

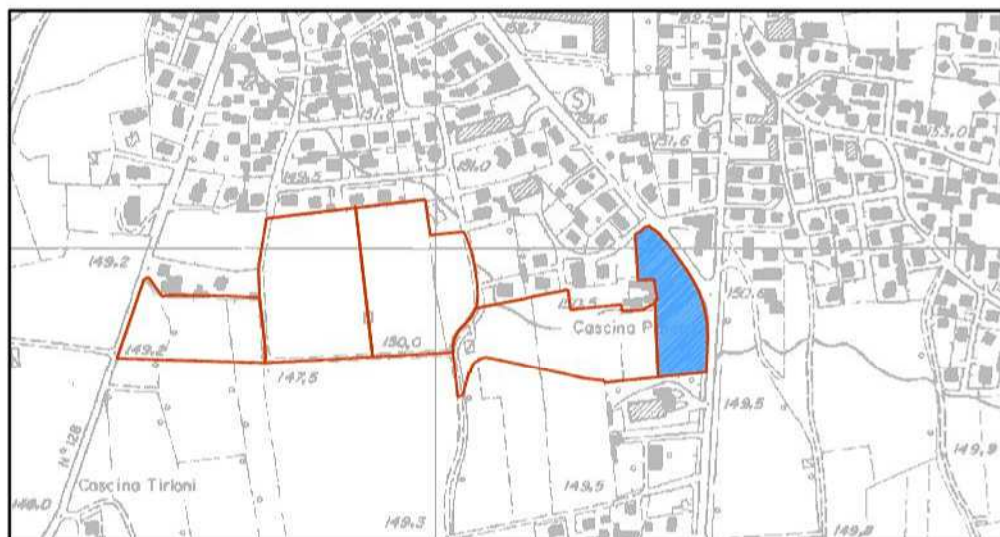
Ambito di Trasformazione Tr n° 11

della città residenziale diffusa (ex PL7-8-9-10-11)

SUB AMBITO n.1

(ex PLD n°7)

Riferimento al
Progetto di urbanizzazione dell'area denominata
"CASCINA PRESCA"



Progetto:

Arch. Lino Raimondi

iscrizione albo Bergamo n. 297

Arch. Pietro De Stefani

Committenti:

- "Iniziative Immobiliari di Carnazzi e Marchetti S.r.l."

- Società immobiliare "La Rosa s.r.l. "

Cologno al Serio, lì 01 Marzo 2017



PREMESSA

Il Comune di Cologno al Serio, con Delibera di Consiglio Comunale n°8 in data 18 febbraio 2010, ha approvato il Piano di Lottizzazione denominato “TR11” , costituito da n°5 ambiti.

Detti Ambiti sono legati tra loro, sia dalla viabilità interna, sia da una strada di urbanizzazione secondaria prevista dal PGT. vigente, che collega la SP. 128, Cologno/Treviglio con la SP. “Creasca” .

Il Progetto di detta strada, è stato eseguito dall’ Ing. Frans Giobbi di Ghisalba.

Lo stesso progetto con i costi necessari per la sue realizzazione sono stati approvati dal C.C. di Cologno al Serio, con apposita Delibera.

Le Convenzione relativa al Piano di Lottizzazione ed alla realizzazione della strada citata, per motivi diversi legati alle resistenze di alcuni Lottizzanti non è mai stata sottoscritta.

Ciò posto

Intendendo i proprietari dell’ “Ambito 1” dare corso alle urbanizzazioni delle loro aree, presentano in autonomia il relativo progetto di Piano, prendendo atto di quello precedentemente presentato.

L’Ambito 1 sarà comunque realizzato contestualmente all’Ambito 2 che rappresenta la sua naturale estensione. Tutto questo in accordo con i proprietari e con l’amministrazione Comunale.

La relazione che segue illustra i contenuti del Piano e le sue connessioni con l’Ambito 2.

