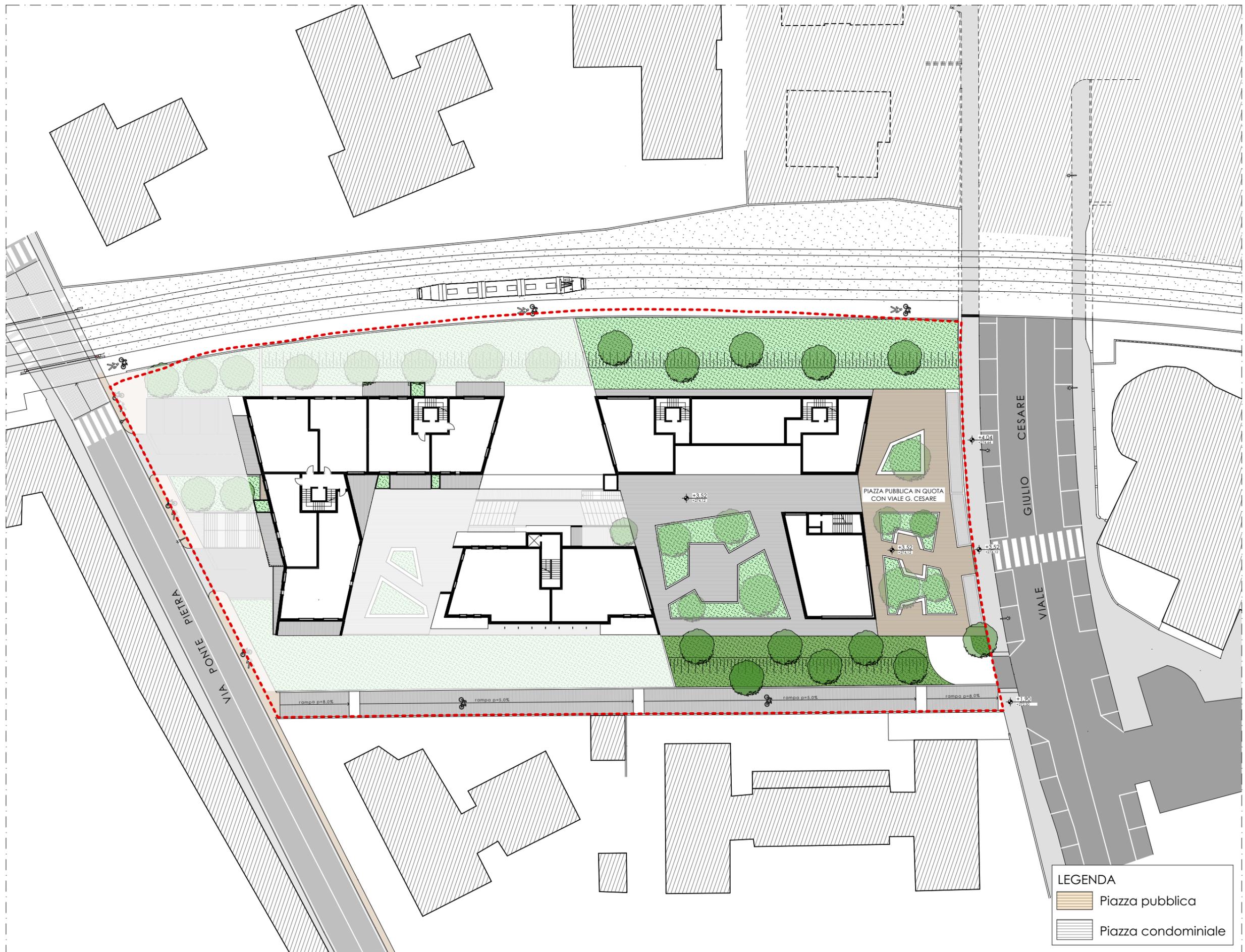
commessa:/order:
693/15



LEGENDA

- Autorimesse private
- Piazza condominiale

PIANTA PIANO TERRA - Scala 1:500



LEGENDA

	Piazza pubblica
	Piazza condominiale

PIANTA PIANO PRIMO - Scala 1:500

Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo
Provincia: Bergamo
Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.7

