

ALLEGATO A

RELAZIONE TECNICA

NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

"DON MAZZOLARI"

INDICE

PREMESSA	2
INTRODUZIONE	4
PROPRIETÀ	6
DESCRIZIONE DEL SITO	7
PIANO ATTUATIVO "DON MAZZOLARI"	7
a) Superficie Territoriale.....	7
b) Edificazione totale ammessa:.....	7
c) Quantità minima di aree destinate agli usi pubblici.....	7
e) Prescrizione relative all'urbanizzazione:.....	8
f) Vincoli:.....	8
VOLUMETRIA DEFINITA 2 (VD 2).....	8
a) Superficie Territoriale.....	8
b) Edificazione totale ammessa.....	8
c) Inquadramento urbanistico:.....	8
d) Lo standard da P.G.T. previsto nella proprietà:.....	8
NUOVO PIANO DI LOTIZZAZIONE "DON MAZZOLARI"	9
a) Superficie Territoriale totale:	9
b) Aree reperite all'interno dell'area:.....	9
c) Totale Volume realizzabile:.....	9
d) Totale standard da reperire:.....	9
e) Totale standard reperiti:.....	9
f) Totale standard da monetizzare:.....	9
Cessione e permuta area parcheggio estrana al PL	10
SUDDIVISIONE E ASSEGNAZIONE LOTTI.....	11
L'IDEA PROGETTUALE MICROURBANISTICA PER L'EDIFICAZIONE	13
Vincolo di veduta	14
ELENCO ELABORATI DEL PROGETTO ATTUATIVO	15
APPENDICE: QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	16

PREMESSA

Con lettera di richiesta al comune del 13 Febbraio 2019 e con risposta da parte dell'amministrazione con lettera del 22 Marzo 2019, dicendo che: "Con riferimento alla proposta di piano di Lottizzazione unica presentata in data 20.02.2019, prot.n. 0001730, ove si prevede l'accorpamento dei due Piani Attuativi in oggetto, si comunica che l'istanza potrà essere formalizzata solo tramite richiesta di Piano Attuativo in variante al P.G.T. vigente, in ossequio a quanto previsto dagli artt. 13 e 14 della L.R. Lombardia 12/05.

Infatti pur condividendo la perequazione urbanistica in virtù di quanto stabilito dall'ex art. 11, comma 1, della L.R. 12/05, che può avvenire anche fra Piani Attuativi diversi, nel caso in esame l'istanza interessa un comparto con volumetria residenziale definita specificatamente disciplinato dall'art. 11 delle N.T.A. del P.G.T. vigente (volumetria massima ammissibile mc. 900,00).

Pertanto la richiesta di lottizzazione in variante dovrà espressamente prevedere la deroga del predetto parametro imposto dallo strumento urbanistico comunale."

L'articolo 12 L.R. 12/2005 comma. 1 (Piani attuativi comunali)

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge.

L.R. 12/2005 art. 14 comma 1 bis (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi)

All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale.

Il presente progetto quindi unisce il Piano di Lottizzazione denominato "Don Mazzolari" e l'area VD2 in un unico Piano Attuativo denominato Nuovo Piano Attuativo "Don Mazzolari"

Inoltre l'unione delle due aree **non fa variante al PGT** in quanto:

d.P.R. 380/2001 art.28bis comma 1 e 2

- 1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*
- 2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il*

soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

L.R. 12 art. 9 comma 14 e 15 (Piano dei servizi)

14. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

15. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

Quindi l'unione di 2 piani attuativi può esser approvata in un'unica fase senza comportare modifica al PGT, in quanto l'area VD2 che era soggetta a Permesso di costruire convenzionato, in quell'area può esser applicato lo stesso piano attuativo previsto dal PA Don Mazzolari in sostituzione del permesso di costruire convenzionato.

INTRODUZIONE

Le note espresse nella presente relazione tecnica hanno lo scopo di illustrare le caratteristiche tecniche generali relative al Piano di Lottizzazione denominato "Don Mazzolari" da attuare nel comune di Almenno San Salvatore in via Don Mazzolari.

Il Piano Attuativo si sviluppa su un'area che il Piano di Governo del Territorio individua in PA e VD2 - e con chiaro perimetro - includendolo in tre diverse destinazioni:

- una parte compresa nel "SISTEMA DELLA RESIDENZA" - Volumetria Definita (V.D.) - Art 11. In quest'area esiste anche un fabbricato di cui si dirà in seguito.
- una seconda parte inclusa nel "SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI" - Aree per parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico.
- Una terza parte compresa nel "SISTEMA DELLA RESIDENZA" - in Piani Attuativi approvati - Art.13

Le aree standards di competenza del P.A. devono essere obbligatoriamente essere reperite all'interno del comparto e il PRG provvede già a individuarne la localizzazione.

Allo scopo di fornire tutti gli elementi utili ad una completa e puntuale lettura delle caratteristiche architettoniche del progetto, le note qui di seguito riportate costituiscono il necessario compendio a quanto ulteriormente specificato negli elaborati grafici di progetto.