Cologno al Serio, li 01 Marzo 2017

Il Progettista
Arch. Lino Raimondi

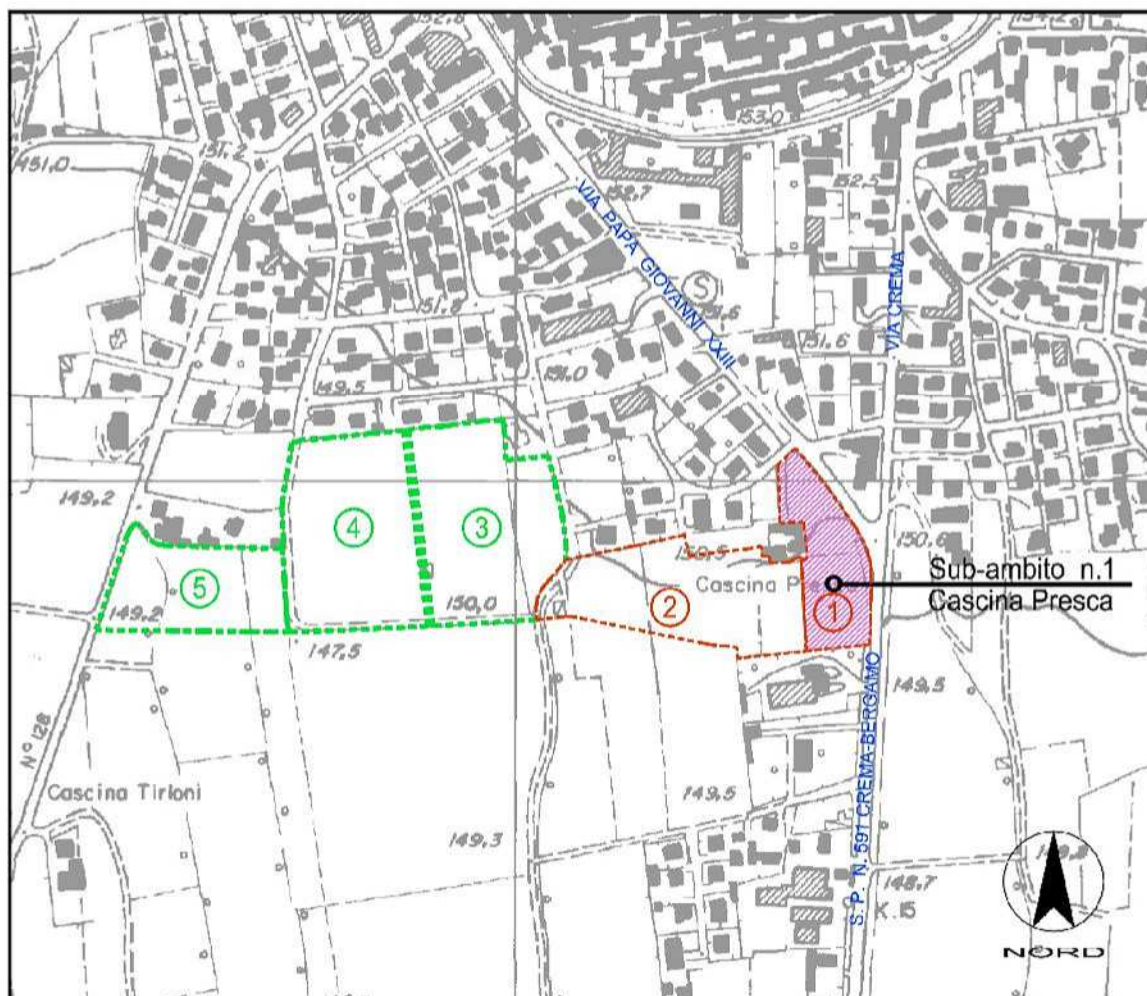
Capitolo N.1 – UBICAZIONE DEL COMPARTO

Il comparto urbanistico denominato Tr. n.11- Sub Ambito n.1- (ex PLD7) è situato a sud dell'abitato di Cologno, sul lato occidentale della strada provinciale "Cremasca".

Detto comparto è diviso in stralci funzionali che pur dovendo sottostare a pianificazione integrata, possono essere attuati anche separatamente.

Il Sub-Ambito 1 è strettamente correlato, per quanto riguarda la viabilità e gli impianti, al sub-Ambito 2.

I due sub-ambiti saranno realizzati contestualmente.



Estratto di Carta Tecnica Regionale

Capitolo N.2 – DIMENSIONAMENTO E STATO DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA

2.1 DIMENSIONI

L'area di proprietà delle Società proponenti il P.L. , ha la forma di un poligono irregolare con i lati più lunghi esposti sull'asse nord/sud.

La sua superficie è di mq 9.822,00 : una parte di questa, equivalente a mq 1.089,00 è vincolata come sede viaria.

Il lato orientale è esposto per tutta la lunghezza (ml. 200,00 ca.) sulla provinciale "Cremasca", dalla quale però non vi sono accessi.

L'area è invece accessibile da via Vivaldi, attraverso l'antico percorso che ancora oggi conduce alla cascina "Presca", posta ad ovest della "nostra".

Il fondo è complessivamente pianeggiante, con dislivello da nord a sud di circa mt. 1,80, corrispondente a una pendenza di circa l'uno per cento.

2.2 CONFINI

L'area confina (cfr. Tav. 3 – Documentazione fotografica)

- a nord con via Vivaldi;
- a sud con area parzialmente edificata;
- ad est con la Strada Provinciale Cremasca;
- ad ovest con, nell'ordine partendo da nord a sud:
 - lotto residenziale edificato;
 - Cascina Presca;
 - area compresa nel Tr. n. 11 - sub ambito n.2.

2.3 STATO DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA

L'area di cui trattasi è attualmente ineditata e coltivata con fini agricoli.

- La via di accesso che, si ricorda, è via Vivaldi, ha una larghezza di mt. 8,00 ed è dotata delle seguenti attrezzature:
 - asfalto;
 - fognatura: tubo ovoidale in cls, di cm 60x40;
 - pubblica illuminazione;
 - rete di elettrificazione su linea aerea;
 - rete telefonica;
 - acquedotto, tubo da due pollici;
 - metanodotto, tubo da 90 mm.

