

RELAZIONE TECNICA

Piano attuativo in Variante al PGT (ex Piano di Zona – via Lochis)

1 – Il sito

L'area oggetto della presente richiesta di Piano Attuativo in Variante è situata tra via Lochis e via Merula nel Comune di Bergamo. E' identificato catastalmente al catasto terreni FOGLIO 62 mappale 23 – 24 – 25 e viene identificata da PGT vigente quale "Area ATT in corso di Attuazione (ex PdZ 20)".

Attualmente il sito si presenta a prato inerbito non edificato ed è inserito in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale. Il contesto vede la presenza di fabbricati residenziali prevalentemente a 3/4 piani fuori terra.

Di seguito i confini di proprietà della società proponente COOPERATIVA EDILIZIA IL GIGLIO SOCIETA' COOPERATIVA e i confini di proprietà della società IL PORTALE SPA.



- Confine di proprietà COOPERATIVA EDILIZIA IL GIGLIO SOCIETA' COOPERATIVA
Censito al catasto terreni al FOGLIO 62 mappale 23 – 24 – 25
- Confine di proprietà IL PORTALE SPA*
Censito al catasto terreni al FOGLIO 62 mappale 16207

* L'area individuata non verrà conteggiata nella Sup. Territoriale in quanto già utilizzata nel conteggio della Sup. Fondiaria con P.d.C 81/2019 del 18/11/, ma sarà oggetto di opere di urbanizzazione e oggetto di cessione gratuita

Di seguito l'identificazione dell'area oggetto di variante al PGT



— Confine nuovo ambito oggetto di variante al PGT

2 – Inquadramento Urbanistico PGT Vigente

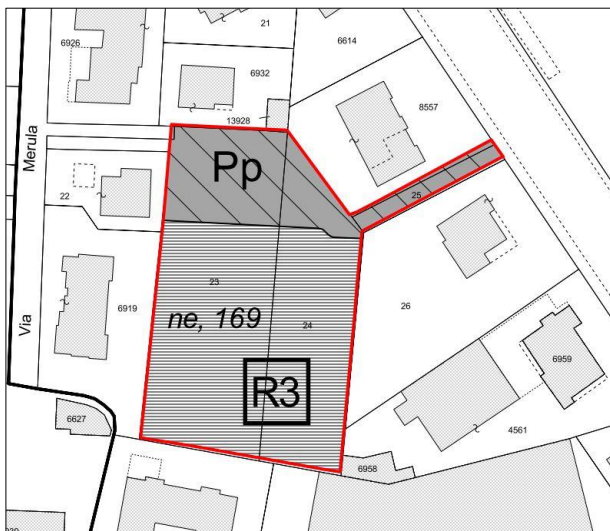
L'area in oggetto è azionata nel Piano di Governo del Territorio vigente quale "Area ATT -Ambiti in corso di Attuazione (ex PdZ 20)".



Perimetro degli ambiti in corso di attuazione
Ambiti in corso di attuazione - ATT [art. 75 NTA PDR]

PGT VIGENTE: Estratto TAVOLA PDR04 – Disciplina del Piano delle Regole

Precedentemente identificata tramite PGT in vigore dal 21/07/2010 al 05/11/2024 come "PDZ 20 – Via Lochis"



Estratto TAVOLA 3 “Piano di zona per l’edilizia economica popolare”

Intervento PDZ 20 – Via Lochis

Di seguito “Tabella dati dimensionali” - estratto TAVOLA 4 “Piano di zona per l’edilizia economica popolare” – Intervento ex PDZ 20 – Via Lochis

SCHEMA PLANIVOLUMETRICO		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	3394	mq
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	2415	mq
SUPERFICIE COPERTA complessiva (Sc)	784	mq
VOLUME complessivo (V)	5000	mc
VOLUME edificio 1 (residenziale)	2500	mc
VOLUME edificio 2 (residenziale)	2500	mc
ALTEZZA massima (H)	2	piani
ALTEZZA edificio 1	2	piani
ALTEZZA edificio 2	2	piani
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (giardini e parchi)	63	mq
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (parcheggio)	822	mq
SPAZI URBANIZZAZIONE primaria (strade)	94	mq

3 - Variante urbanistica ai sensi art. 14 L.R. 12/2005

La comunicazione del 10/01/2024 prot. 9027/2024 da parte del Comune di Bergamo ha consegnato la notizia alla Società Cooperativa Edilizia Il Giglio (proprietaria delle aree interessate dall'intervento n. 20 del Piano di Zona) dell'assegnazione delle medesime aree per la realizzazione del Comparto di Edilizia Economico Popolare.