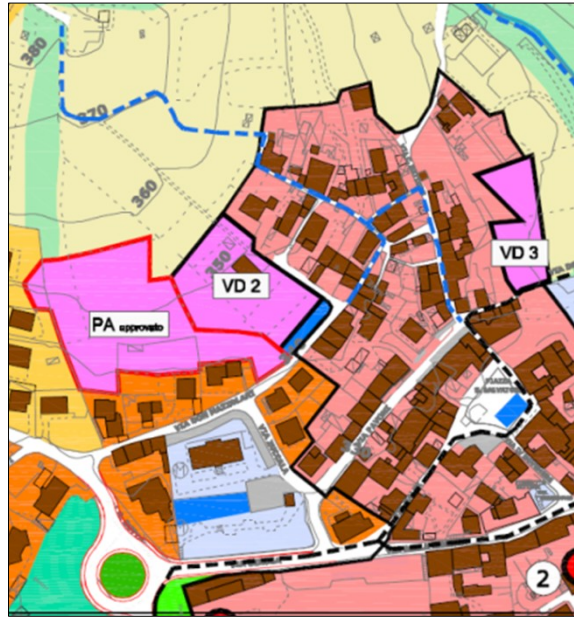


Figura 2 Estratto Piano delle Regole

IL SISTEMA DELLA RESIDENZA	IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI
Tessuto di antica formazione - Art.4	Aree per verde pubblico o privato ad uso p
Edifici di valore storico-monumentale (M) - Art.7	Parco Urbano Pubblico "San Giorgio" - Art.25
Tessuto consolidato e di frangia di collina - Art.8	Aree per servizi pubblici
Tessuto consolidato e di frangia di pianura - Art.9	Ambito di riqualificazione con destinazione servizi/produttivo (ARSP) - Art.26
Tessuto saturo - Art.10	Aree per parcheggi pubblici o privati ad us
Tessuto saturo - Art.10 bis	Spazi per attrezzature uso collettivo
Volumetrie definite (V.D.) - Art.11	Orti urbani
Ambiti residenziali di completamento - Art.12	
Piani Attuativi vigenti - Art.13	VIABILITÀ DI PROGETTO
Piani Attuativi approvati - Art.13	Linea tramviaria di progetto
ATR - Ambito di trasformazione Urbana - Art.14	Rete viaria di previsione
Verde privato - Art.15	Percorsi ciclopedonali di connessione
Fabbricato oggetto di ordinanza di demolizione n.1935/977 Art.16	Percorso ciclopedonale del Romanico
Edifici isolati (R) - Art.17	Percorso ciclopedonale sovracomunale
Ambito soggetto a recupero - Art.18	Percorso curato dall'associazione GAMASS
	Sottopasso ciclopedonale
	Passaggio pedonale di collegamento

Figura 1 legenda Piano delle Regole

PROPRIETÀ

Le aree oggetto di intervento del presente Piano Attuativo, risultano di proprietà:

per i mappali 6265,6266, e 6268

- **MANZONI ALESSANDRO**, residente in via Don Mazzolari, 8 ad Almenno San Salvatore (Bg) codice fiscale MNZLSN33T25A217W
- **MANZONI LUCA**, residente in via Don Mazzolari, 8 ad Almenno San Salvatore (Bg) codice fiscale MNZLCU65E11A794Z
- **MANZONI NICOLA**, residente in via Bruchiera, 39 a Palazzago (Bg) codice fiscale MNZNCL68P14A794Y
- **MANZONI OLIVIERO**, residente in via Zuccala, 4 ad Almenno San Salvatore (Bg) codice fiscale MNZLVR78A03A794E
- **CAPELLI RITA**, residente in via Don Mazzolari, 4 ad Almenno San Salvatore (Bg) codice fiscale CPLRTI41B53A732G

per i mappali 2259, 6262, 6263 e 6264

- **MANZONI GIUSEPPINA**, residente in via G. Marconi, 4 ad Almenno San Salvatore (Bg) codice fiscale MNZGPP26S42A217D

per i mappali 2258, 6260, 6261

- **MAGNO MIRIAM**, residente in via A. De Gasperi, 10/TER ad Almenno San Salvatore (Bg) codice fiscale MGNMRM51A66A217F
- **MAGNO MAURIZIO**, residente in via Solario, 1 ad Almenno San Salvatore (Bg) codice fiscale MGNMRZ46R09A217A

per i mappali 2258, 6260, 6261

- **TERZI BRUNO**, residente in via Don Mazzolari, 1 ad Almenno San Salvatore (Bg) codice fiscale TRZBRN54E25A217K
- **MILESI STEFANIA**, residente in via Don Mazzolari, 1 ad Almenno San Salvatore (Bg) codice fiscale MLSSFN55A66I006T
- **TERZI ALESSANDRA SARA**, residente in via Don Mazzolari, 1 ad Almenno San Salvatore (Bg) codice fiscale TRZLSN83R66A794U

per i mappali 5061, 5244, 6254, 6255, 6256 e 6257

- **MASONI CAMILLO**, residente in via Don Mazzolari, 3 ad Almenno San Salvatore (Bg) codice fiscale MSNCLL33H12A217Z
- **MITTA MARIA PIA**, residente in via Don Mazzolari, 3 ad Almenno San Salvatore (Bg) codice fiscale MTTMRP34T59E951L

- **MASONI SEVERINO**, residente in via Don Mazzolari, 3/A ad Almenno San Salvatore (Bg)
codice fiscale MSNSRN60S01A217P
- **DAMIANI ELISABETTA**, residente in via Don Mazzolari, 3/A ad Almenno San Salvatore (Bg)
codice fiscale DMNLBT62L68I567D

per il mappale 891

- **KHMIROVA NATALIA**, residente in via Ceregade, 3 ad Almè (Bg) codice fiscale
KHMNTL48C64Z138T

DESCRIZIONE DEL SITO

L'area morfologicamente ha un andamento sostanzialmente pendente, con un declivio verso sud-ovest in direzione di via Don Mazzolari- via Zuccala. La zona si caratterizza per una media densità abitativa ed è occupata prevalentemente da piccoli condomini, abitazioni plurifamiliari e abitazioni monofamiliari di non recente realizzazione, caratterizzate da edifici di 2/3 piani fuori terra. Nelle immediate vicinanze vi è anche il centro storico di Almenno San Salvatore. Come è chiaramente desumibile dalla documentazione fotografica e dagli estratti cartografici comunali, i riferimenti urbani d'intorno sono abbastanza marcati e possono fornire spunti per poter procedere ad uno studio urbanistico dell'intervento.