- Sul lato orientale della nostra è presente, come si è detto, la Strada Provinciale Cremasca, con percorso ciclabile sul suo lato ovest (cfr. Tav. n. 4 – Documentazione fotografica).
La strada è dotata di pubblica illuminazione con pali in metallo.
Al di sotto della pista ciclabile, si trova un collettore di fognatura di cm. 40 di diametro in P.V.C. , interrato ad una profondità di 150 cm , misurata a fondo tubo .
Recentemente in concomitanza con l'intervento commerciale CONAD , è stata realizzata la rotonda a quattro raggi, che disimpegna la stessa unità commerciale ed il TR11, rispetto alla Strada Provinciale Cremasca .

Capitolo N.3 – DATI CATASTALI – PROPRIETA’

3.1 DATI CATASTALI

L'area di proprietà risulta essere censita nel Comune di Cologno al Serio, foglio n.9, mappali n°:

• mapp. N. 593	sup. catastale:	mq. 205,00
• mapp. N. 5844	sup. catastale:	mq. 8646,00
• mapp. N. 5847	sup. catastale:	mq. 204,00
• mapp. N. 5853	sup. catastale:	mq. 320,00
sup. catastale totale:		mq. 9375,00



Estratto di mappa

Scala 1:2000



Proprietà:

- "Iniziative Immobiliari Carnazzi e Marchetti s.r.l."
- "Soc. immobiliare LA ROSA s.r.l."

L'area è di proprietà della Società immobiliare denominata "Iniziative Immobiliari di Carnazzi e Marchetti s.r.l.", e della Società immobiliare 'La Rosa'.

Gli atti stipulati dalla "Iniziative immobiliari di Carnazzi e Marchetti S.r.l." per l'acquisizione dell'area sono:

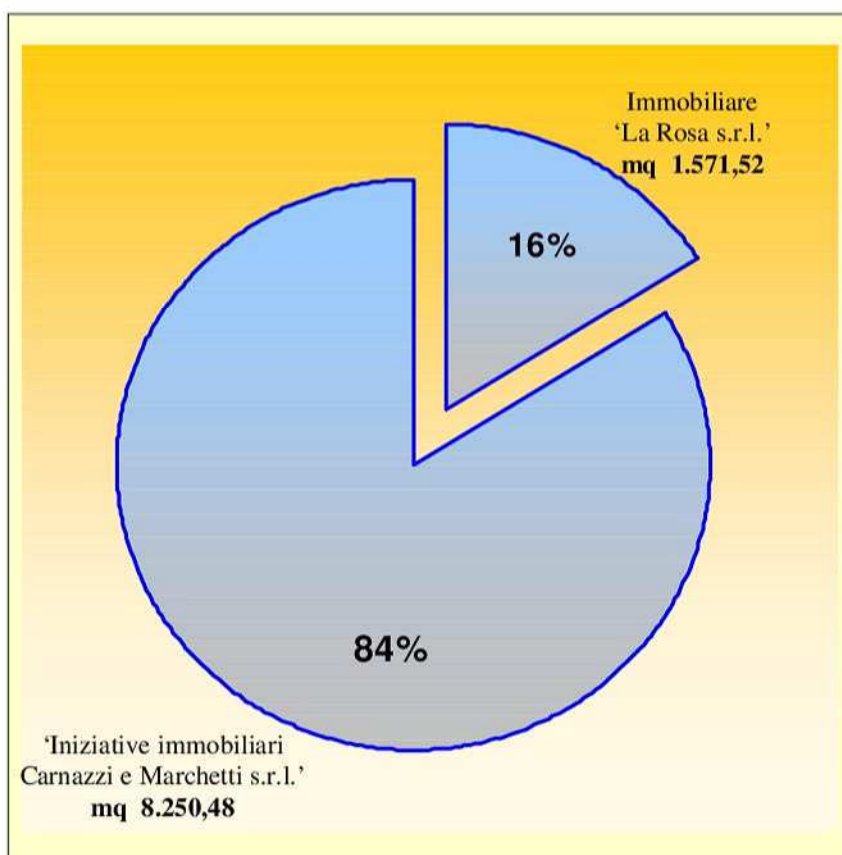
- mapp. nn. 593, 5844, 5847 .

atto del Notaio Elio Luosi di Caravaggio, in data 3 aprile 2006, n° rep. 65414 ,
registrato a Treviglio il 05/04/2006 n° 1404 ;

- mapp. n. 5853

atto del Notaio Armando Santus di Bergamo n. rep. 21437 in data 17/11/2006,

La stessa Società ha ceduto alla Immobiliare 'La Rosa' con atto del Notaio Adriano Baratteri di Martinengo, n. rep. 43374 in data 14/11/2008 una quota pari al 16 % di tutto il compendio immobiliare sopra descritto.



La superficie complessiva reale dell'area di proprietà è di: = mq. 9822,00

Capitolo N.4 – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

4.1 EDIFICABILITA'

Il vigente Piano di Governo del Territorio classifica l'intera area di proprietà, già normata come Ambito di Trasformazione, come :

Ambito soggetto a Piano Delle Regole – Città da Consolidare (ex TR11)

4.2 MODALITA' DI INTERVENTO

Gli interventi si attuano mediante piani attuativi che possono essere eseguiti per stralci successivi, individuando all'interno del perimetro unità di intervento separate ed autonome.