La verifica puntuale delle previsioni urbanistiche del comparto, delle dimensioni delle aree e loro caratteristiche, una preliminare valutazione di sostenibilità economica dell'intervento (rilevando un generale aumento di costi di produzione edilizia post – Covid) hanno determinato l'impossibilità di attuare il Comparto PdZ 20 nel rispetto delle attuali previsioni.

A seguito delle interlocuzioni e dei confronti intercorsi con l'Amministrazione, la Società Cooperativa proprietaria, propone un Piano Attuativo in variante al PGT, modificando l'attuale zona "Area ATT – Ambiti in corso di Attuazione (ex PdZ 20)" art. 75 NTA del Piano delle Regole, in nuova area "EgTs - art.60 Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità destinati alla residenza innovativa".



Ambiti ad elevato grado di trasformabilità

-  Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità - EGT [art. 59 NTA PDR]
-  Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità destinati alla residenza innovativa - EGTS [art. 60 NTA PDR]

3 – Il progetto- edifici residenziali e opere di urbanizzazione

La Variante prevede la realizzazione di n.2 edifici elevati a 3 piani fuori terra con SL massima attribuita al comparto pari a **mq 2.500**; contestualmente alla costruzione dei nuovi edifici saranno realizzate opere di urbanizzazione in sito quali parcheggi pubblici, ciclopedonale, marciapiedi e verde pubblico.

Calcolo SL nel P.A. EGTs - art. 60 NTA Piano delle Regole		
Descrizione		u.m.
Superficie Territoriale	3.429,07	mq
Indice Territoriale art. 60 EGTs - NTA Piano delle Regole	0,8	mq/mq
Superficie Lorda Massima	2.743,26	mq
Superficie Lorda Attribuita al Comparto	2.500,00	mq
H max	3,00	Piani

Il progetto urbanistico prevede la cessione gratuita al Comune di Bergamo delle aree oggetto di urbanizzazione primaria insistenti nel nuovo ambito Egt: parcheggio pubblico, ciclopedonale e aree verdi annesse a scomputo delle Superfici Standard richieste dal Piano dei Servizi.

La strada di collegamento tra Via Lochis e il nuovo parcheggio pubblico, al momento suddivisa in due particelle con proprietari quali COOPERATIVA EDILIZIA IL GIGLIO SOC.COOP. e IL PORTALE SPA sarà oggetto di cessione gratuita, non conteggiata quale Standard, in quanto area destinata alla viabilità.

Le aree vengono identificate nella Tav. 2 “Planivolumetrico” elaborato grafico allegato alla richiesta in oggetto.

Di seguito si riportano i conteggi delle aree Standard richieste.

Calcolo Superfici Standard tipologia Sa2 - art. 18 NTA Piano dei Servizi		
Descrizione		u.m.
n. ABITANTI TEORICI (2500,00 mq / 50 mq)	50,00	abitanti
arrotondamento	50	abitanti
Superficie standard minima (mq 18 x 50 ab.)	900,00	mq

TOTALE STANDARD DA REPERIRE	900,00	mq
------------------------------------	---------------	-----------

AREE IN CESSIONE GRATUITA a COMUNE		
Descrizione		mq
Aree standard reperite (349,20+404,63)		753,83 < 900,00
Aree standard da monetizzare mq (900-753,83)		146,17
Aree per viabilità (strada e marciapiede) non conteggiate in standard		309,78

- Estratto Tav 2 Planivolumetrico -

Come sintetizzato dalla tabella soprastante, il Piano Attuativo in Variante prevede il reperimento di un'area a parcheggio pubblico e ciclopedonale pari a 753,83 mq, non necessari a soddisfare le aree a standard qualitativo previste dal comparto “Egts”.

Si prevede dunque la monetizzazione di 146,17 mq (900-753,83).

Le opere di urbanizzazione previste, come sopra detto, sono:

- **Parcheggio pubblico e aree verdi annesse:** gli stalli di sosta del parcheggio e l'area di manovra, asfaltati, saranno dotati di un idoneo sistema di laminazione delle acque meteoriche (come da relazione di Invarianza idraulica allegata);
- **Pista ciclopedonale** di collegamento tra parcheggio pubblico e via Merula. Viabilità realizzata in materiale drenante tipo "l.idro drain" (vedasi scheda tecnica allegata);
- **Strada di collegamento** con Via Lochis al nuovo parcheggio pubblico. La superficie della strada, a doppio senso di marcia, sarà asfaltata con annesso marciapiede, quest'ultimo in materiale drenante;
- **Reti di sottoservizi:** presso il parcheggio e la nuova strada di collegamento con via Lochis, oltre alle reti di smaltimento acque meteoriche stradali, sarà realizzata la rete di pubblica illuminazione, che si estenderà fino a ricoprire la pista ciclopedonale.

