

Comune di
PONTE SAN PIETRO

Provincia di Bergamo

PIANO ATTUATIVO AMBITO n°9



Committente: PSP HOME s.r.l.
Via Piave 24043 - Caravaggio (BG)

oggetto:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il Progettista:

dott. Ing. Pierguido Piazzini Albani

ALLEGATO:

01

data:

luglio 2024

aggiornamento:

scala:

--

**STUDIO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA
PIAZZINI ALBANI**

via Martiri di Cefalonia n.4 - Bergamo - tel.035/239.689 - fax 035/230.740
e-mail: info@piazzinialbani.com

timbro e firma:

COMUNE DI PONTE S. PIETRO

PIANO ATTUATIVO AMBITO n°9

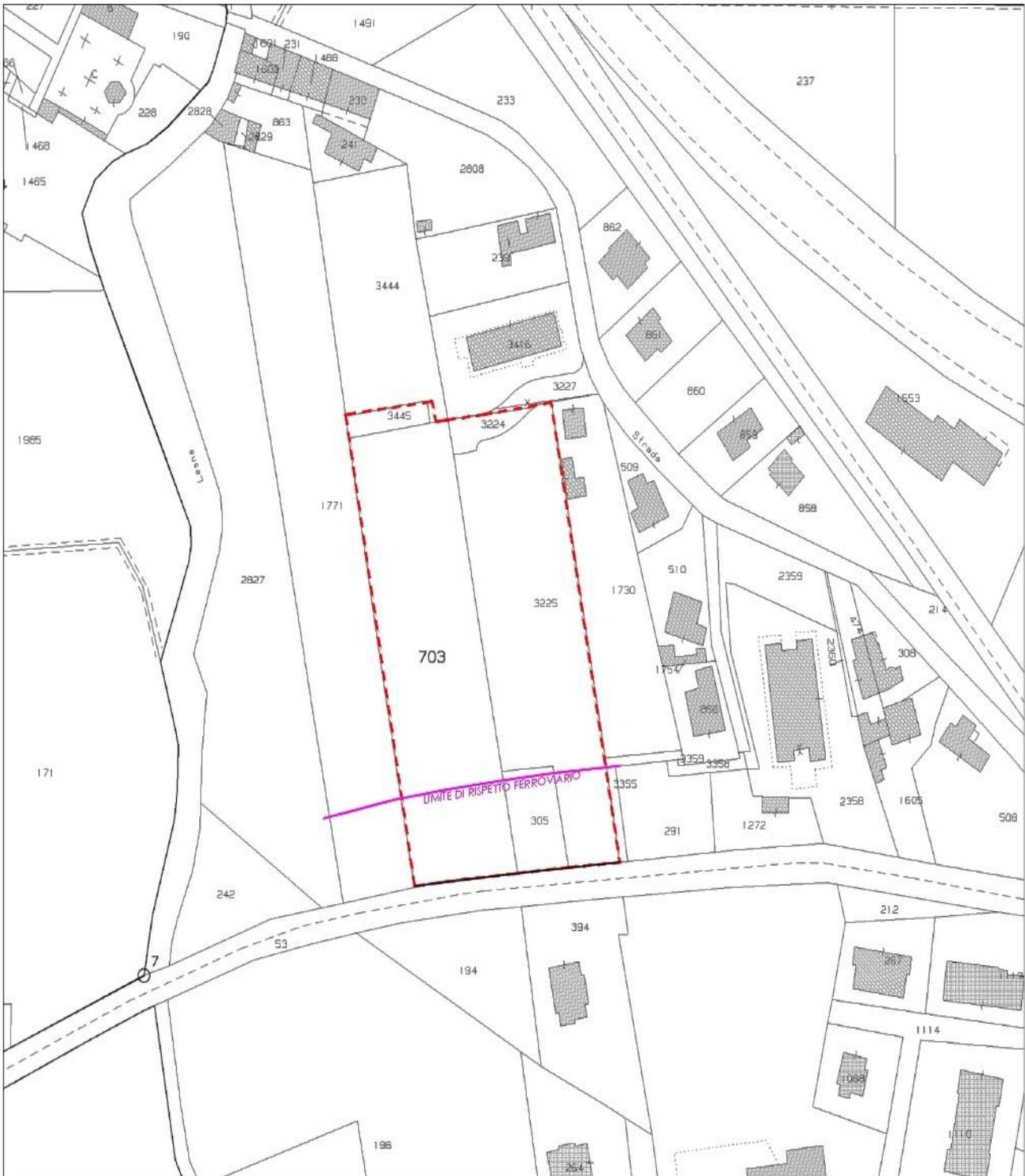
RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSE

- La società PSP Home s.r.l. con sede in Via Piave – Caravaggio (BG) è promissaria acquirente di un appezzamento di terreno sito in comune di Ponte San Pietro perimetrato all'interno del Piano Attuativo Ambito N°9 del Documento di Piano del PG.
- I Signori Gambirasio Elisabetta, Gambirasio Gioconda, Suardi Leone, Vanotti Vittorino Giuseppe sono comproprietari dell'area catastalmente identificata al foglio n. 5 mappale n° 703.
- I Signori Gambirasio Elisabetta, Gambirasio Gioconda sono comproprietari dell'area catastalmente identificata al foglio n. 5 mappale n° 3445.
- La fraterna Piazzini Albani e le sorelle Armani sono comproprietari dell'area catastalmente identificata al foglio n. 5, mappali n. 3224, 3225 e 305.
- La fraterna Piazzini Albani/sorelle Armani e la fraterna Gambirasio sono proprietari al 50% del mappale n. 3227 destinato a strada d'accesso alla lottizzazione nel PGT di Ponte S. Pietro.
- La società PSP Home s.r.l. in qualità del soggetto attuatore, la fraterna Piazzini Albani/Armani e la fraterna Gambirasio, in qualità di proprietario, presentano la presente proposta di Piano Attuativo.

2. SITUAZIONE CATASTALE

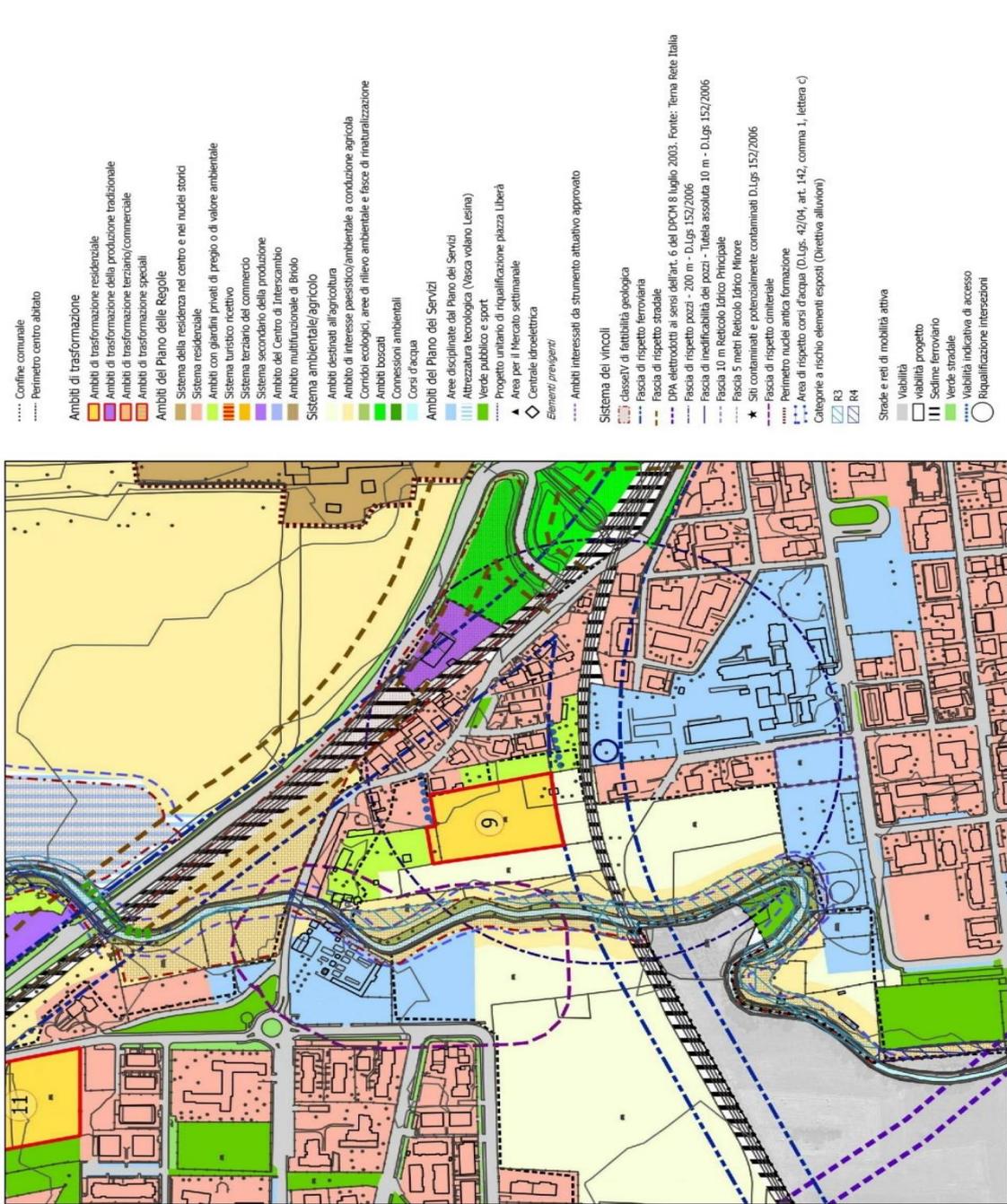
Si riporta di seguito l'estratto di mappa indicante le aree in proprietà della fraterna Gambirasio e della fraterna Piazzini Albani e sorelle Armani.