4.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Secondo quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio, nell'area Tr. N.11 non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- produttive : b1, b2, b4, b5, b6, b7;
- commerciali : c3;
- agricole : f1, f2, f3, f4, f5, f6;
- di servizio : g4;

4.4 INDICI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle regole prevede per le area ricadenti nel sistema dello spazio costruito –Città da trasformare- i seguenti indici:

- a) indice privato:..... 0,12 - 0,18 mq/ mq di S.T.
- b) verde ecologico privato:..... 1/8 della S.T. , un albero ogni 60 mq
- c) superfici per parcheggio privato di autoveicoli:..... 1mq/10mc
- d) dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo 50%):
- d1) funzioni residenziali:..... 18 mq / ab (ab. teorici s.l.p. /50)
- d2) funzioni direzionali, ricettive e commerciali fino alla media struttura di vendita:..... 100% della S.L.P.
- d3) produttive:..... 20% S.L.P.
- e) indici premiale:..... fino al 10% della S.L.P.
- f) Residenza sociale E.R.S. :..... fino al 15% della S.L.P.
- g) Indice di ospitalità: fino ad un massimo dello 0,05 mq/mq di S.T.
- h) Altezze indicative:..... mt. 9,50
L'aumento dell'altezza non comporta variazione al documento di piano.

Superficie fondiaria, sup. coperta, distanza stradale, distanza confini, distanza fabbricati interni al Piano Attuativo, da fissare nelle Norme del Piano Attuativo.

Per l'ambito Tr n. 11 , oltre alle disposizioni di cui sopra, valgono le seguenti indicazioni rispetto alle superfici totali, parziali, ed ai sub-ambiti di applicazione:

- superficie territoriale.....mq.	91.138,35
- superficie lorda di piano.....mq.	23.598,00

SUB AMBITO DI TRASFORMAZIONE n.1 (ex PLD7):

- Superficie Territoriale indicata nelle schede d'ambito.....mq.	7.366,50
- Superficie Lorda di Piano prevista.....mq.	2.267,00

In seguito alla previsione della nuova rotatoria di via del Maglio, è stato accordato un aumento della SLP globale di tutto il Tr n. 11, pari a mq. 834,00.

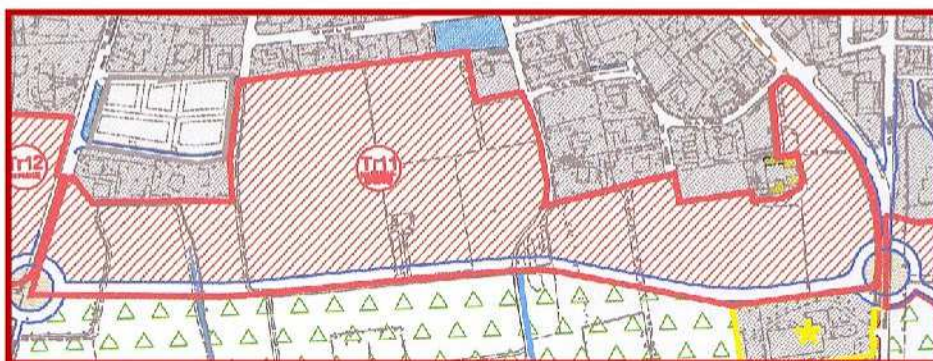
La quota parte spettante al sub-ambito n.1 ammonta a mq 83,00.

La superficie lorda di piano spettante al presente sub-ambito è pertanto di mq. (mq 2.267,00 + mq 83,00) = mq. 2.350,00 .

SUPERFICIE LORDA DI PIANO PREVISTA.....mq 2.350,00



ESTRATTO DI P.G.T. VIGENTE



ESTRATTO DI P.G.T. AL MOMENTO DELLA APPROVAZIONE DEL P.L.

4.5 VIABILITA'

Lo Strumento urbanistico generale prevede a sud del territorio urbanizzato, la realizzazione di una strada di circonvallazione che aggira l'abitato a Sud e a Ovest.

Nell'ambito Tr. N. 11 è individuato un tratto di tale circonvallazione di ml 680,00 , compreso tra la S.P. Cremasca e la S.P. n.128 Cologno – Treviglio, unitamente alle rotatorie stradali poste in corrispondenza dell'attraversamento con le due Provinciali.

Il ns. sub-ambito n.1 comprende un tratto di circa mt. 35,00 di detta circonvallazione e circa un quarto della rotatoria posta sulla S.P. Cremasca, peraltro già realizzato in concomitanza con l'intervento commerciale "CONAD" .

I proprietari degli ambiti compresi nel Tr. N. 11, ritenendo indispensabile realizzare tale rete viaria in modo coordinato ed uniforme, hanno determinato di eseguire una unica progettazione del tratto ivi compreso.

Il progetto di tale intervento è stato eseguito dall'Ing. Frans Giobbi di Ghisalba ed approvato dalla Amministrazione Comunale unitamente ai suoi costi di realizzazione.

La quota di pertinenza dell'Ambito 1 , stabilita in funzione alla SLP assegnata allo stesso, è rappresentata al successivo Cap. 9 .

Capitolo N.5 – VINCOLI

L'area di cui trattasi non è sottoposta a vincoli particolari di tipo ambientale.