L'area è attualmente libera da edificazioni, con la sola eccezione di un edificio costruito negli anni '70 a destinazione "deposito agricolo". L'immobile è attualmente censito nel tessuto residenziale consolidato e non più nel sistema delle aree agricole o incolte.

PIANO ATTUATIVO "DON MAZZOLARI"

Il Piano di Lottizzazione adottato dalla Giunta Comunale del Comune di Almenno San Salvatore con delibera n.24 del 09.02.2009 e con approvazione definitiva con la delibera n. 48 del 23.03.2009 prevedeva:

- a) **Superficie Territoriale:** 6.321,94 mq
- b) **Edificazione totale ammessa:** L'indice di utilizzo territoriale dal P.R.G. pari a mq. 0,35 mq / mq, la superficie lorda di pavimentazione (S.L.P.) realizzabile risulta complessivamente di mq. 2.212,68 mq, localizzati secondo le indicazioni della tavola del P.L. e nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione. Volume realizzabile 6533,67
- c) **Quantità minima di aree destinate agli usi pubblici:** 1.749 mq (da reperire all'interno del piano e con la possibilità di monetizzare la restante parte)
- d) **Destinazione d'uso:** "R" residenziale, da realizzare 2.041,77 mq di SLP

- e) **Prescrizione relative all'urbanizzazione:** la parte lottizzante, in relazione all'art.22 L.R. n.51 del 15/04/1971 si obbliga in attuazione del P.L. a cedere o parzialmente monetizzare le aree necessarie per gli standards urbanistici richiesti complessivi a 1.881,50 mq; Detta superficie viene determinata come segue: 26,5 mq x (Numero di abitanti insediabili).
Gli abitanti insediabili, in base alle N.T.A. del P.R.G. sono determinati come segue:
(S.L.P.) $6.533,67 / 100 = 66$ abitanti x 26,5 = 1749 mq
- f) **Vincoli:** le aree oggetto del P.L. non sono soggette a vincolo per scopi idrogeologici e vincoli paesaggistico di cui alla Legge 8 agosto 1985 n. 431.

VOLUMETRIA DEFINITA 2 (VD 2)

L'ambito VD2 non è mai stato presentato e lo stesso ha i seguenti parametri:

- a) **Superficie Territoriale:** 3.877,55 mq
- b) **Edificazione totale ammessa:** 900 mc / (h) 3,20 m = 281,25 mq S.L.P.
- Volume definito di nuova costruzione = 900 mc
- c) **Inquadramento urbanistico:** Il Piano di Governo del Territorio individua con VD 2 - e con chiaro perimetro - la proprietà in questione includendola in due diverse destinazioni:
- Una parte compresa nel "SISTEMA DELLA RESIDENZA" - Volumetria Definita (V.D.) -
- Una seconda parte inclusa nel "SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI" - Aree per parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico.

Il Volume definito per l'ambito è quindi una "nuova volumetria con la cui attuazione il PGT affida in proporzione: il soddisfacimento convenzionato di esigenze pubbliche (indicati nel Piano dei Servizi come "Oneri aggiuntivi") per un valore pari a 40 €/mc e quindi a **36.000,00 € (900x40)**.

Dotazione minima di mq 40.00 per abitante teorico insediabile (assunto parametro 150 mq/abitante insediabile), di cui almeno 6.00 mq a parcheggio; quindi 6 abitanti (900/150); 240 mq di standard (6x40) di cui 36 mq a parcheggio (6x6).

Questi standard sono aggiuntivi a quelli previsti dal piano dei servizi nell'area in VD 2 di proprietà del richiedente, di cui si dirà nel punto seguente.

- d) **Lo standard da P.G.T. previsto nella proprietà:** Come descritto nel punto precedente, l'ambito a Volumetria definita deve prevedere la realizzazione di 240 mq. Indipendentemente da questo, il Piano dei Servizi individua nell'adiacenza dell'area VD 2 e di proprietà dello stesso soggetto, un parcheggio (il N.91) di **306 mq** diverso dallo standard generato dalla Volumetria definita di 240 mq (di cui 36 mq a parcheggio). La realizzazione del parcheggio n.91, come descritto dalla Relazione e dalle Nta del PdS, è demandata alle previsioni Volumetriche Definite Convenzionate attribuite dal Piano delle Regole, oltre al gettito per gli oneri aggiuntivi (ossia i 40 €/mc = 36.000,00 €) e quelli di urbanizzazione. Gli articoli 9.12 e seguenti delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi disciplinano chiaramente, in sede di convenzionamento, la possibilità di:
- Cedere in sito gli standard dovuti per la Volumetria definita ovvero monetizzarli ad esclusione della quota parcheggi;

- Cedere all'esterno del sito gli standard dovuti per la Volumetria definita (240 mq), come nel parcheggio pubblico n.91 di previsione del Piano dei Servizi.
- Realizzare opere di urbanizzazione (ad esclusione delle opere primarie di competenza degli interventi);
- Monetizzarli.

