

ATi_52 – LONGUELO - BERGAMO
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO REV. 13.09.2023

DATI URBANISTICI – Scheda di intervento

St		mq 8.050,00
Slp sviluppabile		mq 6.850,00
Residenza RL	60% slp MIN	mq 4.110,00
	80% slp MAX	mq 5.480,00
RS	10% slp	mq 685,00
Terziario Ta 1-2	25% slp MAX	mq 1.712,50
Terziario Tr 2	10% slp MAX	mq 685,00
Commerciale C1	25% slp MAX	mq 1.712,50
Servizi	sempre ammessi	
H	da definire in sede di PA	

DATI PROGETTO

St – Sup. reale da rilievo	mq 7.640,00(-mq 410,00)
Residenza RL con riduzione al 25%	mq 5.137,50
Slp di progetto (< ~ 29% della Slp sviluppabile)	mq 4.870,00
Volume	mc 14.610,00
Terziario Ta 1-2	mq 0,00
Commerciale C1	mq 0,00
H	mt 14,00

PARAMETRI URBANISTICI DI BASE – AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATI

Superficie da cedere/assoggettare uso pubblico >=50% St
Superficie coperta >=30% St
Superficie permeabile >15%
(al netto di viabilità e spazi pavimentati)

STANDARD DA REPERIRE

Residenza	
mq 4.870,00 x 3,00/150 x 26,5mq/ab=	mq 2.581,10
di cui da adibire a parcheggio	mq 292,20

TOTALE **mq 2.581,10**

STANDARD REPERITI IN CESSIONE/ASSERVIMENTO ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Aree pubbliche attrezzate	mq 591,00
Parcheggi pubblici	mq 670,00
TOTALE	mq 1.261,00 < mq 2.581,10

1. Monetizzazione standard non reperito

Mq 1.320,10*€/mq 175,00 € 231.017,50

2. Monetizzazione area verde sottratta al Parco delle Ortaglie

Mq 150,00*€/mq 175,00 € 26.250,00

OOUU I

Residenza

mc 13.149,00 x €/mc 7,25

€ 95.330,25

RS

mc 1.461,00 x €/mc 4,35

€ 6.355,35

TOTALE

€ 101.685,60

OOUU II

Residenza

mc 13.149,00 x €/mc 17,25

€ 226.820,25

RS

mc 1.461,00 x €/mc 10,35

€ 15.121,35

TOTALE

€ 241.941,60

TOTALE OOUU I – II

€

STANDARD QUALITATIVO AGGIUNTIVO

€ 343.627,20

OOUU I-II + SQA

€ 687.254,40

COSTO DI COSTRUZIONE – calcolo stimato

Mq 4.870,00 * €/mq 1.300,00 * 10%=

€ 633.100,00

Decurtazione del 50% quale ambito di rigenerazione urbana:

€ 316.550,00

PEREQUAZIONE

Non raggiungendo la riduzione di superficie sviluppabile del 40%, l'intervento è soggetto all'applicazione del principio perequativo. L'area, di cui porzione di mappale 128 fg. 9 di mq 2.191,50, è stata oggetto di preliminare di compravendita in data 28.08.2023 per un importo complessivo pari a € 175.320,00.

SERVIZI RICHIESTI – PS0b – App. Normativo, Parte II° Catalogo

- Riqualificazione giardino pubblico esistente di relazione con il quartiere di Longuelo e suo ampliamento
- Realizzazione connessione ciclopeditone di collegamento tra via Perosi e via Briantea
- Riqualificazione del parcheggio pubblico di via Mattioli attrezzato con 20 stalli per la sosta di attività di mercato settimanale di quartiere
- Partecipazione pro-quota alla perequazione

SERVIZI REPERITI– PS0b – App. Normativo, Parte II° Catalogo

- Riqualificazione Parco pubblico delle Ortoglie esistente mq 6.710,00
Di cui area ludica mq 330,00

*La proposta non prevede l'ampliamento del parco pubblico esistente, come indicato nella Scheda d'ambito, in coerenza con la Del. N. 115/2017 "Proroga della validità del Documento di Piano del PGT", che ammette la riduzione della prestazione pubblica attesa, in misura proporzionale alla riduzione della SIp indicata nella Scheda d'ambito.