Tuttavia sulle mappe catastali storiche, risultano sul confine est le seguenti rogge :

- roggia appartenente al reticolo idrico minore, proveniente da via Vivaldi/Perosi che prosegue verso Sud parallelamente alla provinciale Cremasca, sul suo lato Est;
- roggia demaniale proveniente da via Crema che si immette sulla provinciale Cremasca sul suo lato Ovest;
- roggia rappresentata sui documenti allegati al PGT , che avrebbe la sua origine nella stessa latitudine della Cascina Presca e sul lato est dell'Area. In realtà detto fondo è rappresentato dal mapp. n°5847 di proprietà del Lottizzanti .

(v. tav. 3 vincoli idrogeologici)

Le suddette rogge sono state integralmente occupate dalla rete viaria di via Crema e Provinciale Cremasca.

Capitolo N.6 – ROTATORIA CONAD

La rete viaria prevista dal PGT comprende, come si è detto, il collegamento stradale tra la SP. 128, Cologno - Treviglio con la SP. Cremasca.

Sui due innesti sono previste altrettante rotatorie.

Quella realizzata sulla SP. Cremasca nell'ambito dell'intervento CONAD è stata eseguita in posizione diversa e con dimensioni più piccole rispetto alle previsioni del PGT. Ne consegue che la superficie territoriale del nostro PL. ha subito un aumento di mq. 187,00 rispetto a quanto previsto nel PL. approvato.

La SLP assegnata viene comunque confermata indipendentemente dalla superficie Territoriale.

Capitolo N.7 – IL PROGETTO

Le previsioni di sviluppo urbanistico dell'area, devono fare riferimento ad alcuni elementi imprescindibili, che ne determinano le scelte progettuali.

Ci riferiamo in particolare alle seguenti condizioni:

- 1) dimensioni modeste dell'area;
- 2) rete viaria ed aree a standard già preordinate dal P.G.T. ;
- 3) ridotte possibilità di accesso;
- 4) presenza della cascina "Presca".

Tali condizioni, unitamente alla volontà di privilegiare un tipo di espansione che premi la tradizionale tipologia di costruzione, ormai ampiamente consolidata e che si sviluppa attraverso la costruzione di case unifamiliari o piccoli nuclei di appartamenti, hanno in un certo senso guidato il progetto.

7.1 VIABILITA' PUBBLICA

Come si è detto, il PGT prevede una nuova strada di collegamento della S.P. Cremasca, con la S.P. n. 128 Cologno-Brignano.

Detta strada lambisce il lato Sud del Tr. n. 11 , e si innesta sulle due Provinciali, mediante due rotatorie.

A metà del suo percorso, è prevista una rotatoria che disimpegna via del Maglio.

La strada sarà realizzata a cura e spese dei proprietari delle aree comprese nell'ambito di trasformazione (Tr. N. 11) , i quali si sono impegnati ad eseguire unitariamente la progettazione. Detto progetto eseguito dall'Ing. Frans Giobbi di Ghisalba è stato approvato dall'Amministrazione Comunale.

Va da sé che il presente sub-ambito, prendendo atto delle previsioni del P.G.T. , faccia proprio il progetto unitario della strada sopra descritta, riportando fedelmente le previsioni relative alla viabilità.

E' chiaro comunque che la sua realizzazione verrà effettuata mediante altra procedura da adottarsi globalmente insieme con tutti i proprietari compresi nel Tr. N. 11 .

Tale procedura esclude però la realizzazione della rotatoria stradale posta all'incrocio con la S.P. Cremasca che è stata invece realizzata da altri soggetti (CONAD) .

I sottoscritti proponenti si impegnano a cedere al Comune le relative aree di competenza, ed a partecipare, secondo la loro quota parte, alla realizzazione della strada nei tempi indicati dal Comune.

Le dimensioni della strada citata sono le seguenti:

- Banchina a sud:.....	mt.	1,00
- Carreggiata:.....	mt.	7,50
- Banchina:.....	mt.	0,50
- Pista ciclabile:.....	mt.	2,50
Larghezza totale	Sommano mt.	11,50

- Strada di P.G.T.: (mt. 36,00).....	mq.	479,00
- Rotatoria di P.G.T.:.....	mq.	610,00
Totale superficie pubblica viabilità	Sommano mt.	1.089,00

7.2 VIABILITA' INTERNA

La viabilità interna è costituita unicamente da una strada che attraversa da Nord a Sud il Sub-Ambito n.1, collegando via Vivaldi (a nord) con la rete stradale prevista nel Sub-Ambito 2.

Le dimensioni della strada citata sono le seguenti:

- Marciapiede ad est:.....	mt.	3,00
- Carreggiata:.....	mt.	4,50
Larghezza totale	Sommano mt.	7,50

Lunghezza totale..... **mt.** **164,30**

Totale superficie pubblica viabilità interna..... **mt.** **1.239,00**

La strada sarà realizzata come “zona 30” con viabilità promiscua, auto- ciclo- pedonale.

Il marciapiede sarà eseguito “a raso” con fondo in colore blu o rosso e con filare di alberi, senza aiuola.

Dopo l’accesso alla Cascina Presca, la viabilità per i veicoli a motore sarà a senso unico, da nord a sud.