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
 Pianta Piano Primo

scala:/scale:	1:500
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



VISTA AEREA DA SUD



VISTA AEREA DA OVEST

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.8

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
Fotoinserimento
ambientale

scala:/scale:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



VISTA AEREA DA NORD



VISTA AEREA DA EST

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.9

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
Fotoinserimento
ambientale

scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



VISTA AEREA DALLO STADIO

Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.10

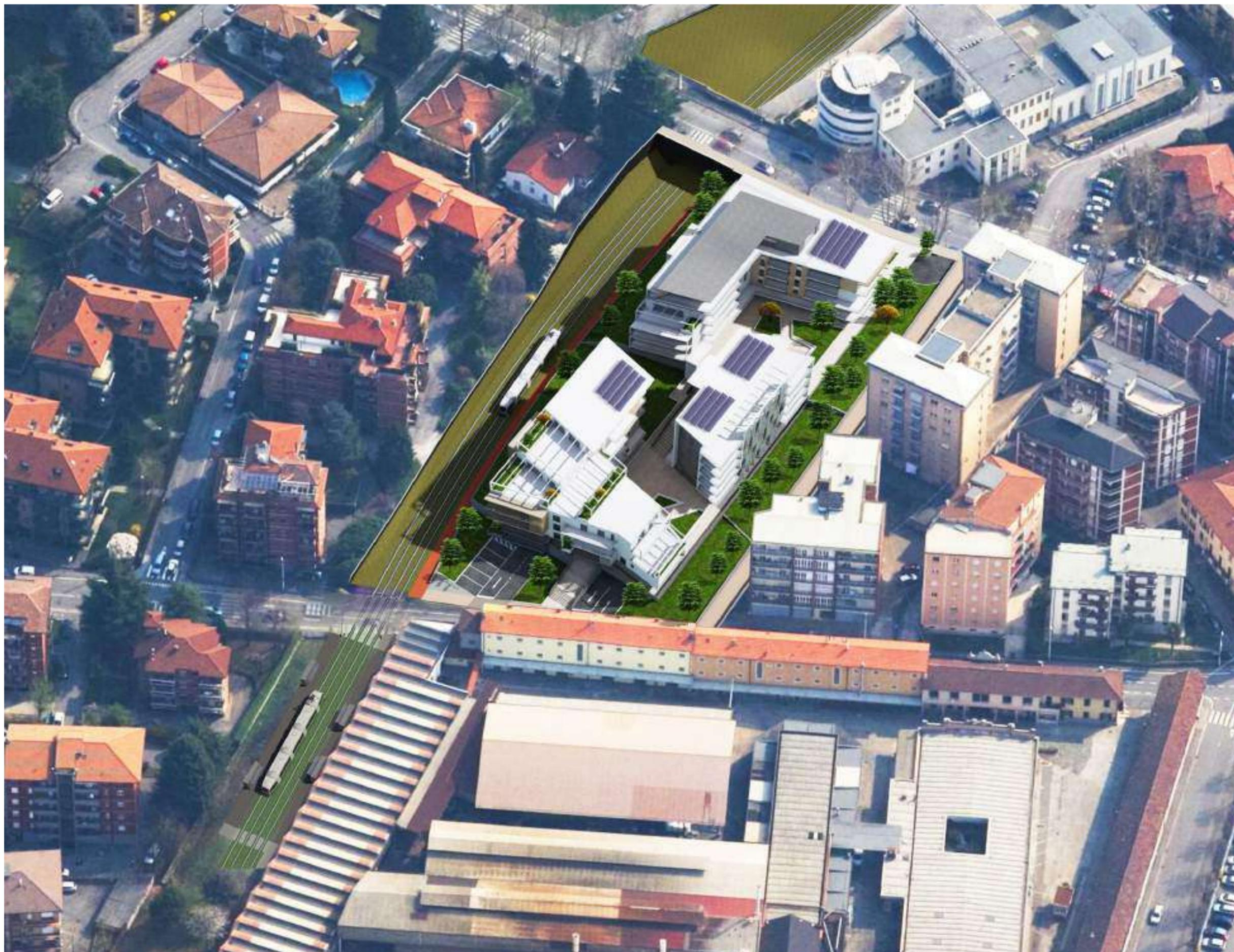
Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
 Vista Aerea dallo Stadio

scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



VISTA AEREA DA VIA P. PIETRA

FACCHINETTI



PARTNERS
ARCHITETTI ASSOCIATI

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.11

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
Vista Aerea da via P.
Pietra

scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



VISTA AEREA DA TEB

FACCHINETTI



PARTNERS
ARCHITETTI ASSOCIATI

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.12

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
Vista Aerea da TEB

scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



VISTA AEREA DA VIALE G. CESARE

FACCHINETTI



PARTNERS
ARCHITETTI ASSOCIATI

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.13

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
Vista Aerea da viale G.
Cesare

scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



VISTA DI DETTAGLIO DA VIALE G. CESARE 01

FACCHINETTI



PARTNERS
ARCHITETTI ASSOCIATI

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.14

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
Vista di dettaglio da
viale G. Cesare 01

scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



VISTA DI DETTAGLIO DA VIALE G. CESARE 02

FACCHINETTI



PARTNERS
ARCHITETTI ASSOCIATI

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.15

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto./Object:
Vista di dettaglio da
viale G. Cesare 02

scala:/scale:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



VISTA DI DETTAGLIO DA VIALE G. CESARE 03

FACCHINETTI



PARTNERS
ARCHITETTI ASSOCIATI

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:

- BERGAMO
- MILANO
- BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.16

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Vista di dettaglio da
viale G. Cesare 03

scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



VISTA DI DETTAGLIO DA VIA P. PIETRA 01



Team manager:
 MASSIMO FACCHINETTI
 CARLO BONO
 ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
 Piazza della Pieve, 1
 24060 Casazza (BG)

sedi operative:
 • BERGAMO
 • MILANO
 • BELGRADO

sede di riferimento:
 via Daste e Spalenga, 45
 Bergamo
 T. +39 035 300359
 F. +39 035 4236322
 info@facchinetti-partners.com
 www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
 I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.17

Lavori/Works:
 PIANO ATTUATIVO
 AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
 Vista di dettaglio da via
 P. Pietra 01

scala:/scale:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
 Archivio/G/GIUPPONI/693_15
 GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
 05.PRATICHE EDILIZIE/014-
 Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15



VISTA DI DETTAGLIO DA VIA P. PIETRA 02

FACCHINETTI



PARTNERS
ARCHITETTI ASSOCIATI

Team manager:
MASSIMO FACCHINETTI
CARLO BONO
ALESSANDRA BOCCALARI

sede legale:
Piazza della Pieve, 1
24060 Casazza (BG)

sedi operative:
• BERGAMO
• MILANO
• BELGRADO

sede di riferimento:
via Daste e Spalenga, 45
Bergamo
T. +39 035 300359
F. +39 035 4236322
info@facchinetti-partners.com
www.facchinetti-partners.com

Comune: Bergamo

Provincia: Bergamo

Committente:
I.S.M. s.r.l.

TAV. 05.18

Lavori/Works:
PIANO ATTUATIVO
AMBITO At_i24 EX ISMES

Oggetto:/Object:
Vista di dettaglio da via
P. Pietra 02

scala:/scale:	
data:	elab./verif.:
07/09/18	pc.sg./MF
12/12/18	pc.sg./MF
06/09/19	pc.sg./MF
02/12/19	pc.sg./MF

files:
Archivio/G/GIUPPONI/693_15
GIUPPONI_Residenze area EX ISMES/
05.PRATICHE EDILIZIE/014-
Agg.Cons.Com_Nov19

commessa:/order:
693/15