I mappali 703, 3225 e 305 parzialmente ricadono all'interno dell'Ambito di Trasformazione n°9, e per la parte in fregio alla ferrovia, ricadono in ambito agricolo quale fascia di rispetto del sedime ferroviario.

3. SITUAZIONE URBANISTICA

Si riporta di seguito la scheda del Documento di Piano del PGT relativa all'Ambito di Trasformazione At 9.



Ambiti di Trasformazione - Schede normative PGT Ponte San Pietro

Ponte San Pietro
 Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

At9
 Tavola
 Previsioni e
 obiettivi urbanistici
 estratto scala 1:5.000

At9

Ponte San Pietro

Modificato a seguito delle contraddizioni alle osservazioni

OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

- L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:
- Valorizzazione mobilità ciclopedonale
- Migliorare le previsioni infrastrutturali.
- 2. Ridurre il consumo di suolo
- 6. Salvaguardare il sistema agricolo
- 8. Valorizzare la mobilità ciclopedonale
- 9. Migliorare le previsioni infrastrutturali.

L'intervento dovrà dialogare con le qualità del paesaggio agricolo/ambientale lungo il corso del Lesina. Dovrà inoltre contribuire alla riqualificazione delle connessioni veicolari e alla continuità del sistema ciclopedonale.

INDIRIZZI DIMENSIONALI

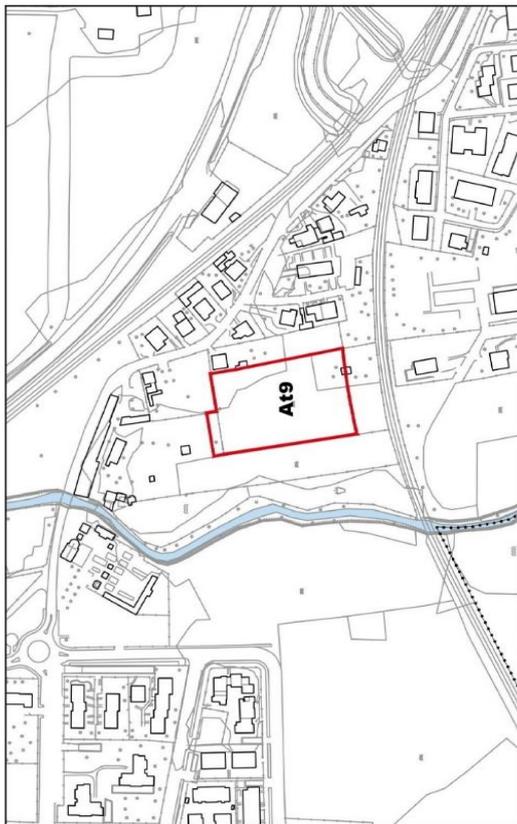
Superficie territoriale indicativa (St): 7.115 mq
 Volume di primo riferimento (V): 6.230 mc
 Superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia.

INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: sistema residenziale.

INDIRIZZI ATTUATIVI

- L'inserimento dei fabbricati dovrà garantire la continuità del sistema del verde e dei servizi, inoltre dovrà essere attento all'inserimento nel paesaggio rurale residuale alla qualità architettonica, considerando il rapporto con il sistema agricolo ambientale del corso del Lesina.
- Il recupero di eventuali volumi esistenti, non destinati a servizi, viene computato all'interno del volume di primo riferimento ammesso.
- L'intervento dovrà individuare al suo interno le aree per servizi indicate dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate. La SL per servizi non concorre a generare fabbisogno per servizi e viene computata ai fini dell'assolvimento della dotazione prevista.
- Il progetto dovrà contribuire alla formazione di percorsi ciclopedonali di connessione previsti nel Piano dei Servizi.
- L'intervento dovrà risolvere le problematiche con soluzioni di accesso, in sicurezza, da via Colombo ed eventualmente da via Tasso.
- L'intervento dovrà assicurare il massimo annessamento possibile dalla linea ferroviaria, prevedere idonee misure di mitigazione, verificare l'ottimizzazione ai parametri di cui al DPCM 05/12/1997 e requisiti acustici passivi degli edifici.
- L'intervento dovrà prevedere la valorizzazione dal punto di vista ecologico della fascia di rispetto del sedime ferroviario, al fine di contribuire alla costruzione di un sistema lineare di connessione ecologica lungo la ferrovia.
- la formazione di servizi ecosistemi e la realizzazione di interventi di riqualificazione ecologica, qualora correlati da impegno alla manutenzione almeno decennale concorrono al computo della dotazione di servizi. Le aree interessate dalla formazione di sistemi drenanti naturali rientrano all'interno delle dotazioni per le verifiche di invarianza idraulica
- L'ambito ricade all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso potabile e pertanto la progettazione delle aree, per la porzione inserita nella zona di rispetto, dovrà tener conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella D.G.R. n. 7/12683 del 10/04/2003 e dei dvrvt riportati nell'art. 94 del D. Lgs. 152/06.



Aerofotogrammetrico - estratto



Foto aerea - estratto

4. STATO DI FATTO

Nella tav. n. 3 è riportato il rilievo dello stato di fatto relativamente alle aree oggetto della presente proposta di Piano Attuativo riguardo l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione At 9.

In particolare, si evidenzia che nelle more di attuazione al Piano di Lottizzazione è stato realizzato un tratto della strada di accesso alla lottizzazione (SCIA in data 25/06/2021); tale tratto riguarda sia il mappale n. 3227 destinato nel PGT a strada d'accesso alla lottizzazione che il mappale n. 3224 perimetrato all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

La realizzazione di tale tratto di strada, in anticipo rispetto alla lottizzazione, si è reso necessario per consentire la costruzione del fabbricato a nord interessante il mappale n. 3416, in ottemperanza agli impegni in precedenza sottoscritti fra i proprietari.