Sul lato Ovest della medesima, in prossimità della cascina Presca, è previsto un parcheggio pubblico di mq. 188,00 altri parcheggi per complessivi mq. 44,00 sono disposti sul lato alberato della strada interna, per un totale di mq. 232,00

Il fondo stradale sarà costituito da massiciata di minimo cm. 45 di spessore e pavimento con fondo bitumato, come meglio descritto nell'allegato 'computo metrico'.

Accanto alla Cascina è stata individuata una piccola area a verde privato, dislocata come filtro tra la Cascina medesima e la pubblica via.

7.3 LE RETI TECNOLOGICHE, GLI ALLACCIAMENTI

Su tutto lo sviluppo stradale verranno messe in opera le seguenti attrezzature con i rispettivi allacciamenti:

- acquedotto con tubo in acciaio DN 100;
- gasdotto con tubo in acciaio;
- rete di elettrificazione con tubo in PEAD corrugato, diametro 160 mm;
- rete telefonica con tubo in PEAD corrugato, diametro 125 mm;
- impianto di pubblica illuminazione costituito da pali in acciaio zincato di altezza mt. 9,00 , armatura con lampada al sodio ad alta pressione SAP W100, linea di alimentazione interrata con tubo in PEAD corrugato, diametro 125 mm;
- cavidotto ex legge 166/02 , tubo PEAD corrugato, diametro 160 mm.

7.4 LA FOGNATURA

La fognatura sarà costituita da due reti:

- **acque nere** con tubazione in pvc sn8 Ø 300 , pendenza da Nord verso Sud e recapito nella cameretta di ispezione del Tr11 – sub ambito n.2.
Ogni lotto, Cascina Presca compresa, verrà dotato di allacciamento con le modalità previste dal gestore della rete.
- **acque meteoriche** con tubazione in pvc Ø 300 , recapito in appositi dispersori in cemento, opportunamente dimensionati.

Capitolo N.8 – LE AREE A STANDARD

Come si è detto, la Superficie Lorda di Piano assegnata al nostro sub-ambito 1 (ex PLD7) ammonta a mq. 2.350,00 .

Il Documento di Piano prevede che la superficie minima delle aree da reperire e/o monetizzare, come servizi relativi alle funzioni residenziali, sia pari a mq 18,00 per ogni abitante teorico.

Un abitante teorico corrisponde a mq 50,00 di Superficie Lorda di Piano .

Lo standard minimo previsto per legge è pari pertanto a:

mq. 2.350,00 / mq. 50,00..... = n° 47,00 abit.

n. 47,00 abitanti x 18 mq = mq. 846,00 min.

Per motivi di opportunità imposti dalla amministrazione comunale, le aree destinate a verde pubblico sono state localizzate in un unico comparto, la cui area si sovrappone tra i sub Ambiti n. 2 e n. 3.

Va da sé che il sub Ambito 1 fornisce unicamente aree di parcheggio pubblico, delegando al Sub Ambito 2 la messa a disposizione di aree per verde pubblico. Tutto questo in virtù degli accordi intercorsi tra gli stessi lottizzanti ed il Comune.

La cessione e o monetizzazione delle aree per servizi dei Sub Ambiti 1 e 2 è di seguito rappresentata.

Descrizione	Sub Ambito 1	Sub Ambito 2	Totale
a) aree minime da reperire mq	846,00	1.720,08	2.566,08
b) sup. max monetizzabile mq = a) x 50%=	423,00	860,04	1.283,04
c)superfici reperite -c1 mq -c2 mq	232,00 in Sub ambito 1 <u>191,00 in Sub ambito 2</u> 423,00 in totale	1.129,95	1.552,95
d) sup. da monetizzare= a) - c)	423,00 ≤ b)	630,13 < b)	1.053,13 < b)
e) Importi da corrispondere al Comune: d) x € 108,00	€ 45.684,00	€ 63.734,00	€ 109.418,04

In virtù degli accordi tra i Sub Ambiti 1) e 2) i Lottizzanti aderenti all'Ambito 1) oltre a quanto dovuto per se al punto e) , versano al Comune la somma di € 20.628,00 (mq 191x € 108,00) in sostituzione dei Lottizzanti dell'Ambito 2 , i quali hanno provveduto alla messa a disposizione di servizi per mq 191,00 in favore dell'Ambito "1" . (vedi punto c2)

Per effetto di quanto sopra il sub Ambito 2 verserà al Comune la somma di € 43.106,04 (€63.734,04 – 20.628,00) .

Capitolo N.9 – I COSTI DI URBANIZZAZIONE

9.1 URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Il sistema di attrezzature ed opere di urbanizzazione primaria previste nel P.L. è costituito:

- a) dalla strada prevista dal P.G.T. che verrà però realizzata come già descritto al precedente art. n. 6 mediante altre procedure, in consorzio con tutto il TR. N. 11.

Il costo delle relative opere da attribuirsi al presente sub-ambito, è determinata in termini millesimali all'interno del relativo progetto eseguito dall'Ing Giobbi di Ghisalba e risulterà nella Convenzione a questo allegata.