Riassumendo:

- i 240 mq di standard possono essere reperiti all'interno del perimetro VD2, ora Nuovo Piano di Lottizzazione "don Mazzolari" oppure in altre aree previste a standard, come il parcheggio 91.
- La realizzazione delle opere a standard, invece determina un valore che si propone nel PL venga aggiunto agli oneri primari e secondari a scomputo delle

NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE "DON MAZZOLARI"

Il nuovo PL "Don Mazzolari" è costituito dall'unione del PA "Don Mazzolari" e dell'ambito Volumetria Definita 2 (VD2).

Urbanisticamente le aree interessate dall'intervento risultano classificate in zona residenziale "C1" di espansione residenziale, assoggettate a piano di lottizzazione.

a) Superficie Territoriale totale: 10.170,79 mq

b) Aree reperite all'interno dell'area:

- 6.548,29 mq per ambito edificatorio residenziale
- 777,18 mq per ambito edificatorio residenziale a volume zero
- 694,43 mq per aree opere di urbanizzazione primaria da cedere all'amministrazione comunale per un utilizzo pubblico
- 531,88 mq per aree standard urbanistico (verde pubblico attrezzato) da cedere all'amministrazione comunale
- 202,05 mq per aree standard urbanistico (verde arredo urbano) da cedere all'amministrazione comunale
- 1.100,51 mq per aree standard urbanistico (parcheggio pubblico attrezzato) da cedere all'amministrazione comunale per un utilizzo pubblico
- 277,97 mq per percorsi ciclo-pedonali da cedere all'amministrazione comunale per un utilizzo pubblico

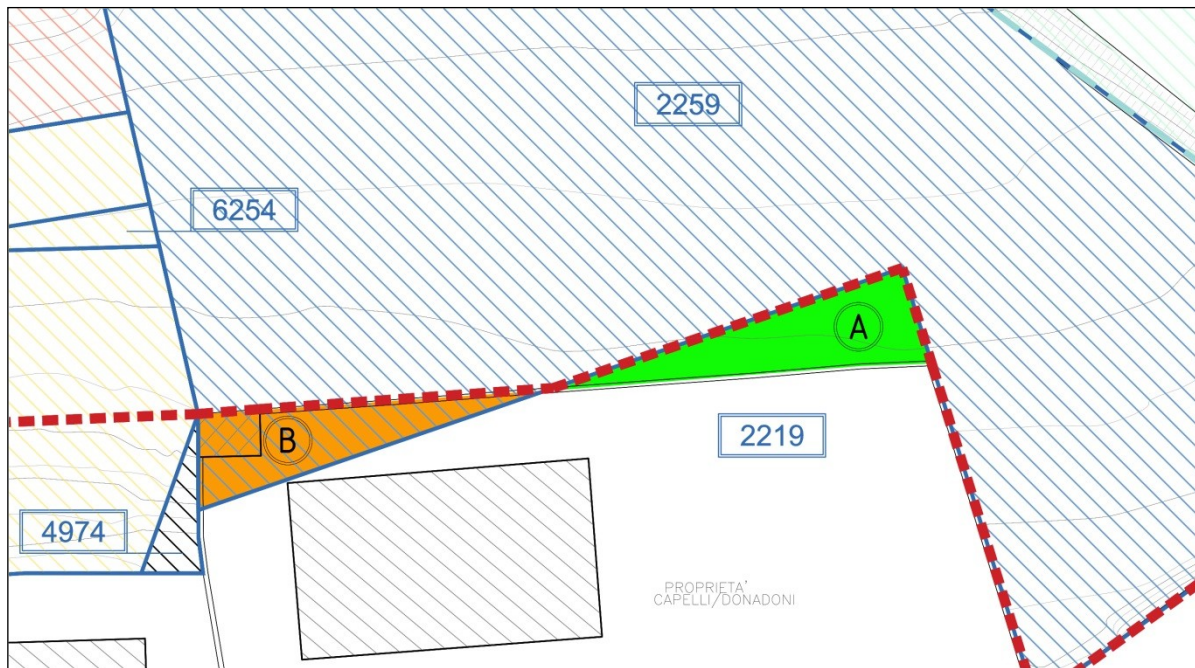
c) Totale Volume realizzabile: 74.333,67 mc suddiviso nei vari lotti come da tavola 7

d) Totale standard da reperire: PL "Don Mazzolari" 1.749 mq + VD2 306 mq = 2.055 mq

e) Totale standard reperiti: 1100,51 mq + 202,05 mq + 531,78 mq = 1.834,34 mq (vedi tavola 6)

f) Totale standard da monetizzare: 2.055 mq - 1.834,44 mq = 220,66 mq da monetizzare. L'importo delle aree a standard da monetizzare verrà stabilito dalla giunta comunale con propria delibera.

Cessione e permuta area parcheggio esterna al PL



Catastalmente, come da immagine, l'area A fa parte del mappale 2219 e l'area B del mappale 2259. Nello stato di fatto, però l'area B è all'interno della recinzione del mappale 2219 e l'area A invece risulta esterna alla recinzione.