5. PROPOSTA PLANIVOLUMETRICA

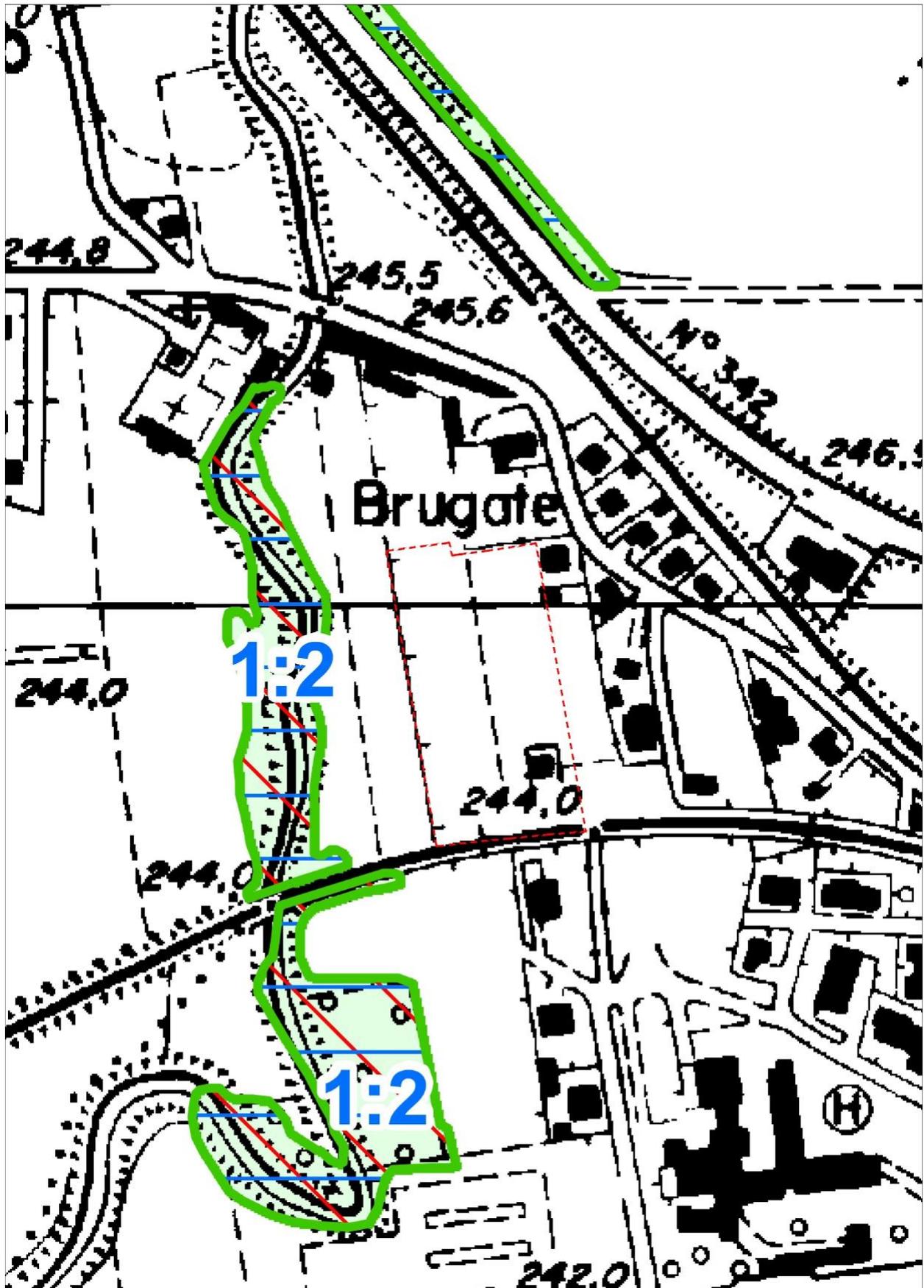
In data 06/09/2023 la Fraterna Piazzini Albani/Armani e la Fraterna Gambirasio avevano presentato istanza di parere preliminare riguardo l'attuazione dell'ambito AT9; con comunicazione in data 26/10/2023 a mezzo PEC, il Responsabile d'Area Pianificazione Gestione del Territorio Arch. Oliviero Rota, esprimeva parere favorevole con prescrizioni.

Tali prescrizioni riguardano essenzialmente la computazione degli oneri di urbanizzazione, oltre la necessità di definire una forma di contribuzione per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali di connessione previsti dal Piano dei Servizi.

A seguito di ulteriore istanza da parte dei proprietari, in data 06/09/2023 il Responsabile d'Area Arch. Oliviero Rota, con lettera in data 21/11/2023 comunicava, che, sentita l'Amministrazione Comunale, la somma da corrispondere in sede di redazione del Piano Attuativo ammonta a 12.000,00 € quale contributo per la realizzazione di percorsi previsti nel Piano dei Servizi.

In sede di comunicazione del 26/10/2023 veniva altresì evidenziato che l'ambito di Piano Attuativo comprende una piccola area identificata come bosco (vedi tav. 5.1 del documento di Piano e il Piano di indirizzo forestale della Provincia di Bergamo); si chiedeva pertanto, in sede di procedura di Piano Attuativo, di prevedere alla cancellazione del vincolo inoltrando la documentazione necessaria alla Provincia di Bergamo.

