

OGGETTO:

**At_e/f50 - Via Autostrada - Zanica
-IN VARIANTE AL PGT-**

OGGETTO

PIANO ATTUATIVO

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

N° ALLEGATO:

RTI

REVISIONE	OGGETTO DI AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGN.	CONTROLLO
00	Prima emissione	10.02.2020	BA	CP
01	riduzione 40% SLP con stralcio obbligo compensazione e perequazione come da DCC.115/2017	02.11.2020	BA	CP
02	integrazione a seguito richiesta UT prot. n. U0013828 del 18.01.2021	01.02.2021	BA	CP
03	integrazioni a seguito di parere commissione congiunta prot. U0090558 del 23.03.2021	19.04.2021	BA	CP

COMUNE DI:

BERGAMO (BG)

COMMITTENTE:

**IMMOBILIARE ROSA S.R.L.
STABILIMENTO DI VIA ZANICA S.A.S. DI CARLO E ADRIANO PELANDI**

L' AMMINISTRATORE UNICO

IL DIRETTORE TECNICO

COMMESSA

009 2016

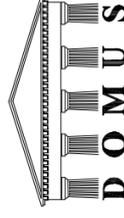
STATO
AVANZAMENTO

PD

REV. **03**

009_16_PA2019_Alt00_00_Catfigli_PD.dwg

progettista

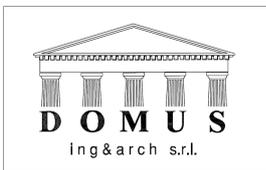


ing&arch s.r.l.

Seriate (Bg) via Pastrengo n°1/c
tel. 035/303.904 - fax. 035/066.23.63
e-mail: domus@studiodomus.net
web: www.studiodomus.net

Iscritta al casellario delle società
di Ingegneria e Professionisti - AVCP

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



DOMUS ing&arch s.r.l.



009_16_PA19 RTI_03 relazione tecnica illustrativa

AII. RTI

COMUNE DI BERGAMO

Ambito di intervento

Documento di Piano di PGT vigente - Ambito di trasformazione

At_e/i50 “Via Autostrada – Zanica”

UMI 1 e 2

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT

(artt. 13-14. L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.)

Proprietari

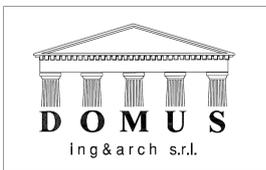
IMMOBILIARE ROSA s.r.l.

STABILIMENTO DI VIA ZANICA sas di Carlo e Adriano Pelandi

Soggetto proponente Attuatore

IMMOBILIARE ROSA s.r.l.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



INDICE

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO DELL'AMBITO DI INTERVENTO	4
a) Premessa	4
b) Analisi del contesto di riferimento.....	4
c) Stato di fatto.....	5
d) Disciplina urbanistica.....	6
2. PROPRIETA'	8
3. VINCOLI	8
4. SERVITU'	10
I) a favore di ANAS:	10
II) a favore di SNAM:	11
III) a favore di ENEL:	11
5. CONTENUTI DEL PROGETTO DI PA	12
a) premessa.....	12
b) descrizione del progetto	12
c) Destinazioni funzionali in progetto	13
d) Il sistema viabilistico	14
e) Studio di Impatto Paesaggistico	15
e) Superficie permeabile.....	15
6. DOTAZIONI DI STANDARD URBANISTICO	17
7. OPERE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE - ONERI	18
a) Opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto e per standard qualitativo.....	18
b) Contributo di costruzione e altri oneri economici per standard qualitativo.....	18
c) Scomputi.....	19
8. COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	20
9. MONETIZZAZIONE QUOTA RESIDENZA SOCIALE.....	20
10. PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA.....	22
11. QUADRO ECONOMICO	24

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO DELL'AMBITO DI INTERVENTO

a) Premessa

La presente proposta di Piano Attuativo si riferisce all'ambito di trasformazione At_e/i50 "Via Autostrada – Zanica" disciplinato dal vigente Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Bergamo.

Il Piano Attuativo viene proposto in variante alle previsioni del vigente PGT per la modifica del mix funzionale di destinazioni d'uso e la contestuale riduzione della capacità edificatoria complessiva. Restano invece confermati gli altri parametri edificatori e le prescrizioni assegnate al compendio *de quo*.



Estratto Ortofoto

(fonte google maps)

b) Analisi del contesto di riferimento

L'area oggetto della presente proposta di PA, è situata nel settore centro-meridionale della città, all'interno del perimetro dell'ambito urbanizzato in prossimità di importanti infrastrutture viabilistiche: è infatti limitrofa al nodo di intersezione dell'uscita dell'Autostrada A4 con l'Asse Interurbano e la Circonvallazione comunale.

L'area è ricompresa tra il tracciato della via Autostrada e quello della via Zanica che rappresentano due importanti arterie di penetrazione alla città.

L'ambito è già urbanizzato, edificato ed inserito in un contesto ad elevata concentrazione di attività commerciali – direzionali – ricettive – produttive e, marginalmente, residenziali.

Gli spazi edificati esistenti evidenziano una profonda disomogeneità morfo-tipologica causata dalla rilevante vetustà degli edifici esistenti. Gli ultimi e più recenti interventi di trasformazione e ristrutturazione, quali ad esempio il PII di via Autostrada, nel cui ambito è stato realizzato un nuovo complesso commerciale/direzionale con supermercato, ristorante ed uffici, il nuovo edificio 2ll'angolo di via Zanica – via Guidana e il recupero delle ex Officine Cortinovis di via Zanica con nuove attività commerciali e artigianali, stanno contribuendo ad una progressiva riqualificazione di queste due porte di ingresso alla città.

Il presente progetto si pone l'obiettivo di proseguire nella stessa direzione intrapresa per la riqualificazione degli edificati di via Autostrada/via Zanica mediante un intervento di profonda trasformazione dell'esistente.

Il progetto di trasformazione AT_e/i50 è dunque l'occasione per proseguire e rafforzare il processo di miglioramento intrapreso, con il contestuale obiettivo di perseguire il miglioramento del sistema viabilistico. Conformemente alle previsioni del PGT, il progetto contempla infatti la realizzazione della nuova strada di collegamento della via Zanica con la via Autostrada, andando ad immettersi sulla rotonda di via Autostrada

009_16_PA19 RTI_03 relazione tecnica illustrativa

realizzata nell'ambito del PII di via Autostrada e rimasta monca in attesa del presente progetto di trasformazione.

Con questo intervento il PGT conta infatti di contribuire a migliorare sensibilmente la fluidità del traffico di scorrimento sia su via Autostrada che su via Zanica.

c) Stato di fatto

il comparto oggetto del presente progetto di trasformazione, è già interamente edificato ed utilizzato per attività commerciali – direzionali e produttive.

Come rilevabile dalla tavola di rilievo (Tav. 02) allegata al progetto di PA, il comparto si sviluppa su un'estensione di 15.621,48 mq sul quale risultano già edificati plurimi corpi di fabbrica che occupano una superficie coperta di 7.569 mq con un volume esistente di 83.783,65 mc.

