

---

# P.A. AMBITO L

---

VIA MARCONI  
PONTE SAN PIETRO (BG)

ALLEGATO A): RELAZIONE TECNICA

PROGETTO:



via A. Ghislanzoni, 41 • 24122 Bergamo  
tel. 035.220150 • p.iva 01053720163  
studio@gandolfimura.it • www.gandolfimura.it

COMMITTENTE:



## **PREMESSA**

Il presente progetto di Piano Attuativo si inquadra nelle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio di Ponte San Pietro.

L'area di progetto ricade nella perimetrazione definita nel PGT "Ambito L", facente parte degli Ambiti della zona residenziale di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita, art. 8.5.10 delle NTA del piano delle Regole.

In questi ambiti è prevista l'attuazione tramite piano attuativo oppure permesso di costruire convenzionato.

La società proprietaria del lotto ha deciso di procedere tramite piano attuativo, e successivamente all'approvazione di questo verrà presentata la pratica per l'ottenimento del permesso di costruire.

## OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste nel P.A. consistono nella realizzazione di parcheggi ad uso pubblico, un'area verde in continuità con il verde pubblico già esistente, la modifica all'accesso carrabile al lotto e la realizzazione dei sottoservizi elettrici e telecomunicazioni a servizio del nuovo comparto.

Per quanto riguarda la quantificazione delle aree a standard è stata eseguita in conformità ai criteri dettati dal Piano dei Servizi, con una stima di abitanti teorici pari a 1 abitante / 120 mc e 26,50 mq di aree standard per ogni abitante teorico. Di tale superficie, 3 mq/abitante devono essere destinati a parcheggi. Per lo sviluppo dei calcoli si veda la Tabella 3 e 4.

La parte di superficie standard che non viene reperita verrà monetizzata all'amministrazione secondo modalità e prezzi stabiliti in convenzione

## MONETIZZAZIONE STANDARDS

Il contesto circostante al piano attuativo si presenta adeguatamente servito da strade, parcheggi e verde. Pertanto, in considerazione della esiguità del nuovo carico insediativo si prevede la monetizzazione di una parte delle aree standard, come risulta dal seguente calcolo:

**SUPERFICIE DA MONETIZZARE = sup. da reperire - sup. reperita = mq 397,50 - mq 183,30 = mq 214,20**

## LOCALIZZAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il piano attuativo "Ambito L" è situato lungo via Marconi, al confine tra il territorio comunale di Ponte San Pietro e Brembate di Sopra.

La destinazione d'uso prevista è residenziale, con edifici di carattere mono o bifamiliari.

Il lotto è piano ed inserito in un contesto già urbanizzato, con presenza di strade, parcheggi, pubblica illuminazione che già assolvono alle necessità in generale del comparto di interesse.

Non esistono fattori ambientali ostativi allo sviluppo urbanistico del comparto.

La zona circostante l'area di lottizzazione è provvista di tutte le reti tecnologiche a cui collegarsi per urbanizzare il nuovo insediamento residenziale.

Gli enti preposti alla gestione di tali servizi (gas – acqua – energia elettrica – pubblica illuminazione e telefono) hanno fornito le indicazioni tecniche ed i criteri di adduzione alle proprie reti tecnologiche.

## **ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, VIABILITÀ E PARCHEGGI**

La proposta planivolumetrica risulta in buona parte definita dalla prescrizione di PGT di realizzare edifici mono o bifamiliari, con l'intento evidente del pianificatore di connotare l'ambito con una tipologia abitativa a bassa intensità. L'accesso ai vari immobili avverrà mediante una strada interna al lotto, che rimarrà di proprietà privata. La parte di strada iniziale, che serve anche i parcheggi pubblici rimarrà anch'essa privata, ma con asservimento all'uso pubblico.

## PREVISIONE DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE

La quantificazione delle opere di urbanizzazione è eseguita nell'allegato Computo Metrico Estimativo

<b>A - OPERE DI PL euro</b>	
Parcheggi e lavori stradali euro	10'821,40
Reti energia elettrica, telefonia e digitale euro	5'064,67
Illuminazione stradale euro	2'455,13
Opere a verde euro	1'970,63
<b>B - ONERI PER LA PROGETTAZIONE euro</b>	
Oneri Speciali per la progettazione euro	1'500,00
<b>C - ONERI PER LA SICUREZZA euro</b>	
Oneri Speciali per la Sicurezza euro	800,00
<b>TOTALE euro</b>	<b>22'611,83</b>

## PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Gli interventi previsti nel Piano attuativo perseguiranno lo sviluppo sostenibile.