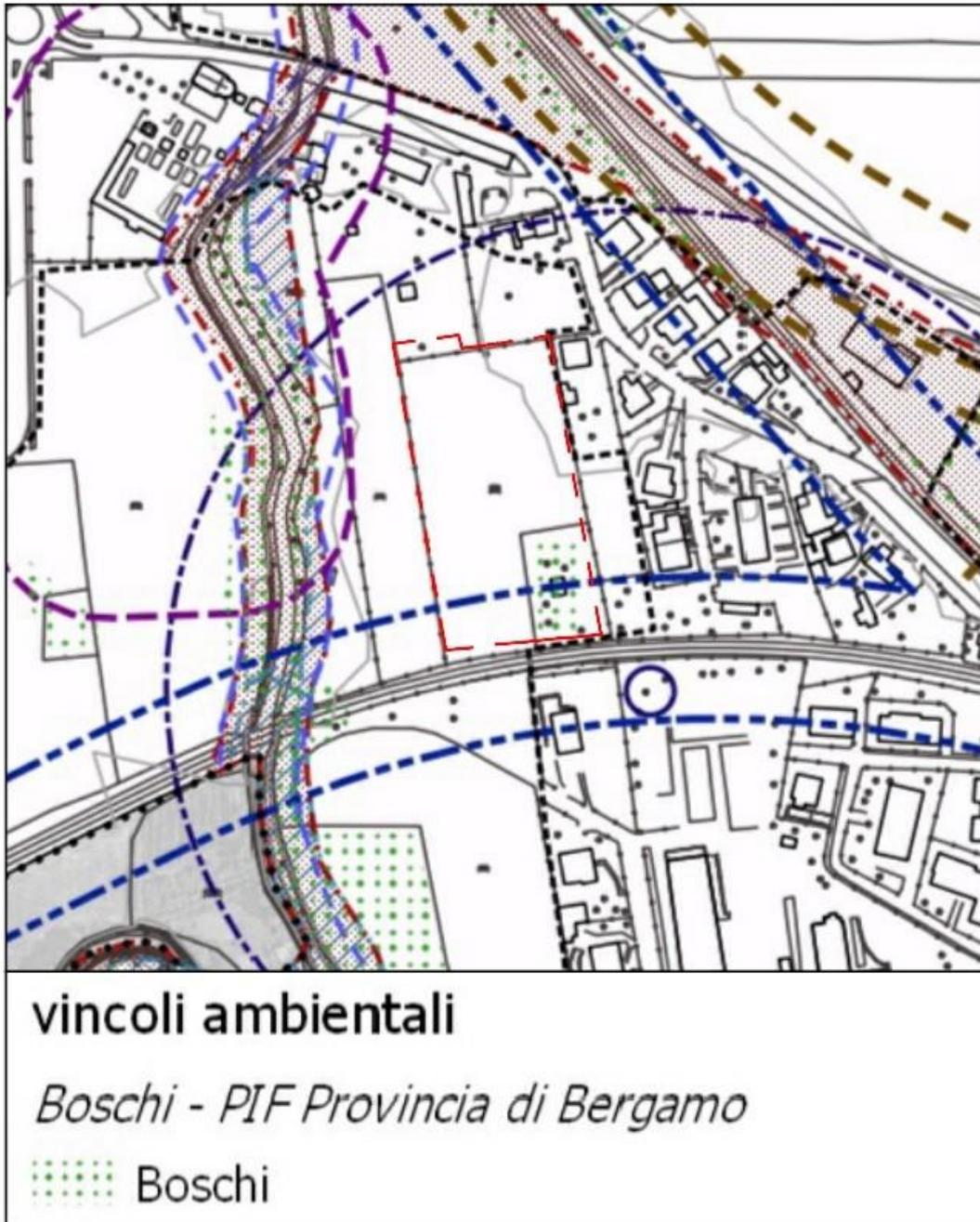
A seguito di tale segnalazione si sono verificati le previsioni del PIF e si è potuto appurare che nessun vincolo a bosco è perimetrato all'interno dell'ambito di trasformazione in argomento, si allega l'estratto del PIF.



Estratto Piano di Indirizzo Forestale

PIANO ATTUATIVO AMBITO n°9

A giudizio dello scrivente vi è un errore materiale nelle previsioni del Documento di Piano del PGT che indica una porzione a bosco derivante dalla previsione del PIF; nella realtà non esiste alcuna area boscata all'interno del comparto.