Si riporta per comodità il seguente riepilogo:

- costo totale stradale (progetti e IVA compresi) =	€	1.759.912,09
- costo totale espropri =	€	51.240,00

quota parte millesimale da assegnarsi al sub Ambito 1 (99,584 millesimi)

- strada	€	1.759.912,09	x 99,584 %	€	175.259,08
- espropri	€	51.240,00	x 99,584 %	€	5.102,68
SOMMANO €						180.361,76

- b) dalla strada con il parcheggio interni al PL, descritto al precedente art. 6.2

I relativi costi ammontano a (v. quadro economico allegato)..... € 300.000,00

9.2 URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Non sono previste opere di urbanizzazione secondarie.

Capitolo N.10 – I FABBRICATI - LOTTI EDIFICABILI

Il Piano individua all'interno del comparto edificatorio, cinque lotti con altrettanti edifici.

La Superficie Lorda di Piano assegnata al sub-ambito n.1, pari a mq. 2.350,00 , viene distribuita ai lotti, secondo quanto riportato nella tabella sottostante.

Lotto [N.]	Superficie Lotto [mq]	Superficie Lorda di Piano [mq]	Abitazioni [N.]
1	1.130,00	400,00	4
2	945,00	310,00	4
3	2.874,00	975,00	8
4	1.089,00	365,00	4
5	840,00	300,00	4
Totale	6.878,00	2.350,00	24

Il numero delle abitazioni è indicativo ed intende solo affermare la volontà di realizzare una tipologia edilizia con piccoli edifici a due piani e non invece di tipo intensivo.

Previsioni diverse saranno possibili senza ricorrere a varianti del Piano di Lottizzazione.

Capitolo N.11 – SUPERFICIE COPRIBILE, FILTRANTE E VERDE ECOLOGICO PRIVATO

11.1 SUPERFICIE COPRIBILE

La Superficie Copribile ammissibile non è indicata dalla normativa regolante gli ambiti di trasformazione della città diffusa. La sua definizione viene rinviata al Piano Attuativo.

Si ritiene pertanto corretto stabilire una superficie massima pari a circa il 30% della superficie territoriale, al netto di tutte le aree pubbliche previste nel sub ambito n.1 dal PGT .

- Superficie Territoriale.....mq. 9.822,00
- Superficie destinata dal PGT a pubblica viabilitàmq. 1.089,00

- Superficie Fondiaria (mq 9.822,00 - mq 1.089,00).....mq. 8.733,00
- Superficie Copribile ammessa (mq 8.733,0 x 30% circa).....mq. 2.619,00

TOTALE SUPERFICIE COPRIBILE AMMESSAmq 2.619,00

La Superficie Copribile ammessa viene assegnata ad i singoli lotti secondo la tabella seguente:

Lotto [N.]	Superficie Lotto [mq]	Superficie Copribile [mq]
1	1.130,00	450,00
2	945,00	360,00
3	2.874,00	1090,00
4	1.089,00	399,00
5	840,00	320,00
Totale	6.878,00	2.619,00

11.2 SUPERFICIE FILTRANTE MINIMA

Le schede d'ambito del P.G.T. , impongono la messa a disposizione nelle aree di cui trattasi di 'superfici filtranti' e di aree definite a 'verde ecologico privato'.

Mentre per il Verde Ecologico Privato viene fissata una superficie minima di 1/8 della superficie Territoriale, per la 'Superficie Filtrante' non viene fornito alcun parametro minimo da rispettare.

Il valore minimo viene perciò fatto coincidere per analogia, con quello prevista dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene e pari al 30% .

Superficie territoriale realemq 9.822,00

- Calcolo della superficie filtrante minima:
S.T. x 30 % mq. 9.822,00 x 30%.....mq **2.947,00**

DISTRIBUZIONE DELLA SUPERFICIE FILTRANTE MINIMA		
Lotto [N.]	Superficie Lotto [mq]	Superficie Filtrante [mq]
1	1.130,00	452,00
2	945,00	378,00
3	2.874,00	1.150,00
4	1.089,00	391,00
5	840,00	336,00
VERDE PRIVATO	--	240,00
Totale	6.878,00	2.947,00

11.3 VERDE ECOLOGICO PRIVATO

Il Verde Ecologico Privato corrisponde, come si è detto, alla superficie di 1/8 di quella Territoriale.

La sua quantità minima, da reperirsi all'interno della Superficie Territoriale, pertanto:

Superficie territoriale realemq 9.822,00

- Calcolo della superficie a Verde Ecologico Privato:
S.T. x 1/8 mq. 9.822,00 x 1/8mq **1.228,00**

La superficie a Verde Ecologico Privato, sarà attrezzata con n. 21 alberi minimo, corrispondente ad uno ogni mq 60,00.

RIEPILOGO DELLA DISTRIBUZIONE DELLA SUPERFICIE FILTRANTE E DEL VERDE ECOLOGICO PRIVATO				
Lotto [N.]	Superficie Lotto [mq]	Superficie Filtrante [mq]	Verde Ecologico Privato [mq]	Alberi previsti [n.]
1	1.130,00	452,00	170,00	5
2	945,00	378,00	140,00	4
3	2.874,00	1.150,00	430,00	11
4	1.089,00	391,00	163,00	4
5	840,00	336,00	125,00	0
VERDE PRIVATO	--	240,00	200,00	-
Totale	6.878,00	2.947,00	1.228,00	24 > 21

Capitolo N.12 – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

La normativa prevista dal P.G.T. relativa agli ambiti di trasformazione della città residenziale diffusa, ha introdotto un nuovo valore definito 'Edilizia Residenza Sociale ERS' , che può arrivare fino ad un massimo del 15% della SPL (o dell'Indice Fondiario).

