

Loreto Immobiliare S.r.l.
Beretta Pallets S.a.s.

**PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO
IN VARIANTE AL PGT**

**At_e17Ex segherie Beretta
Via M.L. King - Bergamo**

Prot. n. E0203623PG del 02.08.2021

Integrazione per modifica aree da cedere

ALLEGATO Cf:

RELAZIONE ECONOMICA

752x08

Bergamo, 13 luglio 2022

AMBITO E CONTENUTI DELL'INTERVENTO

Il Piano Attuativo in variante oggetto della presente proposta riguarda l'Ambito di rigenerazione At_e17, un ambito intercluso all'interno del sistema insediativo esistente che si struttura tra il tracciato ferroviario Bergamo – Carnate e l'asse di scorrimento urbano dato da via Carducci.

L'area oggetto di Piano Attuativo in variante è composta dai seguenti mappali, distinti al N.C.T. del Comune di Bergamo, foglio 64, mapp. n. 32, 34, 15618, 17764, e al Catasto Fabbricati, foglio 64, mapp. n. 33, 8371, 8372, 17763 per una superficie catastale pari a 28.279 mq.

La superficie territoriale reale è invece pari a mq 26.487, allo stato attuale in parte occupata dagli spazi e dalle strutture dismesse dell'ex Segheria Beretta, recintate e con unico accesso alla proprietà da via M.L. King, ed in parte lasciata a verde incolto non recintato.

La proposta di Piano Attuativo in variante esclude il mappale 1393 di proprietà Nordera Lino che lo stesso ha acquisito dalle Ferrovie dello Stato con il vincolo di non poterlo rivendere per un periodo di almeno 10 anni. Il proprietario non è interessato a partecipare alla pianificazione attuativa dell'ambito At_e17 e, in tal senso, ha prodotto una dichiarazione già precedentemente depositata.

La proposta di Piano Attuativo in variante esclude anche la porzione di via M.L. King inclusa nel perimetro dell'ambito At_e17 per una superficie complessiva di 1.415 mq.

Esterna al Piano Attuativo è inoltre presente una cabina di servizio riferita alla rete del gas metano (mappale 32) che, con accesso da via M.L. King, occupa una piccola porzione posta a nord in prossimità della rotatoria.

Inserito nel fronte urbano che si relaziona direttamente con via Carducci e in cui si concentrano usi e destinazioni plurime, prevalentemente orientate al settore commerciale e ai servizi per la mobilità, il progetto prevede la rigenerazione urbana dell'area occupata dalle strutture dismesse dell'ex Segheria Beretta attraverso l'insediamento di funzioni terziarie e destinazioni commerciali, introducendo per queste ultime format limitati alla media struttura di vendita di primo livello e all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Nello specifico, corrispondendo agli obiettivi indicati dal PGT 2009 ed in coerenza con i contenuti della Deliberazione 115/2017 e della successiva Deliberazione 98/2020, la proposta di Piano Attuativo in variante prevede:

- la riqualificazione di un ambito non più coerente con il contesto urbanistico, in grado di restituire una rinnovata identità urbana all'area attraverso l'insediamento di nuove funzioni,

la riconfigurazione morfologica dell'edificato esistente che oggi risulta frammentato e la rigenerazione urbana dell'ambito;

- l'insediamento di funzioni terziarie e commerciali per una superficie lorda di pavimento complessiva Slp di 7.633 mq;

- la realizzazione di aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, da cedere e da assoggettare ad uso pubblico, per una superficie complessiva di 9.749 mq;

- il mantenimento del corridoio infrastrutturale connesso alla realizzazione del nuovo tratto stradale che corre lungo il lato est dell'ambito At_e17 (sottopasso della linea ferroviaria) per 3.630 mq;

- la cessione di una superficie pari a 3.000 mq, esterna al Piano Attuativo e coincidente con parte dell'area perequativa di decollo Ns_20 in località Colognola;

- la realizzazione dello svincolo viabilistico di raccordo tra la rotonda di via Carducci e via M.L. King e del percorso ciclopedonale di collegamento con i tracciati esistenti;

- la realizzazione di standard di qualità aggiuntivi pari al valore minimo equivalente all'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati all'intervento.

