

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO  
(BERGAMO)**

**PIANO ATTUATIVO A SCOPO EDIFICATORIO DI AREA IN VIA  
PAPA GIOVANNI XXIII- VIA SAN CARLO- VIA DE GASPERI – VIA  
SAN F. D'ASSISI**

**RELAZIONE TECNICA**

**PROGETTISTI:**

**GEOM. ROBERTO PANSERI**

**DOTT. ARCH. ANDREA AGOSTINELLI**

**VIA G. DONIZETTI N.109-111**

**24030 – BREMBATE DI SOPRA (BG)**

**COMMITTENTE:**

**PARCOS SRL COSTRUZIONI GENERALI**

**VIA G. DONIZETTI N.109-111**

**24030 – BREMBATE DI SOPRA (BG)**

**P.IVA 03470440169**

L'area d'intervento soggetta a Piano Attuativo a scopo edificatorio è ubicata in Ponte San Pietro (Bg) Zona Villaggio Santa Maria, ricompresa tra le vie Papa Giovanni XXIII°, via San Carlo Borromeo, via San Francesco D'Assisi, via A. De Gasperi ed individuata nel PGT vigente del Comune di Ponte San Pietro, Piano delle Regole, sistema residenziale di consolidamento comparto "F".

Il Comparto "F" comprende due tipologie di Aree e più nello specifico:

Sistema Residenziale, ovvero la parte edificabile classificata come Ambiti residenziali di Consolidamento;

Sistema dei Servizi ovvero Aree disciplinate dal Piano dei Servizi;

Quest'ultime sono altresì classificate in: AREE A VERDE STRADALE ed in parte a SERVIZI PER LA MOBILITA' E LA SOSTA.

Il comparto "F" permette la realizzazione di 1200 mc e l'intervento prevede la sistemazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree indicate nel sistema dei servizi demandando nello specifico a quanto indicato nel Piano dei Servizi;

Per le aree da destinare a SERVIZI PER LA MOBILITA' E LA SOSTA il PGT vigente localizza e determina le dimensioni di tali aree, mentre per le AREE A VERDE STRADALE il PGT Vigente prevede all'art.15.3 Piano delle Regole e poi riproposto all'art. 13 delle NTA del Piano dei Servizi quanto segue:

L'immobile di proprietà è identificato con il mappale n.758, nel Piano di Governo del territorio del Comune di Ponte San Pietro (Bg) è soggetto alla seguente disciplina dettata dal:

## PIANO DELLE REGOLE

### **Ambiti della zona residenziale 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; la dotazione di servizi da individuare fa riferimento, in entrambe i casi, alle quantità stabilite nel piano dei servizi per i piani attuativi.

Comune di Ponte San Pietro (BG) – PGT variante 2014 – Piano delle Regole

2. L'intervento di attuazione dovrà in ogni caso cedere o asservire le aree per servizi 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 alla zona residenziale di consolidamento sono i seguenti; ove non diversamente precisato, si applicano a tali ambiti le norme della zona residenziale di consolidamento:

Ambito F:

St indicativa: 1.846

Volume edificabile: 1.200 mc

H max = 7,00 m

L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare quanto previsto 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 dal 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 dal 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 purché 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 purché raggiungibili con rampe a norma e accessibili anche agli utenti disabili.

#### Descrizione intervento:

Richiesta attuazione ambito di consolidamento soggetto a progettazione unitaria con volumetria definita – Ambito “F”.

Ai sensi dell'Art. 14 comma 1-bis della L.R. n.12/2005 l'attuazione all'interno del tessuto urbano consolidato attraverso lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato non è applicabile per interventi di nuova costruzione e pertanto si dovrà procedere con richiesta di Piano Attuativo.

In data 05.02.2018 prot. 3148 è stato richiesto parere preventivo ove si proponeva l'attuazione del comparto “F” secondo quanto stabilito dal PGT vigente.

In particolar modo si richiedeva la possibilità di poter monetizzare ovvero mantenere di proprietà alcune aree che a livello grafico nel PGT vigente venivano indicate come aree da cedere al Comune di Ponte S.Pietro.

In data 29.03.2018 il Comune di Ponte S.Pietro, sentita la Giunta Comunale in merito a quanto richiesto con parere preventivo, si esprimeva favorevolmente alla proposta di attuazione del comparto “F” con prescrizioni meglio indicate nella lettera di risposta sopra indicata.

Tutte le richieste avanzate dall'Amministrazione Comunale sono state integrate alla proposta di attuazione del comparto “F”, in particolar modo il soggetto attuatore, così come indicato nel Pdr del PGT vigente si impegna oltre che a cedere il sedime su cui insisterà il nuovo parcheggio e relativa area a verde, realizzerà a proprie cure e spese il nuovo parcheggio e relativa area a verde, il tutto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'attuazione dell'intero comparto “F”; rientreranno nello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria anche la realizzazione dei nuovi sotto servizi necessari all'urbanizzazione del comparto “F”.