Le consistenze delle u.i. esistenti risultano così articolate:



porzioni	Superficie	H. media	Volume
 UNITÀ 1	3.360 mq	11,71 m	39.300,00 mc
 UNITÀ 2	1.040 mq	11,71 m	12.178,40 mc
 UNITÀ 3	400 mq	11,71 m	4.684,00 mc
 UNITÀ 4	400 mq	11,71 m	4.684,00 mc
 UNITÀ 5	1.815 mq	11,71 m	21.253,65 mc
 UNITÀ 6 - p. terra - p. semi interrato - p. primo	186 mq 186 mq 183 mq	3,20 m 2,90 m 3,00 m	595,20 mc 539,40 mc 549,00 mc
TOTALE	7.569 mq		83.783,65 mc

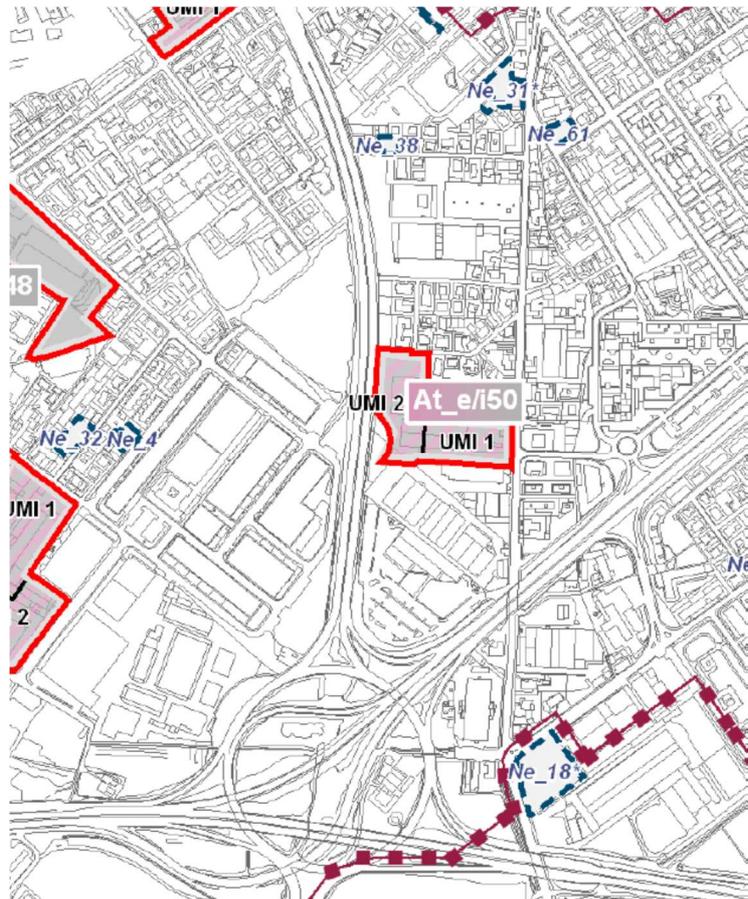
d) Disciplina urbanistica

In base a quanto disposto dall'apposita scheda d'Ambito del Documento di Piano di PGT vigente, il comparto di che trattasi rappresenta l'intero Ambito di Trasformazione At_e/i50 "Via Autostrada – Zanica", quindi entrambe le UMI ivi previste, a destinazione Terziario – Produttivo – Residenziale – Servizi.

Le indicazioni di riferimento per l'edificazione del comparto sono, per l'appunto, contemplate nella scheda d'Ambito dell'allegato 2 delle NTA del Documento di Piano del PGT.

Nello specifico:

la capacità edificatoria assegnata all'Ambito di Trasformazione è complessivamente pari a 12.350 mq di SLP, così suddivisa tra le due Unità Minime di Intervento (UMI):



*Estratto Documento di Piano del PGT
tav. DP6 ambiti di trasformazione*

	UMI 1	UMI 2	totale
St (mq)	6.950	8.632	15.582
SLP (mq)	3.325	9.025	12.350

Ciò posto quanto ai parametri edificatori e funzionali, gli obiettivi fissati dal Documento di Piano per l'Ambito di Trasformazione sono i seguenti:

Obiettivi generali:

Ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso la compattazione delle aree edificabili e miglioramento del rapporto di copertura esistente sull'area attraverso l'incremento della superficie permeabile. Ottimizzazione degli spazi attraverso una maggiore concentrazione volumetrica e articolazione dell'offerta funzionale mediante l'insediamento di funzioni legate al settore del terziario avanzato

I criteri insediativi previsti dal DdP per l'Ambito di trasformazione in oggetto risultano i seguenti:

In sede di pianificazione attuativa, laddove le proposte contengano previsioni di edifici alti, le stesse dovranno essere accompagnate da specifici studi paesaggistici di dettaglio in grado di evidenziare la bontà della proposta in relazione al contesto di riferimento e alla capacità di determinare elementi di qualità urbana e territoriale, nel rispetto dei segni caratterizzanti i luoghi che hanno determinato l'immagine della città, primi fra tutti gli scenari collinari con Città Alta.

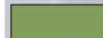
- Il progetto deve essere connotato da acclarata qualità architettonica in relazione alla sua localizzazione lungo uno degli assi principali di penetrazione alla città.

I servizi di progetto, così come previsti dal Piano dei Servizi del PGT vigente per l'ambito di trasformazione in argomento, risultano essere i seguenti:

Servizio	UMI
Realizzazione verde di mitigazione della viabilità esistente e di progetto ("servizio ambientale")	2
Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	1 e 2
Cessione e realizzazione parcheggio pubblico a raso	1 e 2
Cessione delle aree e partecipazione alla realizzazione della bretella di collegamento tra via autostrada e via Zanica	1 e 2
Partecipazione pro-quota alla perequazione	1 e 2

Le destinazioni funzionali ammesse dal PGT, per l'Ambito di Trasformazione di che trattasi, sono le seguenti:

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	UMI 1		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convezionata	RL		RL		
	Residenza sociale	RS	30	RS	30	
	Residenza temporanea	RS.3	min 10%	RS.3	min 10%	
Agricole	Agricoltura produttiva	A 1		A 1		
	Agricoltura di valenza ambientale-ecologica	A 2		A 2		
Produttive	Attività industriali	P 1		P 1		
	Attività artigianali	P 2		P 2		
	Produzione avanzata	P 3		P 3	20	
	Depositi, logistica e magazzini	P 4		P 4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta. 1	80	Ta. 1	80	
	Artigianato di servizio	Ta. 2		Ta. 2		
	Terziario avanzato	Tu. 1		Tu. 1		
	Terziario direzionale	Tu. 2		Tu. 2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr. 1		Tr. 1		
	Pubblici esercizi	Tr. 2	20	Tr. 2	10	
Commerciali	Esercizio di vicinato (< 250 mq)	C 1	30	C 1	20	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C 2 . a		C 2 . a	
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C 2 . b		C 2 . b	
	Grandi strutture di vendita (> 2.501 mq)	C 3		C 3		
	Centro Commerciale	C 4		C 4		
Commercio ingrosso	C 5		C 5			
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	sempre ammessi	S	sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	T n		T n		