I marciapiedi e la ciclopedonale sono caratterizzati dalla presenza di alcune alberature necessarie all'ombreggiamento estivo, da una pavimentazione in materiale drenante tipo "l.idro drain" in grado di assicurare maggiore naturalità e compatibilità ambientale dell'intero intervento (vedasi Tav. 2)

Tali opere di urbanizzazione primaria saranno oggetto di realizzazione diretta da parte del privato attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la costruzione dei nuovi edifici residenziali. La realizzazione delle opere di urbanizzazione verrà eseguita in concomitanza con la costruzione dei nuovi edifici.

4 – Analisi costi realizzazione opere di urbanizzazione

Il costo complessivo stimato, per la realizzazione delle opere suddette ammonta a complessivi € 200.000,00 (vedi Allegato Computo Metrico Estimativo)

La verifica degli Oneri di urbanizzazione dovuti per la costruzione dell'edificio residenziale, vista la "Tabella parametrica Oneri di Urbanizzazione – novembre 2025" comporterebbe:

$mc (2.500,00 \times 3) = 7.500,00 mc \times € 24,40 / mc = \mathbf{183.000,00 € TOTALI OOUU 1^{\circ} e 2^{\circ}}$

In considerazione che le opere di urbanizzazione previste ammontano a complessivi:

€ 200.000,00 (al netto IVA e spese tecniche) > € 183.000,00 (importo tabellare)

si ritiene assolto il contributo di costruzione afferente agli oneri e pertanto si ritiene interamente scomputato.

Per norma vigente, nessun versamento al Comune di Bergamo in merito al Costo di Costruzione.

5 – Caposaldo Altimetrico

Il Regolamento Edilizio prevede, ai fini della determinazione del caposaldo altimetrico, l'assunzione della quota più bassa del terreno quale riferimento altimetrico. Tale criterio è finalizzato a garantire un corretto inserimento dell'edificio nel contesto morfologico e urbano esistente (R.E. Art. 31 - Individuazione del caposaldo altimetrico)

La porzione sud dell'area oggetto di intervento presenta una **quota altimetrica significativamente inferiore** rispetto ai terreni edificati circostanti e alla viabilità pubblica di riferimento (via Lochis). Tale configurazione non è riconducibile a un naturale andamento morfologico, bensì a una situazione puntuale e localizzata che rende il lotto una depressione rispetto al tessuto urbano consolidato.

L'assunzione della quota più bassa del terreno quale caposaldo altimetrico comporterebbe la realizzazione di **un parcheggio pubblico e degli edifici residenziali fortemente ribassati** rispetto al contesto circostante, con il risultato di collocarli in una "buca". Questa soluzione comporterebbe:

- L'impossibilità di garantire l'accesso pedonale al parcheggio per persone portatrici di disabilità motorie;
- La potenziale insorgenza di criticità di natura idraulica;
- Un'incoerenza con le quote degli edifici limitrofi e in contrasto con i principi di corretto inserimento paesaggistico e urbano

A fronte di quanto descritto, si assume quale caposaldo altimetrico la quota di via Merula, in quanto:

- Rappresenta la **quota di riferimento reale della viabilità esistente**;
- **Garantisce la continuità altimetrica** e funzionale con gli edifici circostanti, pur rimanendo tra le quote più basse rispetto al tessuto urbano esistente (vedi Tav.1 - Rilievo);
- **Garantisce l'accesso pedonale a persone diversamente abili**, in quanto i collegamenti previsti da via Lochis al parcheggio pubblico rispettano la normativa vigente.

6 – Obiettivi generali

L'attuazione del comparto determina la costruzione di edilizia sociale: il 60% della Superficie costruita sarà destinata ad alloggi venduti a prezzo calmierato / convenzionato ed il 40% della superficie costruita sarà invece destinata ad alloggi in locazione a canone convenzionato.

La realizzazione di parcheggio pubblico con accesso da via Lochis sarà utile sia ai futuri residenti del comparto sia agli attuali residenti, incrementando così la dotazione di stalli auto nel quartiere.

La viabilità pedonale lungo il parcheggio è utilizzata quale transito per l'accesso ai futuri edifici residenziali mentre la nuova pista ciclopedonale migliora la fruibilità degli spazi rendendo il comparto accessibile pedonalmente non solo da via Lochis ma anche da via Merula.

Il tecnico