Oltre a quanto sopra il Comune di Ponte San Pietro in fase progettuale ha richiesto altresì il rifacimento del tratto di fognatura esistente su via San Carlo Borromeo ricompreso tra le vie Giovanni XXIII° e via San Francesco D'Assisi in quanto in più punti la stessa rete fognaria risulta collassata ed ormai parzialmente ostruita dalle stesse porzioni di tubazione in calcestruzzo presenti all'interno della fascia di scorrimento acque luride.

Il soggetto attuatore a scomputo delle monetizzazioni dovute per la mancata cessione di aree come meglio descritte negli elaborati di progetto, si impegna a rifare il tratto di fognatura su via San Carlo Borromeo nel tratto compreso tra le vie Giovanni XXIII° e via San Francesco D'Assisi, il tutto come meglio indicato negli elaborati grafici di progetto e descritti nel computo metrico allegato.

Alle condizioni sopra citate, la proposta di attuazione del comparto "F" 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. 14, commi 1,2,3 e 4 della Legge Regionale n.12/2005.

Descrizione del contesto e planivolumetrico:

L'area oggetto di istanza per l'approvazione Piano attuativo è individuata al catasto terreni al foglio 2, particella n.758, confinata per intero da pubbliche vie quali :via Giovanni XXIII°, via San Carlo Borromeo, via San Francesco D'Assisi, via A. De Gasperi.

Il contesto limitrofo esistente è completamente urbanizzato e al di sotto del sedime delle pubbliche vie sono presenti tutti i sotto servizi quali acquedotto, metanodotto, rete enel, rete telecom.

Tali sotto servizi in fase attuativa del P.A. dovranno essere intercettati ed allacciati al comparto "F". L'intervento prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica unico, all'interno del quale vengono realizzate n.3 unità abitative.

La superficie territoriale dell'intero comparto "F" è pari a 1882.80 mq (vedere rilievo planialtimetrico tav.1).

Il volume realizzabile all'interno dell'area edificabile è pari a 1200 mc da distribuire all'interno di una superficie massima di involucro pari a 390.48 mq , il tutto come indicato nelle tavole n.2 e n.4. Il PGT vigente prevede il reperimento di standard urbanistici di legge pari a 26.5 mq/abitante insediabile, ove il calcolo degli abitanti insediabili è dato dalla Volumetria definita pari a 1200 mc diviso i mc necessari per ogni abitante insediabile e quantificati nell'ordine di 120 mc/abitante insediabile, pertanto sintetizzando quanto sopra il piano attuativo deve prevedere almeno il reperimento di 265 mq derivanti dai 1200 mc diviso i 120 mc/ab. Insediabili (10 abitanti insediabili), valore moltiplicato per 26.5 mq/ abitante.

A progetto la proposta di attuazione urbanistica prevede il reperimento di superfici a standard pari 394.90 mq, quindi ben al di sopra dei 265 mq richiesti per legge.

Altro parametro da verificare risulta essere il calcolo dei mq minimi a parcheggio da reperire all'interno degli standard previsti per legge, ovvero 3 mq /ab. Insediabile devono essere adibiti a parcheggio pubblico.

Pertanto moltiplicando il numero di abitanti insediabili ovvero n.10 ab.ins. per n.3 mq/ab. Ins., ne deriva che almeno 30 mq devono essere adibiti a parcheggio pubblico.

Il progetto prevede la cessione del sedime sul quale insisterà il nuovo parcheggio indicato nel PGT e la realizzazione di un parcheggio pubblico di complessivi 131.07 mq, confrontando quanto previsto per legge e quanto realizzato il parametro viene verificato (131.07 mq >30 mq).

La superficie sulla quale verrà realizzato il corpo di fabbricato è pari a 721.76 mq, ed il nuovo fabbricato disterà dai confini stradali 5 mt, lo stesso fabbricato risulterà posizionato a confine in lato nord esattamente sulla linea di separazione tra l'area edificabile di consolidamento e l'area

disciplinata dal Piano dei Servizi non ceduta, ma bensì monetizzata. (fatto salvo distanze minori previste da normative vigenti).

Dal punto di vista della regolamentazione stradale del traffico, si richiederà all'A.C di istituire permanentemente un doppio senso di marcia sul tratto di via San Carlo Borromeo compreso tra le vie Giovanni XXIII° e San F. D'Assisi al fine di permettere inizialmente l'accesso al lotto edificabile ai mezzi da lavoro quali Autocarri, betoniere ed escavatori meccanici e successivamente permettere l'accesso al nuovo fabbricato direttamente da via Giovanni XXIII, limitando il doppio senso di marcia al tratto stradale che va da via Giovanni XXIII al nuovo accesso carrale posto a circa metà via San Carlo Borromeo.

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

Per il resto del progetto si fa riferimento alle tavole grafiche allegate alla proposta di Attuazione del Comparto "F".

I Tecnici progettisti

Geom. Roberto Panseri

Firma apposta in formato  
digitale

Dott. Arch. Andrea Agostinelli

Firma apposta in formato  
digitale

Brembate di Sopra 29.05.2018