 Funzioni Ammesse

NB le percentuali indicate hanno valore di indirizzo per le future proposte di trasformazione

2. PROPRIETA'

L'ambito di intervento, oggetto della presente proposta di PA, risulta attualmente di proprietà dei soggetti di seguito elencati:

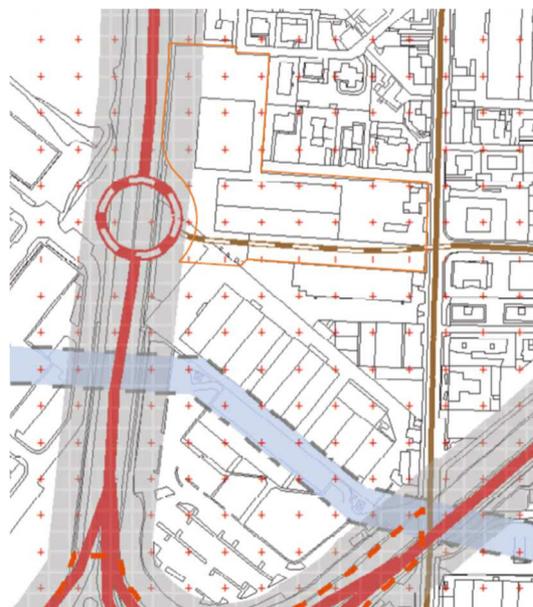
- **IMMOBILIARE ROSA S.r.l.**, con sede legale in Bergamo via Zanica n. 52, C.F. – P.IVA 02351400169, proprietaria dell'area di cui al Foglio 95, mappali 5320 e 16217 (già destinata a rotonda stradale di via Autostrada);
- **STABILIMENTO DI VIA ZANICA S.A.S. DI CARLO E ADRIANO PELANDI**, con sede legale in Bergamo via Lorenzo Lotto n. 2/b, C.F. – P.IVA 00659360168, proprietaria dell'area di cui al Foglio 95, mappali 14897 e 16219 (già destinata a rotonda stradale di via Autostrada);



ditta	foglio	particella	superf.	totale	millesimi
IMMOBILIARE ROSA S.r.l.	95	5320	01 51 86	01 51 96	97,248%
	95	16217	00 00 10		
STABILIMENTO DI VIA ZANICA S.A.S. DI CARLO E ADRIANO PELANDI	95	16219	00 01 33	00 04 30	2,752%
	95	14897	00 02 97		
comune di Bergamo	95	16218	00 00 00	00 00 00	0,000%
sommano			01 56 26	01 56 26	100,000%

Per la porzione di area di proprietà della società STABILIMENTO DI VIA ZANICA S.A.S. DI CARLO E ADRIANO PELANDI, destinate alla formazione del raccordo sulla rotonda di via Autostrada, è stato sottoscritto un accordo tra le parti (che si allega), in forza del quale la STABILIMENTO DI VIA ZANICA S.A.S. DI CARLO E ADRIANO PELANDI autorizza la Immobiliare Rosa S.r.l. alla presentazione del PA e si impegna alla cessione gratuita a favore del Comune, delle aree necessarie alla formazione del raccordo stradale alla rotonda di via Autostrada.

La particella 16218 citata nella scheda d'Ambito, di proprietà del Comune di Bergamo, rappresenta parte della rotonda di via Autostrada ed è lambita dal perimetro del PA ed interessata dai lavori di formazione della nuova bretella di collegamento con la via Zanica.



3. VINCOLI

L'area oggetto di intervento è soggetta ai seguenti vincoli:

VINCOLO STRADALE

la parte occidentale del comparto è interessata dalla fascia di rispetto stradale della strada di accesso al casello autostradale (via Autostrada).

Inoltre il comparto è attraversato, nella parte meridionale, dall'ulteriore fascia di previsione della nuova strada di collegamento di via Autostrada con via Zanica.

Il progetto di PA, in coerenza alle prescrizioni sopra citate, prevede di realizzare i nuovi edifici fuori dalla fascia di rispetto stradale della via Autostrada e contempla la formazione della nuova strada di collegamento di via Autostrada con via Zanica.

FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDRICO

L'area è interessata dalla presenza della fascia di rispetto del reticolo idrico consortile (canale irriguo sul fronte di via Zanica).

CENTRO EDIFICATO

le aree sono interne al perimetro del centro edificato (Legge 865/71).

CENTRO ABITATO

le aree sono all'interno del perimetro del centro abitato (D.Lgs 285/92).

CONSUMO DI SUOLO

le aree sono all'interno del perimetro della Superficie Urbanizzata (LR 31/2014).

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)

STUDIO PAESISTICO DI DETTAGLIO

Classe - bassa - SP0 - Relazione (Artt. 5.7)

ZONE DI RISCHIO AEROPORTUALI (PRA+RSKA)

L'area ricade in minima parte (0,9%) nella Zona di tutela D del Piano di Rischio Aeroportuale (art. 707 del Codice della Navigazione).

In detta zona valgono le seguenti prescrizioni:

Tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/2001 nonché quelli comportanti cambi di destinazione d'uso dovranno essere coerenti con le prescrizioni relative alle funzioni ammesse ed escluse per ogni singola zona di tutela di appartenenza e relativi parametri. Per immobili, aree o attività ricadenti in

differenti zone di tutela valgono le seguenti modalità applicative:



009_16_PA19 RTI_03 relazione tecnica illustrativa

- per immobili interessati da differenti zone di tutela del Piano di Rischio aeroportuale le limitazioni dovranno essere valutate puntualmente utilizzando il criterio della prevalenza al fine di garantire il corretto grado di tutela rispetto al rischio potenziale;
- per immobili interessati da differenti zone di tutela e dalle zone soggette a risk assessment si applicano le limitazioni delle zona più cautelative.

Le prescrizioni e limitazioni da applicare nelle zone di rischio aeronautico per il Comune di Bergamo sono riportate nelle Tabelle seguenti.

[...]