Quindi non appena sarà sistemata la questione della permuta dell'area B, l'area A sarà ceduta gratuitamente e sarà utilizzata per la realizzazione del parcheggio pertinente al nuovo Piano di Lotizzazione "Don Mazzolari".

SUDDIVISIONE E ASSEGNAZIONE LOTTI (vedi tavola 07)

a) LOTTO 1

Il lotto è assegnato a Khmirova Natalia. Il lotto è costituito da una superficie edificabile di 904,80 mq e gli è stata assegnata una volumetria di 892,04 mc. All'interno del lotto bisognerà reperire 90 mq di superficie drenante. Dovrà contribuire alla ripartizione dei costi del PL (urbanizzazione e diritti e doveri) per il 12%

b) LOTTO 2

Il lotto è assegnato a Khmirova Natalia. Il lotto è costituito da una superficie edificabile di 689,41 mq e gli è stata assegnata una volumetria di 594,69 mc. All'interno del lotto bisognerà reperire 55 mq di superficie drenante. Dovrà contribuire alla ripartizione dei costi del PL (urbanizzazione e diritti e doveri) per il 08%

c) LOTTO 3

Il lotto è assegnato a Khmirova Natalia. Il lotto è costituito da una superficie edificabile di 516,50 mq e gli è stata assegnata una volumetria di 297,35 mc. All'interno del lotto bisognerà reperire 30 mq di superficie drenante. Dovrà contribuire alla ripartizione dei costi del PL (urbanizzazione e diritti e doveri) per il 08%

d) LOTTO 4

Il lotto è assegnato a Khmirova Natalia. Il lotto è costituito da una superficie edificabile di 414,44 mq e gli è stata assegnata una volumetria di 297,35 mc. Inoltre questo lotto ha una superficie di pertinenza esterna al PL di 131,84 mq. All'interno del lotto bisognerà reperire 30 mq di superficie drenante. Dovrà contribuire alla ripartizione dei costi del PL (urbanizzazione e diritti e doveri) per il 04%

e) LOTTO 5

Il lotto è assegnato a Khmirova Natalia. Il lotto è costituito da una superficie edificabile di 929,03 mq e gli è stata assegnata una volumetria di 892,04 mc. Inoltre questo lotto ha una superficie di pertinenza esterna al PL di 189,33 mq. All'interno del lotto bisognerà reperire 90 mq di superficie drenante. Dovrà contribuire alla ripartizione dei costi del PL (urbanizzazione e diritti e doveri) per il 12%

f) LOTTO 6

Il lotto è assegnato a Magno Maurizio e Magno Miriam. Il lotto è costituito da una superficie edificabile di 759,54 mq e gli è stata assegnata una volumetria di 892,04 mc. Inoltre questo lotto ha una superficie di pertinenza esterna al PL di 19,10 mq. All'interno del lotto bisognerà reperire 90 mq di superficie drenante. Dovrà contribuire alla ripartizione dei costi del PL (urbanizzazione e diritti e doveri) per il 12%

g) LOTTO 7

Il lotto è assegnato a Manzoni Giuseppina. Il lotto è costituito da una superficie edificabile di 1.169,95 mq e gli è stata assegnata una volumetria di 1.189,39mc. All'interno del lotto bisognerà reperire 638,14 mq di Superficie drenante. Dovrà contribuire alla ripartizione dei costi del PL (urbanizzazione e diritti e doveri) per il 16%

h) LOTTO 8

Il lotto è assegnato a Manzoni Giuseppina. Il lotto è costituito da una superficie edificabile di 550,31 mq e gli è stata assegnata una volumetria di 594,69 mc. Inoltre questo lotto ha una superficie di pertinenza esterna al PL di 157,13 mq. All'interno del lotto bisognerà reperire 380,26 mq di superficie drenante. Dovrà contribuire alla ripartizione dei costi del PL (urbanizzazione e diritti e doveri) per il 08%

i) LOTTO 9

Il lotto è assegnato a Manzoni Alessandro, Manzoni Luca, Manzoni Nicola, Manzoni Oliviero e Capelli Rita. Il lotto è costituito da una superficie edificabile di 613,98 mq e gli è stata assegnata una volumetria di 1.784,08 mc. Inoltre questo lotto ha una superficie di pertinenza esterna al PL di 222,48 mq. All'interno del lotto bisognerà reperire 120 mq di Superficie drenante. Dovrà contribuire alla ripartizione dei costi del PL (urbanizzazione e diritti e doveri) per il 24%

j) LOTTO 10

Il lotto è assegnato a Terzi Bruno, Milesi Stefania e Terzi Alessandra Sara. Il lotto è costituito da una superficie edificabile a volume zero di 95,33 mq. Il lotto contribuirà con 90,57 mq di superficie drenate. Non dovrà contribuire alla ripartizione dei costi del PL (urbanizzazione e diritti e doveri) essendo privo di volumetria.

k) LOTTO 11

Il lotto è assegnato a Masoni Camillo, Mitta Maria Pia, Masoni Severino e Damiani Elisabetta. Il lotto è costituito da una superficie edificabile a volume zero di 682,18 mq. Il lotto contribuirà con 666,18 mq di superficie drenate. Non dovrà contribuire alla ripartizione dei costi del PL (urbanizzazione e diritti e doveri) essendo privo di volumetria.