SOVRAPPOSIZIONE
AMBITO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO - TAV. 5.1 DDP

PIANO ATTUATIVO AMBITO n°9

Nelle tav. 04 è illustrata la proposta planivolumetrica per dare attuazione all'Ambito di Trasformazione At. 9.

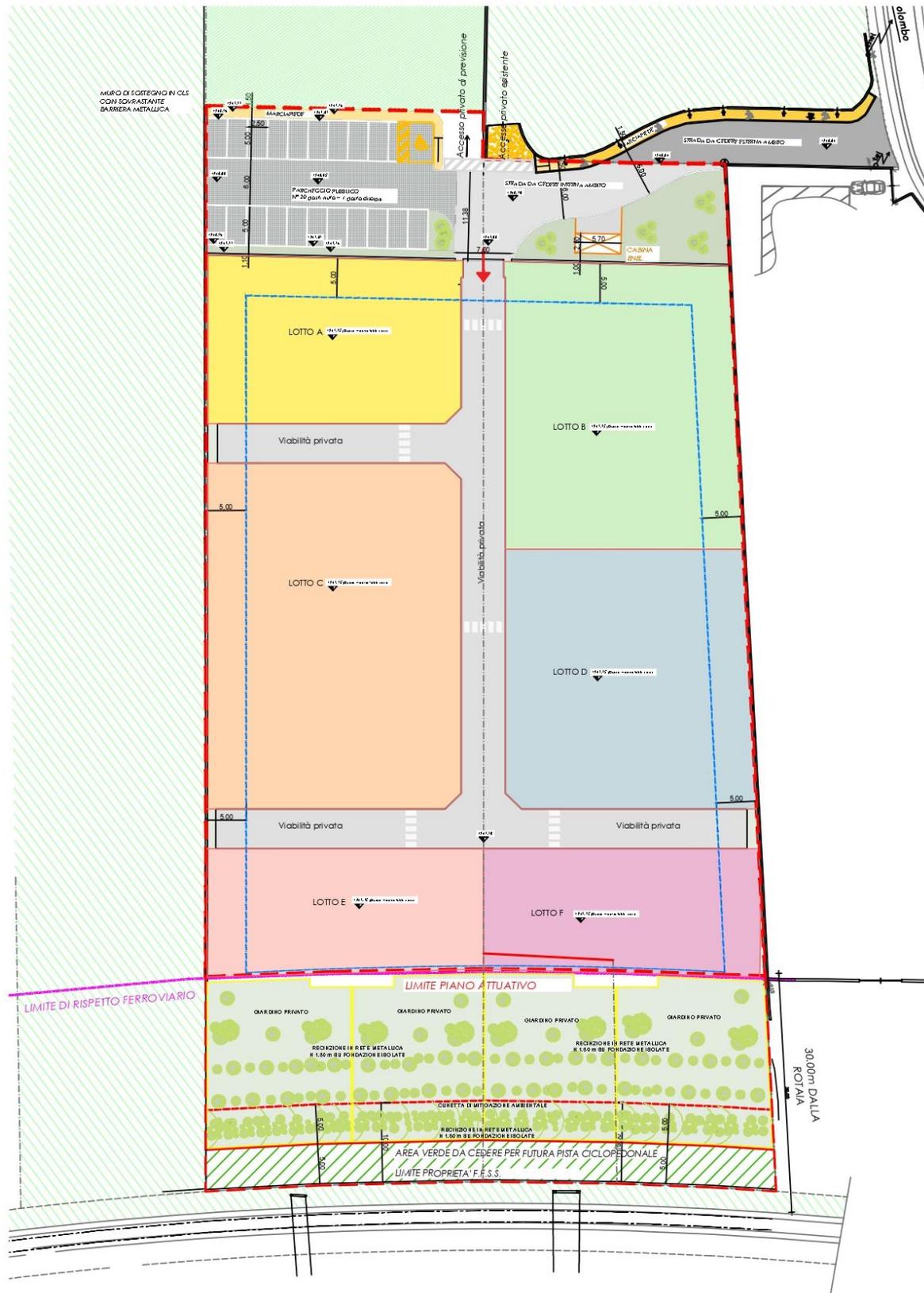


Tavola 04 "Tavola di Piano"

PIANO ATTUATIVO AMBITO n°9

Si prevede di realizzare un insediamento residenziale tipo "Residence" servito da una strada privata interna. Sono previsti sei lotti interni destinati alla realizzazione di fabbricati i con accessi indipendenti, così come riportato nella tavola 07. Per quanto concerne i due edifici che saranno costruiti sui lotti a sud E-F l'area esterna al limite di piano attuativo sarà destinata a giardini pertinenziali.

