

COMUNE DI GRASSOBBIO

Provincia di Bergamo

COMUNE DI GRASSOBBIO
Provincia di Bergamo
18 LUG. 2011
PROV. N. 0002504
CAL. REGISTR. FABR. L. 10/10/1990 Cl. 1/100000

DOCUMENTO

2

RELAZIONE TECNICA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

Oggetto:

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE
N° 29 DEL 27-07-2011

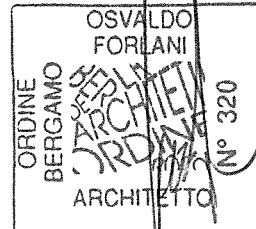
DENOMINATO

“PL 14-BERETTA”

Committenti e
proprietari

*Delcavero Alessandro Beretta Sergio
Ferrari Gianfranco Beretta Roberto
Beretta Tania
Mazzoli Roberto
Sordani Giulio
Cagliani Giovanni*

IL TECNICO INCARICATO



Grassobbio, 13 luglio 2011

COMUNE DI GRASSOBBIO (BG)
COMMISSIONE URBANISTICA
SEDUTA DEL 20 LUG. 2011

STUDIO TECNICO ARCH. OSVALDO FORLANI

Viale Europa n. 8 - 24050 Grassobbio (BG)
Tel./Fax 035 / 52 51 24
P.I.: 00630280162 C.F.: FRL SLD 52S07 M147G
e-mail: info@studioforlani.com

APPROVATO CON DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

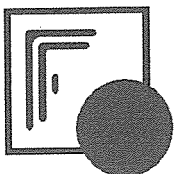
N° 3 DEL 16-03-2012

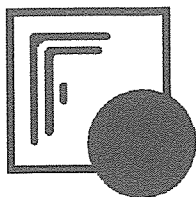
L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA
(BANI MARIO)

I MEMBRI

Bani Mario

*Giulio Sordani
Claudio Prati
Bruno Felici
Stefano*





PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (COMPARTO C-14)

1. L'area residenziale di espansione , perimetrata dal comparto " C14" , e' situata nella zona sud del Comune , in Frazione Capannelle e prospiciente la Via Traversa Capannelle .

L'area , attualmente coltivata , e' compresa :

- ad est in piccola parte dalla Via Basella e per la restante parte da insediamenti abitativi esistenti;
- a sud dalla via Traversa Capannelle ;
- ad ovest in parte da un insediamento residenziale ed in parte dall'area di terreno che e' oggetto di stralcio dal piano attrattivo con variante al PRG ai sensi dell' Art. 2 c. 2 lettere d) ed e) della LR n. 23/207 ;
- a nord , in parte da un insediamento floricolo ed in parte da area vincolata a verde agricolo

Si tratta di un appezzamento di terreno pianeggiante con leggera pendenza verso sud, di forma irregolare che , per la sua particolare ubicazione nel contesto urbano comunale , della situazione edilizia circostante e delle infrastrutture connesse esistenti , si presta ad accogliere l'edificazione di fabbricati residenziali per il completamento edificatorio del limitrofo quartiere residenziale sorto nell'ultimo quinquennio .

All'ufficio Provinciale del Catasto Terreni, l'area è identificata come segue:

1. foglio 9 mappale n. 3194 classe 2 are 24,30 RD € 23.085 RA € 24.300 – in parte-
2. foglio 9 mappale n. 3202 classe 1 are 4,40 RD € 1.980 RA € 2,64- in parte -
3. foglio 9 mappale n. 6665 classe 2 are 50,60 RD € 24.835 RA € 26,13
4. foglio 9 mappale n. 6666 classe 2 are 45,25 RD € 22.205 RA € 23.370- in parte-
5. foglio 9 mappale n. 6667 classe 2 are 56,65 RD € 27.795 RA € 29,26
6. foglio 9 mappali n. 6664 classe 2 are 27,70. RD €. 13,59 RA €14,31- in parte-
7. foglio 9 mappale n.1677 classe 2 are 14,90 RD L14.155 RA L.14.900 _in parte-
8. foglio 9 mappali n. 3200 classe 1 are 02 00. RD €. 0,46 RA €. 0,06 - in parte-
9. foglio 9 mappali n. 682 classe 2 are 13,60. RD €. 6,67 RA €. 7,02 – in parte-
10. foglio 9 mappale n. 6600 Sem.vo - classe 2 are 1.04.45 RD € . 51,25 RA € . 53,94
11. foglio 9 mappale n. 6602 Sem. vo - classe 2 are 20,65 RD € .10,15 RA € . 10,66
12. foglio 9 mappale n. 7265 classe - are 04,26 RD € 0,11 RA € 0,07

2. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Vigente per il Comune di Grassobbio dispone per il comparto in esame, i seguenti indici edificatori:

- SRC calcolata sulla superficie zonale pari al 35%;
- superficie coperta dei fabbricati pari al 25 % della Sz;
- altezza massima di edificazione mt. 7,50

Per la zona residenziale di espansione considerata , è prescritta la redazione del Piano Attuativo di Iniziativa privata , in variante al PRG vigente , con procedura accelerata ai sensi dell'Art. 2 comma 2 della Legge regionale 23 giugno 2007 n. 23 ed art. 25 della L.R 11.03.2005 n. 12 . I dati dimensionali del comparto " C14" a seguito della variante al PRG ai sensi della LR 23/97 , sono i seguenti : superficie territoriale di mq. 12.433,15, superficie zonale mq.11.612,25 , superficie residenziale computabile massima di mq. 4.065,68 .

Come rappresentato graficamente nelle tavole 1 e 6 di progetto del PL , la Variante al PRG determina la modifica dimensionale del comparto " in quanto prevede :

- in luogo della strada prevista dal PRG per il collegamento della via Basella con la Via don Sturzo , una pista ciclopedonale della larghezza complessiva di mt. 4,00 con le potenzialità edificatorie spettanti alle aree non più occupate dalla predetta strada , assegnate alle rispettive proprietà come regolato con l'Atto preliminare d'obbligo per la cessione del sedime e la realizzazione della pista ciclopedonale " qui allegato ;

b- l'esclusione dal comparto C14 di alcune modeste superfici di aree di terreno costituite da :
- un reliquato della superficie di mq. 59,65 antistante la via T. Capannelle e confinante con una proprietà già recintata dei sigg. Del Carro Alessandro e Beretta Luigia , identificata con parte della particella 1677- (in colore giallo nella predetta tav. 6) ;
- una superficie di mq. 27,20 costituita da una parte della particella 682, individuata con la lettera " A " e con colore rosa nella predetta tavola di progetto n. 6 ;

c- la perimetrazione nel comparto C14 di una superficie di mq.141,00 della particella 3194 costituita da una parte del sedime della strada privata posta in lato di ovest del comparto , rappresentata con colore viola mare nella predetta tavola di progetto n. 6 ;

d- l'esclusione dal comparto residenziale C14 dell'area di terreno di mq.1.894,05 identificata con parte della particella 6602 – in colore giallo ocra nella predetta tavola n. 6 e nuovo vincolo della stessa area a " Zona E1- Destinazione agricola " ;

e- l'esclusione dal comparto C14 dell'area di terreno della superficie di mq. 149,10 – in tinta azzurra nella Tavola 6 di progetto- costituita da una parte delle particelle 6821-6705-6189 in parte già strada di altro P.L. ed in parte già edificate ;

f- il cambiamento di vincolo urbanistico , da "ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE" a " ZONA RESIDENZIALE B1 " dell'area di terreno della superficie di mq. 122,95 costituita da una parte della particella 3194 non più occupata dalla strada di P.R.G. , dopo l'accoglimento della presente richiesta di variante al PRG , in colore marrone nella predetta tav. 6 ;

g- una maggiore altezza di edificazione dei fabbricati di mt. 8,50 in luogo di quella stabilita dal PRG vigente in mt. 7,50 ; No

h- la possibilità di edificare nel sottosuolo dei lotti del Piano di Lottizzazione, limitatamente ai lati degli stessi non confinanti con aree esterne al Comparto del Piano Attuativo , locali accessori completamente interrati con estradosso del solaio di copertura alla quota altimetrica del marciapiede stradale, senza considerare gli interventi nel calcolo del volume urbanistico. No

