

**PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "XXIV MAGGIO"**

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

**AMBITO "E" – VIA XXIV MAGGIO - PONTE SAN PIETRO (BG)**

Premessa

La presente proposta di Piano Attuativo denominato "XXIV MAGGIO" riguarda l'area identificata come ambito "E" dal PGT vigente, sita in via XXIV Maggio s.n.c. nel Comune di Ponte San Pietro (BG).



Fig. 1 Ipotesi planivolumetrica di sviluppo dell'area.

L'area d'intervento soggetta a Piano Attuativo a scopo edificatorio è ubicata in Ponte San Pietro (BG) Zona Ospedale, ricompresa tra la via XXIV Maggio ed è individuata nel PGT vigente del Comune di Ponte San Pietro, Piano delle Regole ,come *Ambiti Residenziali di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita*;

L'ambito "E" consente la realizzazione di 8.000,00 mc. e l'intervento prevede la cessione delle aree a standard urbanistici previste nel Piano dei servizi.

Le N.T.A. del Piano dei Servizi all'articolo 3.2 individuano la dotazione minima nei Piani Attuativi e ambiti a progettazione unitaria con volumetria definita, più precisamente:

- Per la destinazione residenziale negli ambiti consolidati il parametro di riferimento è di 18,0 mq per abitante, di cui almeno 9 mq/ab a verde pubblico profondo e almeno 3 mq/ab destinati a parcheggio pubblico.

L'immobile di Proprietà è identificato catastalmente al Foglio 2 mappali 3236-3234-3230-3232, nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Ponte San Pietro (BG) è soggetto alla seguente disciplina dettata dal :

#### PIANO DELLE REGOLE

#### **Ambiti residenziali di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita**

1. Il Piano delle regole identifica ambiti territoriali che per il loro carattere si ritiene necessario debbano essere soggetti ad interventi di progettazione unitaria estesa all'intero perimetro individuato. L'attuazione degli interventi inseriti in tali ambiti deve corrispondere a quanto di seguito definito in termini di quantità edificabili e obbligazioni specifiche. L'attuazione potrà avvenire indifferentemente tramite piano attuativo o permesso di costruzione convenzionato esteso a tutti gli interventi previsti nel perimetro, salvo dove diversamente esplicitato; la dotazione di servizi da individuare fa riferimento, in entrambi i casi, alle quantità stabilite nel piano dei servizi per i piani attuativi.
2. L'intervento di attuazione dovrà in ogni caso cedere o asservire le aree per servizi che fossero eventualmente individuate nelle tavole del piano dei servizi e riportate, a titolo di coordinamento, nel piano delle regole anche nel caso in cui le corrispondenti superfici risultassero superiori ai minimi determinati dalla applicazione delle norme del piano dei servizi.
3. Gli ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita afferenti all'ambito residenziale di consolidamento sono i seguenti; ove non diversamente precisato, si applicano a tali ambiti le norme degli Ambiti Residenziale di consolidamento :

#### **AMBITO "E"**

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| ST indicativa:        | 4.920,00 mq |
| Volume edificabile VU | 8.000,00 mc |
| H max                 | 13,50 m     |

L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare le dotazioni previste nel Piano dei servizi.

## NORMA TECNICA PIANO DEI SERVIZI

### **AVS aree di verde stradale**

Sono aree, marginali, lineari, di ridotta dimensione, ospitano servizi di corredo ai servizi per la mobilità e la sosta. In linea generale devono essere sistemate a verde distinguendo il carattere funzionale (filare lungo strada, area residuale di zone per la sosta) con adeguata piantumazione e, ove possibile, adeguatamente attrezzate.

In assenza di interventi pubblici sui tracciati ferroviari, stradali, ciclabili e pedonali, che richiedano l'acquisizione di aree per nuovi sedimi, ampliamenti e/o messa in sicurezza dei sedimi, tali aree non sono soggette ad acquisizione al patrimonio pubblico.

Le aree di verde stradale non possono essere edificate, essere recintate in modo stabile o occupate da fabbricati anche di carattere precario e devono essere trattate al fine di migliorare la resilienza complessiva del sistema territoriale di Ponte San Pietro e favorire la riconnessione della rete ecologica.