DATI DI PROGETTO

St (PGT) = mq 28.709

St progetto PA = mq 26.487

Slp massima consentita (PGT) = mq 12.825

Slp progetto PA = mq 7.633 (< 12.825 mq)

(Riduzione Slp complessiva PA pari al 40%)

Slp Terziario direzionale high-tech (Ta) = mq 4.945

Slp Attività di somministrazione alimenti e bevande (C8) = mq 359

Slp Media struttura di vendita di primo livello (C2.a) = mq 2.329, di cui mq 1.422 di superficie di vendita

Superficie coperta consentita (Delibera CC 115/2017) \leq 50% St (mq 13.243)

Superficie coperta di progetto PA = mq 4.488 (< 13.243 mq)

Altezza massima edifici di progetto = m. 12,30 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura

Altezza massima del fronte degli edifici di progetto = m. 13,50 misurata in corrispondenza della sommità delle strutture perimetrali della copertura

Indice Superficie permeabile minima (Delibera CC 115/2017) = Indice Superficie permeabile preesistente

Indice Superficie permeabile esistente = 39,60%

Indice Superficie permeabile di progetto PA = 51,39% (> 39,60%)

Superficie parcheggi privati minima = mq 2.672

Superficie parcheggi privati complessiva di progetto PA = mq 2.920 (> mq 2.672)

Cessione e dotazione di servizi (At_e)

Superficie da cedere / assoggettare ad uso pubblico da PGT (Deliberazione CC n. 115/2017) mq 7.946 (\geq 30% St)

Superficie in cessione / assoggettata ad uso pubblico da PA mq 12.749 (> mq 7.946)

Area a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale mq 6.119

Area nuovo sottopasso via M.L. King mq 3.630

Area esterna al P.A. (mappale 2511, foglio 103) mq 3.000

Dotazione minima di servizi (Piano dei Servizi)

Superficie minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da PGT mq 7.633

di cui Superficie minima parcheggi pubblici/assoggettati ad uso pubblico da PGT mq 3.816

Superficie di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto PA mq 9.749 (> mq 7.633)

di cui Superficie parcheggi pubblici/assoggettati ad uso pubblico di progetto PA mq 4.098 (> mq 3.816)

DOTAZIONE DEI SERVIZI E CESSIONI

Nel merito della *dotazione di servizi e delle prestazioni pubbliche attese*, la proposta progettuale in coerenza con gli indirizzi del Documento di Piano e con la Deliberazione 115/2017 individua quali *superfici da cedere e da assoggettare ad uso pubblico*:

- le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per 6.119 mq, di cui 4.098 mq per parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- l'area per la realizzazione del nuovo tratto stradale che corre lungo il lato est dell'ambito At_e17 (sottopasso della linea ferroviaria) per 3.630 mq.

A fronte del parametro indicato dai criteri individuati dalla Deliberazione n. 115/2017, la proposta di Piano Attuativo in variante individua e localizza 9.749 mq di superfici in cessione o da assoggettare ad uso pubblico, quantità che risulta pertanto superiore alla dotazione minima prevista di 7.946 mq, equivalente al 30% della superficie territoriale.

Nel merito delle aree in cessione, occorre osservare che in alternativa all'area indicata dalla Scheda Progetto all'interno dell'AS5, la proposta di Piano Attuativo in variante prevede la cessione di un'altra area esterna all'ambito di intervento, identificabile con il mappale 2511 foglio 103, in località Colognola per una superficie pari a 3.000 mq.

A fronte del parametro indicato dai criteri individuati dalla Deliberazione n. 115/2017, la proposta di Piano Attuativo in variante individua e localizza 9.749 mq di superfici in cessione o da assoggettare ad uso pubblico interne all'ambito At_e17, cui si aggiungono 3.000 mq riferiti all'area esterna in località Colognola, per una quantità complessiva pari a 12.749 mq, superiore alla dotazione minima prevista di 7.946 mq, equivalente al 30% della superficie territoriale.

STIMA DEI COSTI DI INTERVENTO

Con riferimento ai costi complessivi dell'intervento in termini di oneri, costo di costruzione e standard qualitativo, il calcolo delle singole voci ha portato ad individuare un importo complessivo pari a 2.408.016,00 € così suddivisi:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria 999.923,00 € suddivisi in 463.323,10 € di oneri di urbanizzazione primaria e 536.599,90 € di oneri di

urbanizzazione secondaria, calcolati tenuto conto delle riduzioni previste per gli Ambiti di rigenerazione urbana;

- costo di costruzione 408.170,00 €, calcolato tenuto conto delle riduzioni previste per gli Ambiti di rigenerazione urbana;
- standard qualitativo aggiuntivo pari all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero 999.923,00 €.