3. PROGETTO DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto del Piano Attuativo, oltre che interessare le aree perimetrale nel nuovo comparto definito a seguito della precitata variante al PRG , interessa anche la viabilità esistente costituita dalla via Traversa Capannelle posta a sud dell'intervento .

In particolare il progetto prevede la realizzazione di una viabilità interna ad “ anello” al servizio dei nove lotti con diramazione e collegamento sull'attuale Via T. Capannelle .

Le aree a parcheggio pubblico , nella quantità prevista dalle leggi vigenti ed in misura di un posto auto minimo per ogni nuova unità abitativa, sono state dislocate omogeneamente antistanti ogni lotto con una importante superficie in fregio alla Via T. Capannelle .

L'area a verde pubblico e' prevista a nord e baricentrica al Piano Attuativo , a confine e collegata con la pista ciclabile .

4. EDIFICABILITÀ

Il Piano Attuativo si prefigge, in conformità alle previsioni generali del PRG e della predetta Variante a procedura accelerata , l'organizzazione di un quartiere avente le caratteristiche tipiche del Comune prevedendo sull'area del P.L., suddivisa in 11 lotti, una serie di edifici aventi le caratteristiche degli esistenti sulle aree limitrofe.

La superficie residenziale computabile del P.A., riconducibile ad una volumetria edificabile di mc. 12.197,04, è distribuita quantitativamente su ogni singolo lotto come indicato nella tabella riportata nella tavola n. 8 del P.L.

Tutti gli edifici saranno dotati al piano interrato di autorimesse in quantità sufficiente a garantire il minimo consentito dall'Art. 2 della Legge 122/89 ed avranno gli spazi esterni di pertinenza a verde drenante come prescritto dal Locale Regolamento d'Igiene.

Con apposite norme tecniche di attuazione, saranno regolamentate le seguenti opere:

- le recinzioni;
- le eventuali trasposizioni volumetriche;
- le sistemazioni esterne;
- i materiali ammessi;
- gli ingressi dei lotti;
- le destinazioni d'uso degli immobili;

5. VERDE PUBBLICO

Il Piano Attuativo, conformemente alle previsioni del PRG, prevede un'area a Verde Pubblico attrezzato della superficie totale di mq. 1.009,00 posta in massima parte a Nord del comparto ed a confine con la pista ciclabile che collegherà il quartiere di via don Sturzo con il centro della Frazione Capannelle e con l'area del capolinea del Bus del trasporto pubblico cittadino.

L'area è facilmente raggiungibile sia da nord con la predetta pista ciclabile sia da sud per mezzo della via T. capannelle e dalle strade previste dal PL..

Il perimetro dell'area verde sarà recintato con muretto in calcestruzzo con soprastante rete barriera sui lati prospicienti la pista ciclabile e la strada di lottizzazione e con rete metallica sui lati confinanti con le proprietà private .

Gli accessi pedonali e carrabile saranno protetti da un sistema di apertura automatizzato e temporizzato.

L'area sarà inoltre dotata di camminamenti e di spazi di svago piantumati con giuochi le cui tipologie e caratteristiche saranno definite più compiutamente nel preventivo di spesa.

Sarà predisposto inoltre un impianto della pubblica illuminazione ed un punto acqua potabile.

Migliori e più puntuali particolari costruttivi e di finitura delle opere, sono descritti nell'allegato computo metrico.