A tal fine nelle costruzioni verranno adottate tecniche e tecnologie finalizzate al contenimento dei consumi e delle dispersioni energetiche attraverso l'involucro, quali ad esempio isolamenti a cappotto e riscaldamento a pannelli radianti a bassa temperatura. Verranno impiegati generatori di calore che saranno coadiuvati da fonti energetiche alternative rispetto ai soli combustibili fossili, quali ad esempio pompe di calore. Verranno installati sistemi di produzione di energia da fonti alternative ad esempio pannelli fotovoltaici. Le soluzioni tecnologiche qui descritte sono indicative e non vincolanti in questa fase, e verranno dettagliatamente specificati in fase di progettazione architettonica essendo suscettibili di modifiche dato che le tecnologie sono in continua evoluzione.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà in loco, nel sottosuolo attraverso pozzi perdenti adeguatamente dimensionati.

In fase di permesso di costruire dovrà essere predisposta una relazione relativa al quadro energetico complessivo evidenziando gli elementi tecnologici adottati nello specifico, al fine di fruire delle agevolazioni e premialità incentivanti previste a livello statale, regionale e comunale.

## TABELLE

### TAB. 1

<b>INDICI URBANISTICI DA P.G.T. AMBITO L:</b>	
SUPERFICIE TERRITORIALE INDICATIVA	mq 3070,0
SUPERFICIE TERRITORIALE RILEVATA	mq 2966,8
VOLUME EDIFICABILE	mc 1800,00
H MAX	m 7,00
AF MIN	mq 1600,00

### TAB. 2

PROPRIETÁ	MAPPALI	SUPERFICIE TERRITORIALE
So.Sv.Im. s.r.l.	1342	So.Sv.lmm. s.r.l.

### TAB. 3

<b>DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI NEI P.A. E AMBITI A PROGETTAZIONE UNITARIA E VOLUMETRIA DEFINITA</b> (art. 3.2 NTA Piano dei servizi, comma 2)	
26,5 mq/ab con almeno 3mq/ab e parcheggio pubblico	
NUMERO ABITANTI TEORICI	
1800mc : 120mc/ab = 15 abitanti	
STANDARD DA REPEPIRE	
15 x 26,5mq = 397,50mq	
PARCHEGGI PUBBLICI DA REPERIRE	
15 x 3mq = 45mq	
PARCHEGGI PUBBLICI REPERITI	
4 Posti auto totali	50mq > 45mq

**TAB. 4**

<b>DIMOSTRAZIONE SUPERFICI STANDARD</b>		
PARCHEGGI		
P1		mq 12,5
P2		mq 12,5
P3		mq 12,5
P4		mq 12,5
		mq 12,5
TOT.	n. 4 parcheggi	mq 50,0
VERDE PUBBLICO		
V1		mq 133,3
<b>TOTALE STANDARDS</b>		
		mq 183,30
<b>TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
		mq 2.966,8
<b>SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO</b>		
	$Sf = St - Standard = mq\ 2.966,80 - 183,30 = 2.783,50\ mq$	

**TAB. 5**

<b>STANDARD DA MONETIZZARE</b>
(sup. da reperire - sup. reperita) mq 397,50 - mq 183,30 = mq 214,20

**TAB. 6****DATI PLANIVOLUMETRICI DI PROGETTO**

DATI PLANIVOLUMETRICI		DI PROGETTO
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: S.F. x 0,3 = 2.783,50 x 0,30 =		<b>mq 835,05</b>
AF	SUPERFICIE MINIMA DA P.G.T.	<b>mq 1.600</b>
	SUPERFICIE REPERITA NELLE AREE STANDARD	<b>mq 183,30</b>
	SUPERFICIE MINIMA DA REPERIRE NELLA SUPERFICIE FONDIARIA 1600 mq - 183,30 mq =	<b>mq 1.416,70</b>