ZONA DI TUTELA (Piano di Rischio aeroportuale)		D
Destinazioni escluse	Destinazioni ammesse	
C3, C4 (oltre i 2.500 mq di SV), Ts (S): Sh1	A, R, P, C1, C2, C4 (fino a 2.500 mq di SV), C5, C6, C7, C8, Tr, Ta, Td (S): Is, Rg, Sh2, Sh3, Sh4, So, Si, CS, Tn, Rs, Pz, V, P	

ALTRI VINCOLI

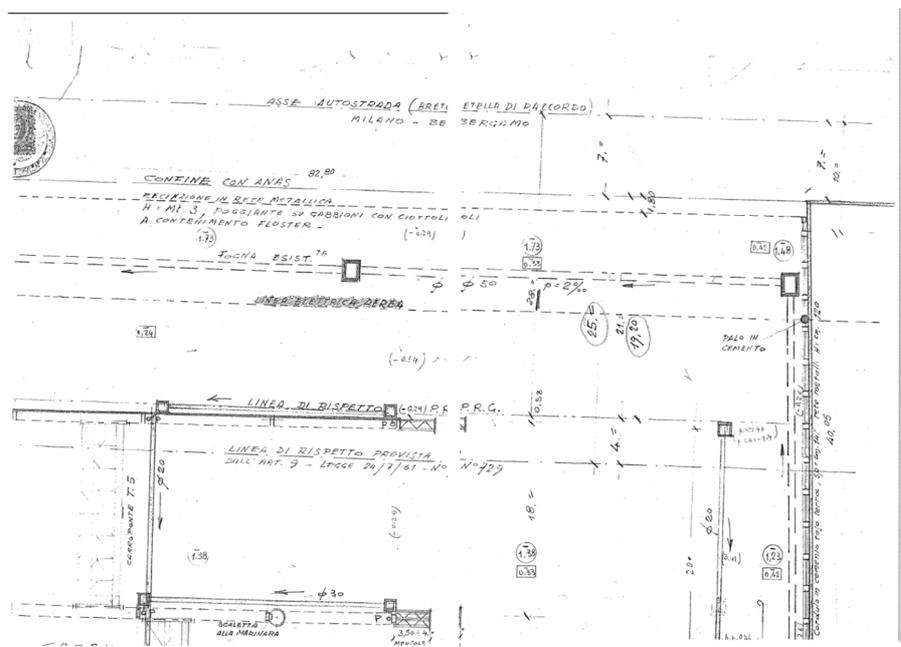
L'area non risulta gravata da altri vincoli di carattere paesistico, ambientale, storico e/o culturale.

4. SERVITU'

L'area oggetto di intervento è gravata dalle seguenti servitù:

I) a favore di ANAS:

con atto n. 91198/19392 di rep., in data 16.04.1969, del Notaio Dr. Comm. Domenico Moretti, in Milano, è stata costituita servitù a favore di ANAS con la quale la proprietà dell'area oggetto del presente PA si obbligava a non costruire fabbricati ad una distanza inferiore a 19,20 m dal confine della proprietà autostradale.



5. CONTENUTI DEL PROGETTO DI PA

a) premessa

La proposta progettuale in argomento verte sullo sviluppo del piano attuativo, in variante al PGT, per la trasformazione dell'At_e/i 50 nella sua interezza (UMI 1 e 2).

In conformità ai parametri dimensionali e funzionali assegnati dal vigente PGT, l'odierna proposta di Piano Attuativo prevede quindi la realizzazione di due edifici, sviluppati alle due estremità nord ed est del comparto, con l'assegnazione delle destinazioni d'uso del settore terziario commerciale (C2a) e ricettivo alberghiero (Tr1a).

In relazione alla tipologia di intervento ed alla sua collocazione, si esclude, invece, la realizzazione della quota di edilizia residenziale, mediante rinuncia della relativa quota di capacità edificatoria e conseguente monetizzazione a favore del Comune. La scheda d'ambito del Documento di Piano del PGT, prescrive che una quota minima del 10% della SLP (pari a 1.235 mq) sia da destinarsi all'edilizia residenziale sociale (RS) e/o all'edilizia residenziale temporanea (RS.3). La quota massima di SLP da destinare alla residenza è invece fissata al 30% (pari a 3.705 mq di cui min. 1.235 mq per edilizia sociale RS/RS.3 e max. 2.470 per residenza libera RL).

Come evidenziato ai precedenti capitoli, il PGT assegna, al compendio di che trattasi, la prevalente destinazione d'uso terziaria, con la possibilità, (non l'obbligo), di realizzare una quota di residenza sociale e libera (min 10% - max 30%), di produttivo (max 20%) e di commerciale di vicinato (max 30%), con attribuzione di una capacità edificatoria massima complessiva di 12.350 mq di SLP (complessiva per UMI1 e 2).

La quota di SLP rinunciata con il presente progetto di PA è pari a 4.950 mq di SLP (> 40% SLP) quindi ben superiore alla quota massima di SLP residenziale realizzabile nel comparto (mq 3.705).

La scelta di collocare le nuove edificazioni nelle porzioni settentrionale e orientale del comparto, risulta coerente con gli obiettivi generali del Documento di Piano del PGT e del Piano dei Servizi laddove prevedono la *ottimizzazione dell'uso del suolo attraverso la compattazione delle aree edificabili e miglioramento del rapporto di copertura esistente oltre che la realizzazione verde di mitigazione della viabilità esistente e di progetto; realizzazione di parcheggio pubblico a raso; cessione delle aree e partecipazione alla realizzazione della bretella di collegamento tra via Autostrada e via Zanica.*

Proponendo con il presente PA la riduzione della capacità edificatoria in misura non inferiore al 40% della SLP massima prevista dal PGT, ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 115/2017, non è dovuta la perequazione urbanistica prevista dalle norme del Documento di Piano del PGT.

b) descrizione del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di due edifici isolati e completamente autonomi l'uno dall'altro.

Per l'edificio "2", si prevede lo sviluppo di una superficie coperta massima di 2.500 mq con una SLP di 2.500 mq, distribuita in prevalenza al piano terra e con una modesta porzione al piano primo per gli servizi accessori del punto vendita (uffici, spogliatoi, servizi per il personale, ecc.), nel quale collocare una media struttura di vendita della categoria C2.a (superficie di vendita fino a 1.500 mq).

009_16_PA19 RTI_03 relazione tecnica illustrativa

Per l'edificio "1", si prevede lo sviluppo di una superficie coperta massima di 2.100 mq con una SLP di 4.900 mq, distribuita su quattro livelli fuori terra e un piano interrato, nel quale poter collocare una struttura ricettiva alberghiera (Tr1a). L'edificio viene altresì dotato di un piano interrato nel quale trova collocazione un parcheggio in parte destinato ad uso pubblico e in parte destinato a parcheggio privato pertinenziale.

La superficie lorda di pavimento complessiva assegnata dal presente progetto di PA è dunque di 7.400 mq (< 12.350 da PGT < 7.810,74 da PRA < 7.410 pari al 60% SLP), di cui mq 2.500,00 per



Planivolumetrico di progetto

l'edificio 2 e mq 4.900 per l'edificio 1, con la rinuncia a 4.950 mq di SLP assegnati dal vigente PGT.

L'accesso al comparto avviene dalla nuova bretella di collegamento della via Autostrada con la via Zanica.

Il progetto prevede altresì la modifica dell'impianto semaforico di via Zanica per la regolazione del traffico in relazione alla formazione della nuova bretella viabilistica.