L'IDEA PROGETTUALE MICROURBANISTICA PER L'EDIFICAZIONE

L'intervento di urbanizzazione ed edificazione residenziale di un sito non può non essere considerato perturbativo dello stato di fatto; l'intervento però, per non essere percepito negativamente, deve riuscire a qualificare il contesto in cui s'inserisce senza limitarne i valori paesistici esistenti. Gli interventi di trasformazione materiale devono essere coerenti con l'identità del paesaggio e dei suoi elementi antropici caratterizzanti il luogo.

Questo obiettivo progettuale si può raggiungere favorendo la mitigazione degli interventi di trasformazione dell'intera area. Le opere di urbanizzazione (essenzialmente la strada e il parcheggio) integrano la viabilità esistente inserendo in un contesto residenziale un parcheggio pubblico. Gli accessi alle unità vengono pensati in maniera che la superficie impermeabile occupata da essi sia il minore possibile e quindi anche il meno impattante sia dal punto di vista visivo che per i movimenti terra.

Dall'esame dello stato di fatto si è detto come l'intervento influisca sul paesaggio solo in un raggio ristretto. Questo avverrà essenzialmente per i fabbricati in quanto i box e le rampe d'accesso risultano essere sotto il profilo naturale del terreno e pertanto le uniche visibili risultano essere le abitazioni.

Il parcheggio pubblico nella zona sud del lotto risulterà più alto di circa un metro rispetto al ciglio della strada. Il vecchio muro di contenimento del terreno viene così mantenuto e conterrà l'ingombro delle vetture, migliorando la percezione visiva complessiva della via. Il parcheggio sarà collegato alle residenze con il marciapiede.

La tipologia delle recinzioni sarà oggetto di successiva richiesta di autorizzazione, per il necessario coordinamento con i proprietari dei lotti edificabili.

La filosofia di approccio progettuale degli edifici, oggetto di separata richiesta di autorizzazione, sarà improntata al rispetto architettonico ambientale, in modo che gli edifici siano assimilabili al contesto naturale, sia per scelta dei materiali che per l'immagine delle facciate, direttamente riconducibile alla tradizione costruttiva ed al "genius loci", senza cadere in manierismi, falsi e contraffazioni. Saranno quindi utilizzati per le murature intonaci e materiali lapidei; la pietra sarà utilizzata anche per le applicazioni delle finiture e della componentistica di completamento (soglie, davanzali, cornici, fregi, ecc.). Altro materiale che dovrà essere adottato per le finiture degli edifici sarà il legno, per le coperture e per gli eventuali serramenti esterni (griglie o antoni).

Saranno ricercate anche soluzioni per interrare ovvero ricoprire con terra porzioni dell'edificio, per l'obiettivo di diminuire il volume edificato percepibile oltre che per sfruttare l'adattamento della terra al clima (mantenersi fresca d'estate e calda d'inverno). Il terreno potrà quindi inglobare parte delle pareti e del tetto degli edifici, integrando l'edificio perfettamente nell'ambiente, garantendo così anche un risparmio energetico.

La divisione dei lotti non è vincolante e potrà subire modifiche in fase di progettazione più approfondita fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici di altezza e rapporto di copertura.

Vincolo di veduta

Caratteristica del sito è la vista del paesaggio, per questo motivo è stata fissata un'altezza massima per ogni lotto (vedi tavola 08), in modo da garantire il diritto di vista sul paesaggio per ogni singolo edificio che sarà realizzato all'interno del piano.

ELENCO ELABORATI DEL PROGETTO ATTUATIVO

- TAV.01 ESTRATTI, RILIEVO FOTOGRAFICO
 - TAV.02 PIANO PARTICELLARE
 - TAV.03 RILIEVO STRUMENTALE
 - TAV.04 CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE TERRITORIALE
 - TAV.05 PLANIVOLUMETRICO
 - TAV.06a DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE
 - TAV.07a SUDDIVISIONE LOTTI E ASSEGNAZIONE
 - TAV.08 SEZIONI AMBIENTALI E VINCOLI DI VEDUTA AMBIENTALE
 - TAV.09 VIABILITÀ
 - TAV.10a CALCOLO ANALITICO VERDE PERTINENZIALE PARCHEGGI
 - TAV.11 OPERE DI URBANIZZAZIONE
 - TAV.12 SEZIONE TIPO STRADA
 - TAV.13 PARTICOLARI COSTRUTTIVI E SCHEMA PARCO PUBBLICO
 - TAV.14 TAVOLA DELLE REGOLE
 - TAV.15 CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE A PARCHEGGIO
 - TAV.16 CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE DRENANTE
-
- ALLEGATO A RELAZIONE TECNICA
 - ALLEGATO B NORME DI ATTUAZIONE SPECIFICHE
 - ALLEGATO C CONVENZIONE
 - ALLEGATO D RELAZIONE GEOLOGICA
 - ALLEGATO E COMPUTO METRICO

APPENDICE: QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Dalla Relazione (pag.72) e Criteri Attuativi del DdP

Deve, quindi, ritenersi plausibile che l'incremento di popolazione debba essere la media tra i due dati statistici (incremento di popolazione e rapporto nascita/decessi) determinando, quindi, un incremento di popolazione al 2021 di 185 abitanti per un totale di 6.020.

Il dato, così determinato, porta alla previsione di nuove volumetrie che rapportate al parametro di incremento della popolazione è 27.750 mc di cui 20.063 mc saranno creati attraverso nuove previsioni di trasformazione e i restanti 7.687 mc originati da interventi minori interni al tessuto consolidato.

Gli ATR

...omissis.....