Le norme non specificano quali siano le caratteristiche di tale tipo di residenza.

Si ritiene fondata l'ipotesi che tale tipologia possa essere inquadrata tra quelle di tipo 'Economico' , la cui gestione sarà da concordare con l'Amministrazione Comunale .

Si rimanda quindi per il presente capitolo allo Schema di Convenzione che regolerà la costruzione e la cessione degli alloggi ivi previsti.

La superficie minima di edilizia sociale ERS determinata per l'intero TR n. 11, corrisponde a mq. 1.652,00 pari al 7%.

Come stabilito dall'art. n.11 della convenzione, ogni sub ambito dovrà realizzare al suo interno tale superficie.

Nel caso presente questo corrisponde al seguente calcolo:

Superficie Lorda di Piano prevista nel P.L.mq. 2.350,00

Edilizia Residenza Sociale minima:mq. **164,50**
(mq 2.350,00 x 7%)

EDILIZIA RESIDENZA SOCIALE PREVISTAmq. 164,50

Resta inteso che il lottizzante potrà richiedere una superficie maggiore a quanto sopra descritto, al momento della presentazione del progetto edilizio.

Capitolo N.13 – RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

Al solo fine di semplificare la lettura dei dati complessivi del P.L., si riporta di seguito, il riepilogo dei principali valori del medesimo.

- Superficie Territoriale inserita nel Sub Comparto n.1 (ex P.L.D 7): (a).....mq 9.822,00
di cui:
 - Viabilità Pubblica prevista da PGT:.....(b).....mq 1.089,00
 - Viabilità di quartiere.....(c).....mq 1.239,00
 - Parcheggi pubblici.....(d).....mq 232,00
 - Superficie fondiaria ...[a- (b+c+d)].....mq **7.262,00**

sommano per verifica mq 9.822,00

- Superficie Lorda di Piano Prevista :.....mc 2.350,00

- Volume teorico equivalente (mq 2.350 x mt 3,00):.....mc 7.050,00

- Saldo negativo aree a standard (reperate però in altri ambiti o monetizzate):mq 658,00

- Costo urbanizzazioni primarie :
 - interne all'ambito.....€ 300.000,00
 - quota parte strada super ambito ..€ 184.083,80
 - quota parte strada super ambito ..€ 5.102,72

- Costo urbanizzazioni secondarie.....(non previste)

RIEPILOGO DELLE 'SUPERFICI' ASSEGNATE AI SINGOLI LOTTI

Lotto [N.]	Superficie Lotto [mq]	Superficie Lorda di Piano [mq]	Superficie Copribile [mq]	Superficie Filtrante [mq]	Verde Ecologico Privato [mq]
1	1.130,00	400,00	450,00	452,00	170,00
2	945,00	310,00	360,00	378,00	140,00
3	2.874,00	975,00	1090,00	1.150,00	430,00
4	1.089,00	365,00	399,00	391,00	163,00
5	840,00	300,00	320,00	336,00	125,00
VERDE PRIVATO	--	--	--	240,00	200,00
Totale	6.878,00	2.350,00	2.619,00	2.947,00	1.228,00

Capitolo N.13 – VARIANTI

Le previsioni di sviluppo interno dell'area sono indicative, pertanto ai sensi dell'art. n. 14 comma 12, della Legge Regionale n° 12/2005, sarà consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione preventiva di variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici.

Si richiama a tale proposito anche l'art. n° 16 della Convenzione.

ALLEGATI

Il Piano di Lottizzazione comprende i seguenti documenti:

Allegati descrittivi:

- All.to A – Relazione tecnica;
- All.to B – Computo metrico ;
- All.to C – Quadro economico;
- All.to D – Schema Convenzione Tr. n.11;
- All.to E – Schema di Convenzione E.R.S. ;
- All.to F – Norme tecniche di attuazione del P.L. .

Allegati grafici:

- Tav. n.1 – Estratti di C.T.R., mappa, fotogrammetria e P.G.T.;
- Tav. n.2 – Inquadramento generale , con individuazione del Sub Ambito n.1;
- Tav. n.3 – Reticolo idrico minore e demanio;
- Tav. n.4 – Documentazione fotografica;
- Tav. n.5 – Rilievo superficie territoriale;
- Tav. n.6 – Azzonamento Sub Ambito n.1;
- Tav. n.7a – Progetto opere di urbanizzazione (fognatura e illuminazione private) ;
- Tav. n.7b – Progetto opere di urbanizzazione (metanodotto, linea elettrica, linea telefonica, acquedotto, cavidotto);
- Tav. n.8a – Sezioni trasversali;
- Tav. n.8b – Profilo altimetrico;
- Tav. n.9 – Particolari costruttivi;
- Tav. n.10 – Segnaletica stradale e arredo urbano;
- Tav. n.11 – Aree da cedere al Comune;

Cologno al Serio, li 01 Marzo 2017.