Le aree per la sosta (227 posti auto tra pubblici e privati di cui 159 al piano terra e 68 al piano interrato) si organizzano in prevalenza nella parte centrale del comparto e nell'interrato del fabbricato B, in modo tale da servire uniformemente tutte le attività che si andranno ad insediare.

All'incrocio dei due assi l'angolo si svuota lasciando spazio all'area a parcheggio ed aprendo la visuale per chi percorre la via Autostrada in direzione del centro cittadino.

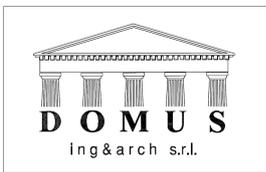
La posizione arretrata dei fabbricati in progetto e la loro estensione in altezza, in linea con l'edificato circostante, garantisce la totale non interferenza con i coni ottici prospettici in direzione dei colli cittadini. Questo tema verrà comunque meglio affrontato ed approfondito nello specifico paragrafo dedicato allo Studio di Impatto Paesaggistico.

Questa soluzione consente di mitigare l'impatto esterno della nuova edificazione pur mantenendo il rapporto di relazione con gli spazi su cui prospetta.

c) Destinazioni funzionali in progetto

Il *mix* funzionale di prevista attivazione in sito risulta parzialmente coerente con il catalogo delle destinazioni assegnate dal vigente PGT.

Il progetto prevede di inserire anche le destinazioni d'uso commerciale per Media Struttura di vendita, categoria C2.a – di prossimità (con Sv fino a 1.500 mq) e ricettivo-alberghiero (Tr1a), costituendo, per tale elemento, variante al vigente PGT.



Il progetto prevede di collocare una media struttura di vendita di prossimità, solo per l'edificio 2, con una Sv massima di 1.500 mq, e una struttura alberghiera per l'edificio 1.

La destinazione d'uso commerciale assegnata al comparto, risulta per altro coerente con la destinazione d'uso commerciale già esistente, che ne rappresenta la funzione prevalente attualmente attiva.

La presente proposta progettuale conferma, quindi, la prevalente funzioni terziaria prevista dal PGT, con l'esclusione della destinazione residenziale, e con l'inserimento della destinazione commerciale per MSV C2.a per l'UMI 2 (edificio 2) e della destinazione alberghiera Tr1a per l'UMI 1 (edificio 1).

Non si prevede la realizzazione di funzioni residenziali ritenendo tale destinazione non confacente con gli obiettivi di ottimale sviluppo del compendio immobiliare e, soprattutto, della porzione di Città ove è situato il comparto. Si rileva, al riguardo, che la scheda d'ambito pone la prescrizione di insediare una dotazione minima del 10% di SLP per la funzione residenziale (corrispondente a 1.235 mq) con una quota massima di SLP a destinazione residenziale del 30% (corrispondente a 3.705 mq).

Il presente progetto di PA prevede di rinunciare a 4.950 mq di SLP di cui 3.705 rappresenta la quota di SLP a destinazione residenziale (di cui, a sua volta, 1.235 mq per residenza sociale da monetizzare) alla quale si intende rinunciare.

Nel dettaglio, il progetto prevede la seguente articolazione funzionale delle destinazioni da insediare:

Commerciale per Media Struttura di Vendita di prossimità – C2.a (Sv > 1.500 mq):	mq	2.500,00
Turistico-Ricettivo – Tr1a (alberghiero):	mq	4.900,00
Sommano	mq	7.400,00

d) Il sistema viabilistico

La presente proposta progettuale di PA recepisce la prescrizione del PGT, prevedendosi l'apprestamento di infrastrutture viarie funzionali al collegamento della via Autostrada con la via Zanica, mediante riorganizzazione anche dell'impianto semaforico esistente su via Zanica.

Per valutare la soluzione viabilistica più adeguata per risolvere il nodo dell'intersezione con la via Zanica, si è provveduto a commissionare uno specifico studio viabilistico. La società di ingegneria TRM Engineering ha effettuato i necessari rilievi e le valutazioni del caso, ritenendo che la soluzione ottimale per l'organizzazione dell'intersezione su via Zanica, fosse quella dell'impianto semaforico con ciclo ottimizzato a quattro fasi.

L'allegato studio viabilistico redatto dalla società di ingegneria TRM Engineering S.r.l. di Monza, attesta la compatibilità dell'intervento proposto con l'assetto infrastrutturale previsto nello scenario di intervento.

Per la mobilità dolce, si prevede la realizzazione, in fregio alla nuova strada di collegamento di via Autostrada con via Zanica, di un percorso ciclopedonale che si allacci al sottopasso esistente di via Autostrada, realizzato nell'ambito delle opere di urbanizzazione del PII di via Autostrada. Il presente PA si fa quindi carico della realizzazione delle opere di formazione delle rampe di discesa al sottopasso (attualmente ancora tombato), con le relative opere di finitura.

e) Studio di Impatto Paesaggistico

Al fine di ottemperare alle prescrizioni del vigente PGT in merito alla valutazione dell'impatto paesaggistico delle nuove edificazioni, in particolare per quanto attiene il tema delle altezze degli edifici (in relazione ai rapporti visuali da e verso Città Alta) e della mitigazione ambientale lungo l'infrastruttura stradale della via Autostrada (V7 – art. 18.10.6 NTA del PdS), si è provveduto a redigere uno specifico elaborato (tav. 09 “studio paesaggistico – estratti – inquadramento – profilo nord/sud – fotografie SDF – fotoinserimenti”) nel quale sono riepilogati i principali elementi di valutazione e i relativi impatti.

Per quanto attiene la visuale da e verso Città Alta, le nuove edificazioni non interferiscono con la visuale verso Città Alta del corridoio visivo di via Autostrada. Per quanto attiene invece la visuale dalla circonvallazione Paltriniano, si è provveduto ad effettuare lo studio di valutazione con riferimento alla zona individuata nella Tavola SP3 del PGT sia con “visuale chiusa” che con “visuale aperta” al fine di verificarne l'eventuale impatto.

Nella tavola 07 di progetto sono rappresentati i fotoinserimenti della nuova edificazione, in raffronto allo stato di fatto. I fotoinserimenti mostrano come le nuove edificazioni risultino quasi impercettibili e quindi totalmente compatibili con i criteri di salvaguardia.



Per quanto attiene la formazione del verde di mitigazione delle infrastrutture (V7), il progetto conferma il mantenimento della fascia a verde esistente all'esterno dell'attuale recinzione, parallela alla via Autostrada. La tavola PR3b del Piano delle Regole, a cui fa rinvio l'art. 18.10.6 delle NTA del PdS, rappresenta lo stato di fatto e non pare introdurre prescrizioni specifiche per quant'ambito. Il progetto di PA prevede comunque di mantenere la fascia a verde esistente e di mitigare l'ulteriore fascia interposta tra il nuovo edificato e la via Autostrada con la realizzazione di parcheggio con piantumazione di essenze arboree a pronto effetto.

e) Superficie permeabile

il punto 12 del Capo B delle NTA del Documento di Piano, prescrivono i seguenti parametri di superficie permeabile:

AT_i: $\geq 50\%$ (al netto di viabilità e spazi aperti pavimentati: percorsi, piazze, ...)