Ambiti a volumetria definita

Si tratta di porzioni di territorio di dimensioni limitate per le quali la capacità edificatoria consentita viene legata al soddisfacimento convenzionato di esigenze pubbliche, non necessariamente individuate nelle adiacenze dell'intervento.

...omissis).....

(Art. 7).

10. SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEL PGT

Le principali dotazioni di nuovi servizi previsti dal piano, che saranno meglio illustrate nel Piano dei Servizi, sono riportate di seguito:

omissis

- parcheggi in via Madonna del Castello, via Ponte della Noca, via IV novembre, via Dogana, via della libertà, via Convento, via Don Mazzolari, via Don Bosco, via G. Matteotti, via per Colzera, via Zuccala, via Papa Giovanni XXIII, via S. Vincenzo/Garibaldi.

Affinché i costi delle opere possano essere sostenibili è necessario attivare tre ordini di processi di attuazione.

Il primo, di carattere ordinario, vede la realizzazione di parte o di tutte le opere indicate all'interno dei Piani Attuativi di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, così come dalle previsioni di Volumetrie Definite Convenzionate attribuite dal Piano delle Regole, oltre al gettito per gli oneri aggiuntivi e quelli di urbanizzazione.

Relazione e Nta PS.

Art. 9.12

Nelle aree interessate da Piani Attuativi, Ambiti di Trasformazione Urbana, interventi a Volumetria Definita o con Permessi di Costruire Convenzionati, ovvero nelle aree dove gli interventi comportano un aumento del peso insediativo, le previsioni a servizi concorrono cumulativamente alla determinazione del dimensionamento di Piano. La collocazione di tali servizi non è rappresentata a livello cartografico, ma verrà concordata con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano prevede la seguente dotazione minima di aree a standards, con cessioni e/omonetizzazione ai sensi di legge e delle presenti norme:

- destinazione residenziale: negli interventi soggetti a Piani Attuativi, A.T.R. e V.D: dotazione minima di mq 40.00 per abitante teorico insediabile (assunto parametro 150 mq/abitante insediabile), di cui almeno 6.00 mq a parcheggio;

omissis...

Le aree destinate a standard potranno essere reperite anche all'esterno delle aree d'intervento. In questo specifico caso la dimensione della cessione è determinata in ragione della localizzazione e rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.

Dalle norme di attuazione del piano dei servizi

Il comune avrà facoltà, anche su proposta del privato, di valutare l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, in alternativa o ad integrazione di quelle in previsione.

Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree a servizi pubblici, edifici ed opere da destinarsi a Servizi del tipo:

- *Aree edificabili, aree destinarsi alla compensazione per interventi di riqualificazione urbana e paesistico-ambientale;*
- *Aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti;*
- *Aree da destinarsi al commercio su aree pubbliche o a spettacoli viaggianti;*
- *Urbanizzazione secondaria;*
- *Allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi).*

Art. 9.13

E' comunque consentita la facoltà di monetizzazione parziale delle aree ed attrezzature pubbliche di uso pubblico da cedere al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere sempre assicurata in qualsiasi tipo di intervento oggetto di convenzionamento tra soggetto pubblico e privato.

Gli importi delle singole monetizzazioni verranno stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, a seguito di perizia estimativa redatta dal Responsabile dell' U.T. .

Art. 9.14

Qualora il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto, secondo le previsioni del PGT la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri e del contributo di permesso di costruire

Art. 9.17

Di seguito sono riportate le prescrizioni particolari per le attrezzature e servizi di interesse locale,

per mobilità e zone a carattere urbano e sovracomunale

Sono le aree utilizzate per:

- *Servizi pubblici e d'interesse pubblico a carattere locale;*
- *Mobilità e viabilità locali e generali;*
- *Servizi pubblici e d'interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunale;*
- *Le strade;*
- *I nodi stradali;*
- *I parcheggi;*
- *Le aree di rispetto.*

Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree destinate a servizi pubblici dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopeditone), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno dell'area di intervento.

L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona e dalla regolamentazione degli ambiti strategici.

(Omissis)

Art. 9.21

S04 Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico

Il piano individua le aree esistenti e in previsione destinate a parcheggio pubblico e di uso pubblico, e le relative attrezzature di servizio complementari, quali custodia o impianti per la distribuzione del carburante e servizi annessi (officine di riparazione, auto-lavaggio, esercizi di vicinato per attività funzionali alla viabilità).

Prescrizioni:

- *I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali;*
- *I parcheggi a contatto con parchi urbani ed agricoli dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;*
- *La realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni d'alto fusto in superficie e il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano dei servizi.*
- *I parcheggi pubblici e privati di uso pubblico dovranno avere forma regolare ed ordinata con spazi di sosta per autovetture di dimensione minima di m 2m50x2,50, e il calcolo complessivo non comprenderà le aree di manovra;*
- *Nei parcheggi con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde alberato di una superficie minima di 2,5 mq per ogni posto auto.*
- *In caso il numero dei posti auto realizzati non dovrà essere inferiore a quelli risultati dalla superficie dell'area destinata a parcheggi divisa per 25*

- La collocazione e la forma delle aree individuate nelle tavole del Piano dei Servizi e delle schede di attuazione alle Aree di Trasformazione Urbana sono da ritenersi indicative; in sede di progettazione esecutiva potranno quindi essere variate purché non venga ridotta la superficie prevista e purché siano mantenute all'interno del perimetro di aree complessivamente destinate all'uso pubblico.

NTA DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Definizioni valide per tutto il P.G.T.