Con riferimento all'entità complessiva dell'intervento in termini di oneri, costo di costruzione e standard qualitativo è opportuno osservare che, a fronte dell'approvazione della proposta di Piano Attuativo in variante e della stipula della relativa convenzione, l'Amministrazione Comunale potrà immediatamente disporre di 999.923,00 € derivati dal versamento degli importi riferiti allo standard di qualità.

Stante la volontà dei proponenti di procedere in tempi brevi all'intervento di rigenerazione e a fronte degli stessi accordi commerciali assunti, la proposta progettuale troverà da subito attuazione sia per i lotti riferiti alle funzioni commerciali che per quelli riferiti alle funzioni terziarie, con la realizzazione della media struttura di vendita (edificio 1), delle attività di somministrazione di alimenti e bevande (edificio 2) e degli uffici (edifici 3 e 4).

Al rilascio dei relativi Permessi di costruire, i proponenti procederanno pertanto al versamento di ulteriori 1.408.093,00 €, corrispondenti al contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) riferito ai 7.633 mq di superficie lorda di pavimento
così articolata:

- | | |
|--|--------------|
| - media struttura di vendita di primo livello (C2a / edificio 1) | 421.549,00 € |
| - attività di somministrazione di alimenti e bevande (C8 / edificio 2) | 66.774,00 € |
| - terziario direzionale e high-tech (Ta / edificio 3) | 919.770,00 € |

A seguito della stipula della convenzione urbanistica e dell'immediato successivo rilascio delle autorizzazioni edilizie per la costruzione degli edifici commerciali e degli edifici del terziario, l'Amministrazione Comunale potrà, pertanto, disporre di 2.408.016,00 € (999.923,00 € + 1.408.093,00 €).

Occorre osservare che, con l'attuazione dei lotti a destinazione commerciale e terziario, l'intervento procederà altresì alla realizzazione dello svincolo viabilistico di raccordo tra la rotonda di via Carducci e via M.L. King e del percorso ciclopedonale di collegamento con i tracciati esistenti, al fine di garantire la necessaria ed adeguata accessibilità alle nuove funzioni previste.

1A STIMA COSTI URBANIZZAZIONI

A ONERI DI URBANIZZAZIONE (I° / II°) – applicazione delle riduzioni previste per gli Ambiti di rigenerazione urbana

destinazione d'uso	slp (mq)	€/mq (immobili dismessi)	oneri primaria	oneri secondaria	oneri urbanizzazione
Ta – Terziario direzionale e high-tech	4.945	131,00 €/mq	€ 300.161,50	€ 347.633,50	€ 647.795,00
C2a - Commerciale MSV di primo livello	2.329	131,00 €/mq	€ 141.370,30	€ 163.728,70	€ 305.099,00
C8 – Attività di somministrazione alimenti e bevande	359	131,00 €/mq	€ 21.791,30	€ 25.237,70	€ 47.029,00
			€ 463.323,10	€ 536.599,90	€ 999.923,00

B COSTO DI COSTRUZIONE – applicazione della riduzione del 50% per gli Ambiti di rigenerazione urbana

destinazione d'uso	slp (mq)	€/mq		Riduzione ambiti rigeneraz. urbana	costo costruzione
Ta – Terziario direzionale e high-tech	4.945	1.100,00	10%	-50%	€ 271.975,00
C2a - Commerciale MSV di primo livello	2.329	1.000,00	10%	-50%	€ 116.450,00
C8 – Attività di somministrazione alimenti e bevande	359	1.100,00	10%	-50%	€ 19.745,00
					€ 408.170,00

C STANDARD QUALITATIVO

destinazione d'uso	slp (mq)				standard qualitativo
Ta – Terziario direzionale e high-tech	4.945				€ 647.795,00
C2a - Commerciale MSV di primo livello	2.329				€ 305.099,00
C8 – Attività di somministrazione alimenti e bevande	359				€ 47.029,00
					€ 999.923,00

IL PROGETTISTA

Arch. Fabrizio Zambelli



I PROPRIETARI

Società Loreto Immobiliare s.r.l.,

Società Beretta Pallets di Beretta Felice & C. s.a.s.

Bergamo, 13 luglio 2022