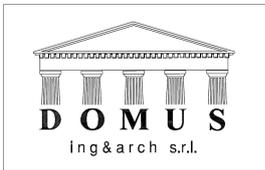
AT_e: $\geq 30\%$ (al netto di viabilità e spazi aperti pavimentati: percorsi, piazze, ...)

Per il presente PA, troverebbe quindi applicazione il parametro relativo agli AT_e.

Trattandosi però di area già interamente edificata ed urbanizzata, il Regolamento Edilizio, all'art. 25, prescrive che negli *interventi di cui all'articolo 27, lettera c), d), e) ed f), della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al regolamento d'igiene costituiscono parametri a cui tendere.*

In ogni caso non sono consentiti interventi che comportino un peggioramento rispetto alla situazione esistente.

Per il PA in oggetto, l'obiettivo da perseguire deve quindi essere quello del miglioramento della situazione esistente.



DOMUS ing&arch s.r.l.



009_16_PA19 RTI_03 relazione tecnica illustrativa

Nello stato di fatto attuale, la superficie scoperta drenante ammonta a 332,10 mq.

La superficie permeabile che viene reperita nel progetto di PA ammonta a 2.400,29 mq che è maggiore della dotazione di area permeabile prescritta di 2.343,22 mq (= 15.621,48 mq St x 15%).

Si ritiene quindi rispettata la dotazione di area permeabile prescritta.

Il progetto esecutivo delle nuove edificazioni viene inoltre corredato di specifica relazione di verifica di invarianza idraulica così come prescritto dalla vigente regolamentazione regionale (RR 7/2017).

6. DOTAZIONI DI STANDARD URBANISTICO

L'art. 12 degli "Indirizzi e criteri" del Documento di Piano, prescrive che per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione la *Superficie da cedere alla proprietà pubblica/da assoggettare ad uso pubblico* deve essere non inferiore al 50% della superficie territoriale del comparto.

Ne deriva che, per l'UMI2 in argomento, la superficie minima da cedere o asservire ad uso pubblico ammonta a mq 7.810,74 (= 15.621,48 mq x 50%).

Inoltre, in attuazione a quanto prescritto dall'art. 2, comma 1, punti 2 e 4.2, delle NTA del Documento di Piano, il fabbisogno minimo di aree e superfici a standard indotto dalle nuove edificazioni in progetto ammonta a mq 7.400,00 (di cui minimo 3.700,00 mq a parcheggio pubblico) così determinata:

<u>SLP commerciale per MSV (cat. C2.a):</u>	mq	2.500,00	
Dotazione di aree a standard prescritta:	100% di cui 50% a parcheggio		
Superficie minima a standard da reperire:		mq	2.500,00
<i>di cui minimo a parcheggio</i>	mq	1.250,00	
<u>SLP a destinazione terziaria – turistico/ricettivo:</u>	mq	4.900,00	
Dotazione di aree a standard prescritta:	100% di cui 50% a parcheggio		
Superficie minima a standard da reperire:		mq	4.900,00
<i>di cui minimo a parcheggio</i>	mq	2.450,00	
	=====		=====
Totale standard dovuto		mq	7.400,00
<i>Di cui minimo a parcheggio</i>	mq	3.700,00	

A fronte di ciò, la presente proposta progettuale di PA prevede di reperire le seguenti dotazioni di aree pubbliche e per standard:

	<i>standard</i>	<i>OO.U.</i>
aree a parcheggio pubblico a raso asservito	mq 4.494,15	
aree a parcheggio pubblico interrato asservito	mq 1.521,90	
aree a verde pubblico in cessione	mq 672,45	
aree a verde pubblico asservito	mq 58,15	
aree pista ciclo-pedonale in cessione	mq 474,10	
aree pista ciclo-pedonale in asservimento	mq 228,75	
viabilità pubblica in cessione		mq 1.690,60
marciapiedi pubblico in cessione		mq 19,30
sommano	mq 7.449,50	mq 1.709,90
totale aree pubbliche	mq 9.159,40	
<i>Di cui a parcheggio</i>	mq 6.016,05	

Ne consegue che:

mq 9.159,40 (reperito) > mq 7.810,74 (aree per servizi pubblici)
mq 7.449,50 (standard reperito) > mq 7.400,00 (standard dovuto)
di cui a parcheggio mq 6.016,05 (reperito) > mq 3.700,00 (dovuto)

Si dà quindi atto che la dotazione complessiva di aree a standard reperite, pari a 7.449,50 mq, è superiore alla dotazione minima prescritta, pari a 7.400,00 mq.

Per le aree per le quali il progetto prevede l'assoggettamento a servitù di uso pubblico a favore del Comune di Bergamo, l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria rimane in capo al soggetto attuatore o suoi successivi aventi causa. Nel sottosuolo di dette aree sarà sempre possibile la realizzazione di costruzioni ed impianti privati. Le aree asservite ad uso pubblico potranno anche essere delimitate e l'accesso regolamentato con dispositivi di gestione degli accessi per sottrarli all'uso negli orari di chiusura delle attività insediate. Le modalità di gestione saranno eventualmente definite con specifico regolamento da redigersi d'intesa con l'Amministrazione comunale.

7. OPERE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE - ONERI

a) Opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto e per standard qualitativo

Il progetto prevede la realizzazione, a cura e spese degli attuatori, di tutte le opere necessarie a garantire la corretta ed adeguata urbanizzazione ed infrastrutturazione del comparto, conformemente a quanto previsto anche dalla scheda d'ambito del PGT.

Le opere consistono nella realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra la via Autostrada e la via Zanica, con la conseguente modifica/adeguamento dell'impianto semaforico di via Zanica, costeggiata dal tracciato di prolungamento della pista ciclopedonale e la realizzazione degli spazi a parcheggio pubblico.

Il costo stimato per la realizzazione di dette opere ammonta, come da stima allegata, ad € 2.171.208,09 oltre IVA e spese tecniche di cui € 904.845,84 per le opere della strada e della pista ciclo-pedonale di collegamento della via Autostrada con la via Zanica (opere che concorrono allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria) ed € 1.266.362,25 per le opere di formazione dei parcheggi e delle reti di servizi interne al comparto su aree asservite ad uso pubblico (che non concorrono allo scomputo di oneri).

A titolo di standard qualitativo, il progetto prevede il versamento dell'importo di € 736.400,00 dovuto a tale titolo contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica.

b) Contributo di costruzione e altri oneri economici per standard qualitativo

Come testé evidenziato, l'attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione tutte descritte ai punti precedenti, la cui esatta quantificazione economica verrà determinata in sede di presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione per il rilascio dei relativi titoli abilitativi.