- Realizzazione pista ciclopeditonale via Perosi mq 1.900,00

*Per quanto concerne la riqualificazione del parcheggio esistente in Via Mattioli, si precisa che, a seguito di indagine presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione, non sarà realizzato il servizio richiesto, poiché l'ambito non rientra nel patrimonio del Comune di Bergamo, bensì di un Ente privato, così come stabilito nella CdS del 28.02.2019

COSTO DELLE OPERE PUBBLICHE

A. Quale Standard qualitativo aggiuntivo: **(importo dovuto € 343.627,20)**

A.1 Riqualificazione Parco delle Ortaglie

Sistemazione vialetti	€ 145.119,09
Sistemazione essenze esistenti	€ 12.049,12
Oneri sicurezza 2%	€ 3.143,37

TOTALE	€ 160.311,58
---------------	---------------------

A.2 Pista ciclopeditonale in Via Perosi

Pista ciclopeditonale tratto su marciapiede esistente	€ 78.757,23
Nuovo tratto pista ciclopeditonale per collegamento	€ 52.197,09
Oneri sicurezza 2%	€ 2.619,09

TOTALE	€ 133.573,41
---------------	---------------------

TOTALE A.1 + A.2	€ 293.884,99 (<€343.627,20)
A SALDO	€ 49.742,21

B. Quale Standard quantitativo - Opere di urbanizzazione I e II: **(importo dovuto € 343.627,20)**

B.1 Parcheggi e aree attrezzate

Parcheggi pubblici	€ 274.663,64
Aree pubbliche attrezzate	€ 66.323,41
Oneri sicurezza 2%	€ 6.819,75

TOTALE	€ 347.806,80
A SALDO	€ 0,00

C. Quale standard qualitativo – Opere a scomputo della monetizzazione dello standard non reperito - Formazione area ludica, pergolato e servizio igienico con nursery: **(importo dovuto € 231.017,50)**

Formazione area ludica	€ 134.041,84
Oneri sicurezza 2%	€ 2.680,84

TOTALE	€ 136.722,68
A SALDO	€ 94.294,82

RIEPILOGO:

1. IMPORTI DOVUTI DI STANDARD QUALITATIVO, OOUU I – II E MONETIZZAZIONE

- Quale Standard qualitativo aggiuntivo:	€ 343.627,20
- Quali Opere di Urbanizzazione I – II	€ 343.627,20
- Quale monetizzazione standard non reperito	€ 231.017,50
- Quale monetizzazione Parco delle Ortaglie	€ 26.250,00
TOTALE	€ 944.521,90

2. IMPORTI OPERE DA REALIZZARE:

- Quale Standard qualitativo aggiuntivo:	€ 293.884,99
- Quali Opere di Urbanizzazione I – II	€ 347.806,80
- Quali opere a scomputo della monetizzazione (pto C)	€ 136.722,68
TOTALE	€ 778.414,47

3. IMPORTI DOVUTI A SALDO PER LO STANDARD QUAL. AGG. E OOUU I-II:

- A saldo SQA	€ 49.742,21
- A saldo OOUU I – II	€ 0,00
- A saldo monetizzazione standard non reperito	€ 94.294,82
- A saldo monetizzazione Parco delle Ortaglie	€ 26.250,00
TOTALE	€ 170.287,03

TOTALE IMPORTI STIMATI DA VERSARE/REALIZZAZIONE ULTERIORI OPERE	€ 170.287,03
--	---------------------

4. IMPORTO PER LA PEREQUAZIONE

Importo stabilito da contratto preliminare siglato in data 28.08.2023 pari ad €/mq 80,00:	
- Perequazione €/mq 80,00 x mq 2.191,50	€ 175.320,00