6. VIABILITÀ E PARCHEGGI PUBBLICI

Il Piano Attuativo, prevede :

- a. una nuova strada di PL ad "anello" con diramazione e sbocco sulla Via. Traversa Capannelle .
La sezione stradale risulta essere di mt. 6,50 costituita da distinti tratti con uno o due marciapiedi laterali di mt. 1,50 cadauno, da spazi di sosta a pettine della profondità di mt. 5,00 e da un nastro stradale a due corsie ..
- b. la via T. capannelle verrà mantenuta su due corsie della larghezza complessiva di mt. 6,00 con banchina laterale di mt. 0,50 .
In corrispondenza del Pl e' prevista un'area a parcheggio pubblico della larghezza di mt. 11,00 protetta dalla sede stradale da un'aiuola della larghezza complessiva di mt. 1,00 delimitata sui due lati da cordoli in granito.
- c. I posti auto complessivi sono di n. 54.
- g. La posa in opera di tutti gli impianti tecnologici quali: ENEL – Telefono – Acquedotto – Metanodotto - Illuminazione - Fognatura + ANTINCENDIO
Il tutto secondo i progetti esecutivi allegati al PL ed i tracciati forniti dagli enti gestori.

Tutte le caratteristiche di realizzazione e di finitura, sono contemplate nel computo metrico estimativo allegato.

La realizzazione delle infrastrutture sopra descritte, avverrà ad opera dei proprietari delle aree interessate del Piano Attuativo secondo le modalità stabilite dalla Convenzione di Lottizzazione che verrà sottoposta all'Amministrazione Comunale per la relativa approvazione.

7. DATI PLANOVOLUMETRICI - STANDARD URBANISTICI

a. Dati Planovolumetrici

- Superficie territoriale	mq.	12.433,15
-		
- Superficie zonale	mq.	11.612,25
- Superficie netta dei lotti	mq.	6.511,50
- Superficie delle strade - accessi ecc.	mq.	5.905,65
- SRC	mq.	4.065,68
- Superficie coperta massima prevista	mq.	2.904,06
- Volume edificabile massimo previsto	mc.	12.197,04
- Abitanti previsti dal PA	n.	81,31.
- Piani fuori terra massimi previsti	n.	3
- Appartamenti previsti (indicativamente)	n.	45
- Aree da cedere gratuitamente al Comune	mq.	5.1905,65

8. STANDARD URBANISTICI

Per la dotazione degli standard urbanistici, viene rispettata la prescrizione quantitativa per l'edificazione residenziale dell'art. 22 della Legge Regionale n. 51/75 e quanto previsto dalle NTA del PRG:

- volume edificabile mc.	$\frac{12.197,04}{150/\text{mc abit}}$	x 26,5 = mq. 2.154,81
--------------------------	----------------------------------------	-----------------------

Gli standard reperiti dal PA sono :

- area a verde pubblico (vedi tavola n. 7 del PL)	mq.	1.009,00
- area a parcheggio pubblico (vedi tavola n. 7 del PL)	mq.	1.147,00
	Sommano	<hr/> mq 2.156,00

9. TEMPI E MODI DI ATTUAZIONE

Le previsioni del Piano Attuativo, verranno attuate dai proprietari delle aree interessate mediante singoli Permessi di Costruire e/o D.I.A e con separata D.I.A o Permesso di Costruire per quanto riguarda le opere di urbanizzazione.

Gli stessi proprietari potranno, durante l'esecuzione dell'intervento, delegare o cedere al altri, parzialmente o totalmente, l'attuazione del Piano, come pure alienare le aree interessate e/o i fabbricati edificati od edificandi.

Il tutto nel rispetto degli impegni assunti con la stipula della Convenzione di Lottizzazione nei confronti del Comune di Grassobbio .

Le opere di urbanizzazione verranno realizzate ed ultimate entro il periodo di validità della convenzione.

Grassobbio 15/07/2011