Il contributo di costruzione, in termini di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, afferenti l'intervento, calcolati secondo le tariffe vigenti in Comune di Bergamo di alla DCC n. 34/2020, viene stimato complessivamente in € 1.032.400,00, determinati nei termini che seguono:

SLP nuovo edificato commerciale MSV: mq 2.500,00

- oneri urbanizzazione primaria (mq 2.500,00 x 121,30 €/mq x 50%) = € 151.625,00
- oneri urbanizzazione secondaria (mq 2.500,00 x 140,50 €/mq x 50%) = € 175.625,00

– costo di costruzione (stima) (mq 2.500,00 x 800,00 €/mq x 10% x 50%) = ... € 100.000,00

SLP nuovo edificato alberghiero: mq 4.900,00

– oneri urbanizzazione primaria (mq 4.900,00 x 55,90 €/mq x 50%) = € 136.955,00

– oneri urbanizzazione secondaria (mq 4.900,00 x 111,10 €/mq x 50%) = € 272.195,00

– costo di costruzione (stima) (mq 5.310,60 x 800,00 €/mq x 10% x 50%) = ... € 196.000,00

=====

totale complessivo € 1.032.400,00

Ai fini della determinazione dell'importo del contributo di costruzione, e conseguentemente dello standard qualitativo, trova applicazione quanto previsto dalla DCC 34/2020 trattandosi di ambito di rigenerazione, che prevede una riduzione del 50% per gli interventi di nuova edificazione.

Oltre al contributo di costruzione, il PGT prescrive la corresponsione di uno standard qualitativo di importo pari alla somma degli oneri dovuti per urbanizzazioni primarie e secondarie.

L'importo da destinare a titolo di standard qualitativo, ammonta dunque ad € 736.400,00 così determinato:

oneri di urbanizzazione primaria dovuti - commerciale € 151.625,00

oneri di urbanizzazione primaria dovuti - alberghiero € 136.955,00

oneri di urbanizzazione secondaria dovuti - commerciale € 175.625,00

oneri di urbanizzazione secondaria dovuti - alberghiero € 272.195,00

=====

Totale standard qualitativo € 736.400,00

Determinando quindi un onere complessivo a carico dell'intervento di € **1.768.800,00** oltre all'onere della monetizzazione della quota minima di residenza sociale che non si realizza nel comparto, di cui al successivo capitolo 9.

L'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione e standard qualitativo ammonta dunque ad € 1.472.800,00, calcolato nei seguenti termini:

– oneri urbanizzazione primaria C2a (mq 2.500,00 x 121,30 €/mq x 50%) = € 151.625,00

– oneri urbanizzazione secondaria C2a (mq 2.500,00 x 140,50 €/mq x 50%) = € 175.625,00

– oneri urbanizzazione primaria Tr1a (mq 4.900,00 x 55,90 €/mq x 50%) = € 136.955,00

– oneri urbanizzazione secondaria Tr1a (mq 4.900,00 x 111,10 €/mq x 50%) = € 272.195,00

– standard qualitativo (= oneri urb. primaria + oneri urb. secondaria) € 736.400,00

=====

– **totale € 1.472.800,00**

c) Scomputi

A fronte di ciò, si dà atto che il progetto di intervento, come sopra illustrato, prevede la realizzazione - a cura e spese della società proponente, mediante ricorso alle modalità di cui all'art. 16, comma 2-bis, del DPR

380/2001 - di opere di urbanizzazione primaria (interne al comparto), funzionali alla trasformazione, di importo pari ad € 2.171.208,09 (oltre IVA e spese tecniche), così ripartiti:

€ 1.266.362,25 per la realizzazione del parcheggio pubblico asservito ad uso pubblico e delle reti di servizi

€ 904.845,84 per la realizzazione della bretella di collegamento che costituisce opera a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

A fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali alla trasformazione (nuova strada di collegamento della via Autostrada con la via Zanica), stimate in € 904.845,84, si prevede, in applicazione della facoltà in tal senso riconosciuta dall'art. 45 della LR 12/2005 e dall'art. 16, comma 2, del DPR 380/2001, lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per le nuove edificazioni (pari ad € 736.400,00).

Lo standard qualitativo (pari ad € 736.400,00) viene invece versato a favore dell'Amministrazione comunale contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica.

Ove, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, si riscontrasse che l'ammontare delle opere da realizzare non risultasse superiore all'ammontare degli oneri dovuti, il soggetto attuatore dovrà provvedere, in sede di rilascio dei titoli abilitativi delle nuove costruzioni, al versamento del conguaglio degli oneri a favore dell'Amministrazione comunale con le modalità di cui alla LR 12/2005.

Il contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione (stimato in € 296.000,00) verrà invece versato in sede di rilascio dei titoli abilitativi delle nuove costruzioni con le modalità di cui all'art. 48, comma 7, della L.R. 12/2005.

8. COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il Titolo II, capo B, delle NTA del Documento di Piano (Indirizzi e Criteri), fissa i criteri di calcolo delle quote di compensazione e perequazione urbanistica dovute per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione.

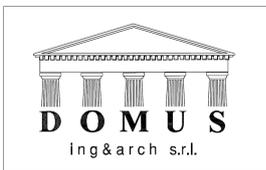
La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 del 02.10.2017 prevede che la perequazione di cui sopra non sia dovuta ove venga proposta l'approvazione di Piani Attuativi con una riduzione almeno pari al 40% della SLP massima prevista dalle schede d'ambito del Documento di Piano.

Il presente progetto di PA prevede la rinuncia a 4.950 mq di SLP che rappresenta la quota del 40,1% della SLP ammessa dal PGT.

Ricorrendo quindi le condizioni previste dalla citata DCC 115/2017, nulla è dovuto a titolo di compensazione e perequazione urbanistica.

9. MONETIZZAZIONE QUOTA RESIDENZA SOCIALE

La scheda d'ambito del Documento di Piano prescrive che una quota minima del 10% della SLP di progetto venga destinata a residenza sociale.



Come già illustrato in precedenza, si ritiene opportuno non prevedere quote di residenziale all'interno di questo comparto e si opta quindi per la monetizzazione del diritto pubblico di conseguire la realizzazione della quota di edilizia residenziale sociale.

La monetizzazione viene determinata in € 126.910,00 ed è così calcolata:

SLP massima di progetto (mq 7.400,00)

quota SLP residenza sociale (mq 7.400,00 x 10% = 740 mq)

oneri di urbanizzazione primaria (740 mq x 3,5 m x 14,50 €/mc)..... € 37.555,00

oneri di urbanizzazione secondaria (740 mq x 3,5 m x 34,50 €/mc)..... € 89.355,00

totale monetizzazione residenza sociale (= oneri) € 126.910,00

L'importo della suddetta monetizzazione verrà versata in sede di stipula della convenzione urbanistica.

10. PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA

Come si è anticipato in sede di descrizione dei contenuti del progetto, l'approvazione del presente PA in esame comporta, per le aree interessate, contestuale variante al vigente PGT.