### **SMS servizi per la mobilità e la sosta**

Tali aree sono riservate alla rete viaria e alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette. I parcheggi pubblici o di uso pubblico sono opere di urbanizzazione primaria e la loro localizzazione è individuata negli elaborati del Piano dei Servizi ovvero sono da prevedersi all'interno di piani urbanistici attuativi e nelle azioni di attivazione degli Ambiti di Trasformazione indicati nel Documento di Piano.

Le sezioni stradali e le relative fasce di rispetto, gli spazi per la ciclabilità e la sosta dovranno rispettare la normativa vigente del codice della strada e delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche. La collocazione e la forma dei parcheggi individuati nel Piano dei Servizi sono indicative e potranno essere variate e riorganizzate senza riduzione della superficie prevista, per garantire anche accessi ai lotti.

Quando tecnicamente possibile, le aree così destinate dovranno essere dotate di alberature a scopo di ombreggiatura, di mascheratura e di decoro in ragione di 1 albero ogni 5 posti auto .

E' consentita la realizzazione di parcheggi di uso pubblico sotterranei purchè previsti dal PGT, ovvero all'interno di piani urbanistici attuativi o di progetti esecutivi unitari o in attuazione delle previsioni di Piani di Settore.

Le aree di parcheggio a servizio delle attività produttive e delle attrezzature commerciali possono essere realizzate sulle coperture dei fabbricati purchè raggiungibili con rampe a norma e accessibili anche agli utenti disabili.

## DESCRIZIONE DEL CONTESTO E PLANIVOLUMETRICO

L'area oggetto di istanza per l'approvazione Piano Attuativo è individuata al catasto terreni al foglio 2 mappali 3236-3234-3230-3232 , confinata su due lati (Nord e Ovest ) da pubblica via quale via XXIV Maggio e su due lati proprietà private (Sud e Est).

Il contesto esistente è completamente urbanizzato e sono presenti tutti i sotto servizi quali fognatura acque nere e bianche, acquedotto, metanodotto, rete enel, rete telecom e pubblica illuminazione.

L'intervento prevede la realizzazione di tre fabbricati, all'interno dei quali vengono realizzate n. 8 unità abitative per ogni edificio per un totale di n. 24 appartamenti, tutti saranno dotati di autorimesse doppie.

La Superficie Territoriale dell'intero ambito "E" è pari a 5.236,57 mq (vedi rilievo tav. 3)

Il volume realizzabile all'interno dell'area edificabile è pari a 8.000,00 mc.

Il PGT vigente prevede il reperimento di standard urbanistici di legge pari a 18 mq/abitante insediabile, il calcolo degli abitanti insediabili è dato dalla Volumetria assegnata 8.000,00 mc diviso il volume assegnato per ogni abitante teorico che è di 120 mc/ab moltiplicato per 18 mq/ab , per tanto il P.A. deve prevedere almeno il reperimento di **1.200,00** mq (standard).

Il Piano Attuativo prevede il reperimento di superfici a standard pari a 1.265,45 mq, superficie al di sopra dei 1.200,00 mq richiesti per legge.

Parametri da verificare risultano essere il calcolo dei mq. Minimi a verde pubblico e a parcheggio da reperire all'interno degli standard previsti per legge, ovvero per il verde 9 mq/ab per il parcheggio 3 mq/ab.

Pertanto :

- Area a verde pubblico : mc. 8.000,00 : 120 mc/ab x 9 mq/ab = **600,03 mq.**
- Area a parcheggio : mc. 8.000,00 : 120 mc/ab x 3 mq./ab = **200,01 mq**

Il progetto prevede la cessione del sedime sul quale insisterà il verde pubblico di complessivi **620,59 mq** ed a parcheggio **357,58 mq.**, i parametri previsti per legge sono da ritenersi soddisfatti .

La proposta di attuazione dell'ambito "E" è da intendersi conforme al PGT e pertanto l'approvazione è di competenza della Giunta Comunale e la procedura per l'approvazione sarà quella di cui all'art. v14, commi 1,2,3 e 4 della Legge Regionale n.12/2005.

Tutti gli allacciamenti alle reti sottoservizi esistenti avverranno secondo le prescrizioni ed indicazioni degli enti proprietari o gestori delle reti stesse.

Per il resto del progetto si fa riferimento alle tavole grafiche allegate alla proposta di Attuazione dell'Ambito "E"

Il Progettista

Dott. Arch. Luca Bertola