Le definizioni espresse nel presente articolo mantengono efficacia per tutti gli elaborati del P.G.T. (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole), mentre altre contenute negli articoli successivi sono applicabili esclusivamente al Piano delle Regole.

Superficie Territoriale (ST)

Superficie complessiva del comparto o lotto edificatori comprensiva delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria e delle fasce verdi di rispetto e di quelle di rispetto stradale.

Superficie Fondiaria (SF)

È la superficie edificabile al netto della superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle eventuali fasce di rispetto.

Densità Fondiaria (DF)

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento complessivamente edificabile e la superficie fondiaria. (Omissis)

Lotto

Area oggetto di trasformazioni nuove o già avvenute.

Ad esse si applicano gli indici e i parametri edificatori e i tipi di intervento previsti comprensivi degli eventuali edifici esistenti.

Per il lotto libero, in un'area edificabile, si intende una porzione di suolo inedificato,privo, quindi, di costruzioni o manufatti, generatore di superficie lorda di pavimento(S.l.p.) o volume (V), che al momento dell'adozione del presente Piano delle Regolenon risulti stralciato dalla proprietà del richiedente, se già edificata, né dalle areecontigue edificate, né gravata da asservimento volumetrico.

Superficie lorda di pavimento (S.L.P.)

Somma di tutte le superfici di pavimento dei vari piani ed interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie di competenza strutturali e di tamponamento sia interne che poste al perimetro dell'edificio.

(omissis)

Superficie abitativa media

È la S.L.P. che compete ad ogni abitante insediato o insediabile. L'indice medio per il Comune di Almenno San Salvatore, per ogni ambito normativo, è stabilito in 50 mq/ab., convenzionalmente corrispondente a 150 mc/ab. Tale parametro è da utilizzare per il calcolo della capacità insediativa residenziale.

(omissis)

Indice di conversione in mc ai fini del dimensionamento del piano

La conversione dell'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficiale (mq/mq) si effettua assumendo che a 33 mq di S.L.P. corrispondono 100 mc.

Edifici esistenti

Sono gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. realizzati con regolare titolo abilitativo o condonati.

Volume convenzionale

Prodotto tra S.L.P. e altezza teorica interpiano di mt 3,20; per i sottotetti abitabili con falda, l'altezza di calcolo è quella ponderale.

Il parametro trova riferimento in tutti i casi in cui le normative fanno riferimento a cubature anziché a superfici, nonché ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione.

Volume reale

Prodotto tra S.L.P. e altezza reale interpiano, misurata dal pavimento all'estradosso della copertura del piano stesso compreso il pavimento.

Tale parametro viene usato negli ambiti di Centro Storico e per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali il volume esistente e l'altezza reale costituiscono parametri di riferimento.

(omissis)

Art. 2 - Attuazione degli interventi

Omissis

Permesso di costruire convenzionato

Con riferimento agli interventi per i quali è ammesso il ricorso a titolo edilizio convenzionato, la convenzione da annettersi al titolo edilizio abilitativo dovrà prevedere:

a) gli elementi progettuali ed i termini e le modalità di approntamento degli interventi privati, nonché di quelli di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, da eseguirsi a spese del titolare del permesso di costruire, con ricorso - nel caso di scomputo dagli oneri dovuti alle modalità di cui all'art. 32, comma 1, lettera g), D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

b) le dotazioni di attrezzature pubbliche da cedere gratuitamente al Comune e le eventuali monetizzazioni oltre agli oneri aggiuntivi, nonché le correlate garanzie finanziarie.

Art. 11 – Volumetrie residenziali definite

Il piano delle regole individua alcune aree inedificate sulle quali è prevista la realizzazione di edifici residenziali per quantità volumetriche che vengono predefinite, indipendentemente della superficie fondiaria di riferimento, secondo la tabella qui elencata.

Gli interventi potranno essere attuati esclusivamente con permesso per costruire convenzionato, e dovranno prevedere il reperimento della dotazione di standards urbanistici nella misura prevista dal Piano dei Servizi.

Dovranno esser realizzati in loco la dotazione a parcheggio nella misura di 6.00 mq per abitante teorico insediabile, mentre le restanti superfici potranno essere monetizzate.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore.

L'onere aggiuntivo derivante dal convenzionamento dovrà essere pari a 40 Euro/mc.

L'importo unitario dovrà essere approvato con apposita delibera di Giunta Comunale e potrà essere aggiornato o rivisto con delibere successive.

Il valore complessivo o parziale potrà essere corrisposto anche attraverso realizzazioni di opere su richiesta dell'Amministrazione Comunale o anche su proposte dell'attuatore e accolte dall'Amministrazione Comunale.

Fatta salva quantità edificatoria di cui alla tabella riportata, dovranno esser rispettati i seguenti parametri:

- Altezza massima 7,00 ml
- Rapporto di copertura: 30%

V.D. Località Volume (mc) – Abitanti teorici

1* via Buttinoni 1.350,00 9

2* via Don Mazzolari 900,00 6

3* via Rilossi 900,00 6

4* via Don Bosco 1.500,00 10

5** via De Gasperi 600,00 4

6* via Romanelle 600,00 4

7** Via A. Pitentino 1.735,00 12

8** Via G. Garibaldi 6.000,00 40

TOT. 13.585,00 91

*Volumetrie reimpiegate da ambiti di espansione non attuati nel PRG

**Volumetrie di nuova istituzione

(Omissis)