Le varianti al PGT introdotte con il presente PA risultano le seguenti:

- 1) **modifica articolazione delle destinazioni d'uso insediabili:** si prevede di modificare l'articolazione delle destinazioni d'uso insediabili nel comparto, prevedendo la possibilità di collocare una nuova media struttura di vendita (categoria C2.a – di prossimità), per una Sv non superiore a 1.500 mq, e una struttura alberghiera (categoria Tr1a). Conseguentemente la classificazione dell'Ambito di Trasformazione viene mutato da AT_et/i (economico terziario/integrato) a AT_et (economico terziario).
- 2) **riduzione capacità edificatoria:** si prevede la riduzione della capacità edificatoria complessiva assegnata al comparto per una SLP di 4.950 mq. La SLP assegnata al PA passa dunque da 12.350 mq prevista dal PGT a 7.400 mq prevista dal presente PA;
- 3) **modifica delle prestazioni pubbliche attese:** si prevede la modifica dell'articolazione delle prestazioni pubbliche attese nei termini che seguono:

	PGT VIGENTE	PA VARIANTE	UMI
SERVIZI	Realizzazione verde di mitigazione della viabilità esistente e di progetto ("servizio ambientale")	Realizzazione verde di mitigazione della viabilità esistente e di progetto ("servizio ambientale") <u>nella fascia esterna alla recinzione esistente</u>	2
	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	Partecipazione pro quota alla realizzazione di residenze sociali e/o temporanee (10%)	1 e 2
	Cessione e realizzazione parcheggio pubblico a raso	Cessione/ <u>asservimento</u> e realizzazione parcheggio pubblico a raso <u>e/o in struttura</u>	1 e 2

INFRASTRUTTURE	Cessione delle aree e partecipazione alla realizzazione della bretella di collegamento tra via autostrada e via Zanica	Cessione delle aree e partecipazione alla realizzazione della bretella di collegamento tra via autostrada e via Zanica	1 e 2
----------------	--	--	-------

PEREQUAZIONE	Partecipazione pro-quota alla perequazione	Partecipazione pro-quota alla perequazione	1 e 2
--------------	--	--	-------

Di seguito si riporta la tabella delle destinazioni d'uso modificata in attuazione ai contenuti della presente proposta di variante al PGT:

009_16_PA19 RTI_03 relazione tecnica illustrativa

FUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO	P.G.T. VIGENTE				P.A. IN VARIANTE AL P.G.T.				
		UMI 1		UMI 2		UMI 1		UMI 2		
		CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	CODICE	SLP MAX (%)	
Residenza	Residenza libera/convenzionata	RL		RL		RL		RL		
	Residenza sociale	RS	Min. 10%	RS	Min. 10%	RS	Min. 10%	RS	Min. 10%	
	Residenza temporanea	RS.3		RS.3		RS.3		RS.3		
Agricole	Agricoltura produttiva	A1		A1		A1		A1		
	Agricoltura di valenza ambientale- ecologica	A2		A2		A2		A2		
Produttive	Attività industriali	P1		P1		P1		P1		
	Attività artigianali	P2		P2		P2		P2		
	Produzione avanzata	P3		P3	20	P3		P3	20	
	Depositi, logistica e magazzini	P4		P4		P4		P4		
Terziarie	Terziario diffuso	Ta.1	80	Ta.1	80	Ta.1	80	Ta.1	80	
	Artigianato di servizio	Ta.2		Ta.2		Ta.2		Ta.2		
	Terziario avanzato	Tu.1		Tu.1		Tu.1		Tu.1		
	Terziario direzionale	Tu.2		Tu.2		Tu.2		Tu.2		
	Terziario ricettivo-alberghiero	Tr.1		Tr.1		Tr.1	100	Tr.1		
	Pubblici esercizi	Tr.2	20	Tr.2	10	Tr.2	20	Tr.2	10	
Commerciali	Esercizio di vicinato (<250mq)	C1	30	C1	20	C1	30	C1	20	
	Medie strutture di vendita (da 251 a 2.500 mq)	di prossimità (da 251 a 1.500 mq)	C2.a		C2.a		C2.a		C2.a	100
		di rilevanza locale (da 1.501 a 2.500 mq)	C2.b		C2.b		C2.b		C2.b	
	Grandi strutture di vendita (>2.501 mq)	C3		C3		C3		C3		
	Centro commerciale	C4		C4		C4		C4		
	Commercio ingrosso	C5		C5		C5		C5		
Servizi	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	S	Sempre ammessi	S	Sempre ammessi	S	Sempre ammessi	S	Sempre ammessi	
	Servizi generali e impianti tecnologici	Tn				Tn				

DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO		
St (mq)	15.582,00	15.621,48
Slp (mq)	12.350,00	7.400,00

La presente variante al PGT risulta assentibile anche in vigenza della Legge Regionale 28.11.2014, n. 31, "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato", così come modificata ed integrata dalla L.R. 16/2017, in quanto non determina consumo di nuovo suolo.

11. QUADRO ECONOMICO

Oneri economici in capo ai soggetti attuatori:

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO (non dedotti a scomputo)

a1) per lavori a base d'asta:

- opere di urbanizzazione interne al comparto (parcheggio)	€ 1.166.362,25	
- Enti gestori per estensione e potenziamento delle reti di servizi	€ 100.000,00	
totale lavori		€ 1.266.362,25 (1)

a2) oneri accessori:

- IVA 10% sui lavori	€ 126.636,23	
- spese tecniche progetto e DL OOU - validazione - collaudi	€ 75.981,74	
- arrotondamenti	€ 1.019,79	
totale somme a disposizione		€ 203.637,75
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALLA TRASFORMAZIONE		€ 1.470.000,00

B) OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

b1) - Nuova bretella di collegamento tra via Autostrada e via Zanica

	€ 904.845,84	
totale lavori		€ 904.845,84 (2)

b4) oneri accessori:

- IVA 10% sui lavori (su a1+a3)	€ 90.484,58	
- spese tecniche progetto e DL - validazione - collaudi	€ 54.290,75	
- arrotondamenti	€ 378,83	
totale somme a disposizione		€ 145.154,16
TOTALE STANDARD QUALITATIVO		€ 1.050.000,00

C) CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE A SCOMPUTO

c1) oneri di urbanizzazione primaria	€ 288.580,00	(3)
c2) oneri di urbanizzazione secondaria	€ 447.820,00	(3)
TOTALE oneri a scomputo		€ 736.400,00

D) CONTRIBUTI DA VERSARE

d1) standard qualitativo	€ 736.400,00	(4)
d2) monetizzazione residenza sociale	€ 126.910,00	(4)
d3) costo di costruzione (stima)	€ 296.000,00	(4)
TOTALE contributo di concessione		€ 1.159.310,00 € 1.159.310,00
TOTALE ONERE ECONOMICO A CARICO DELL'OPERATORE		€ 3.679.310,00

(1) non dedotti a scomputo di oneri

(2) a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

(3) scomputati per la realizzazione delle opere urbanizzazione primaria

(4) da versare