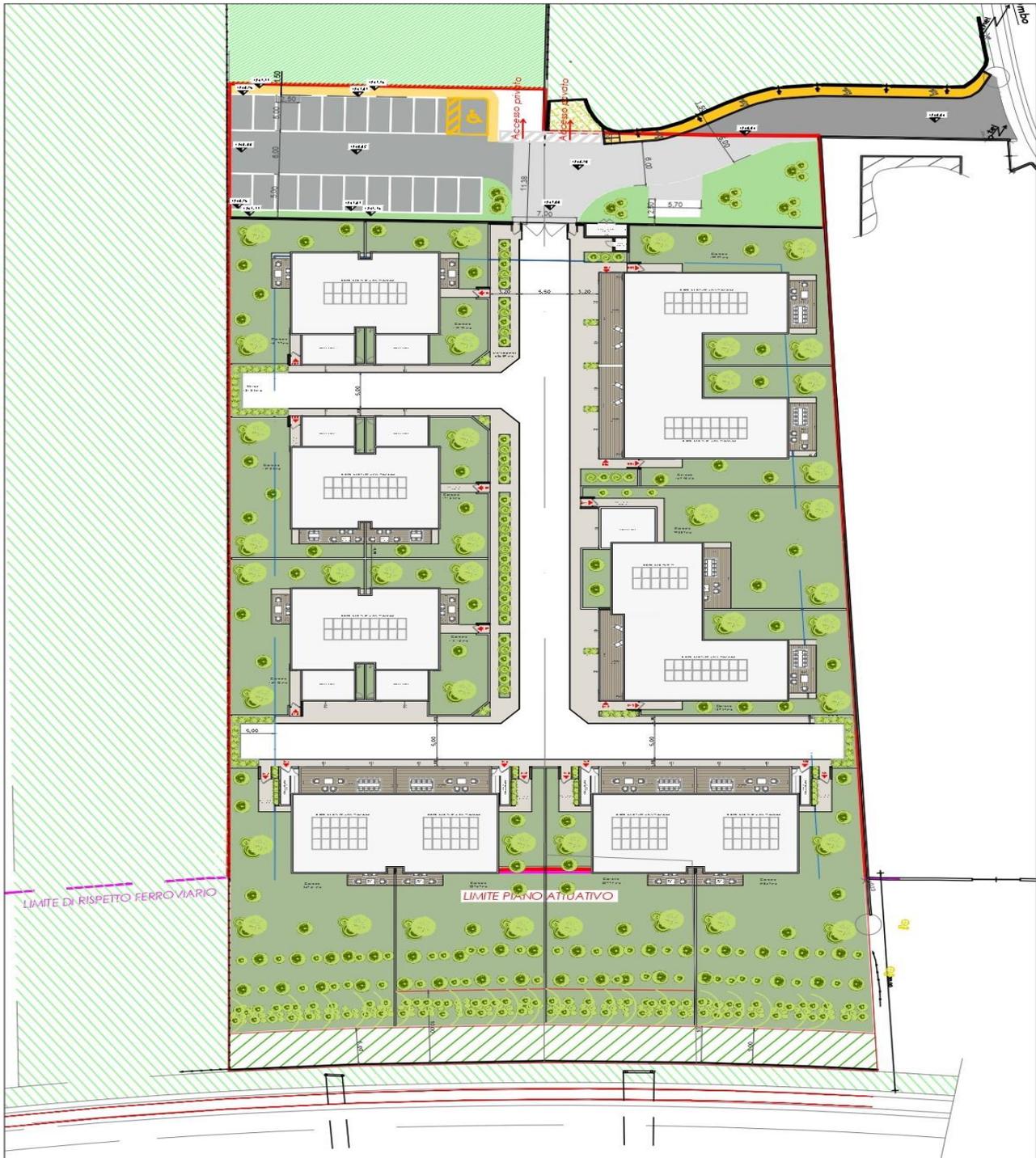


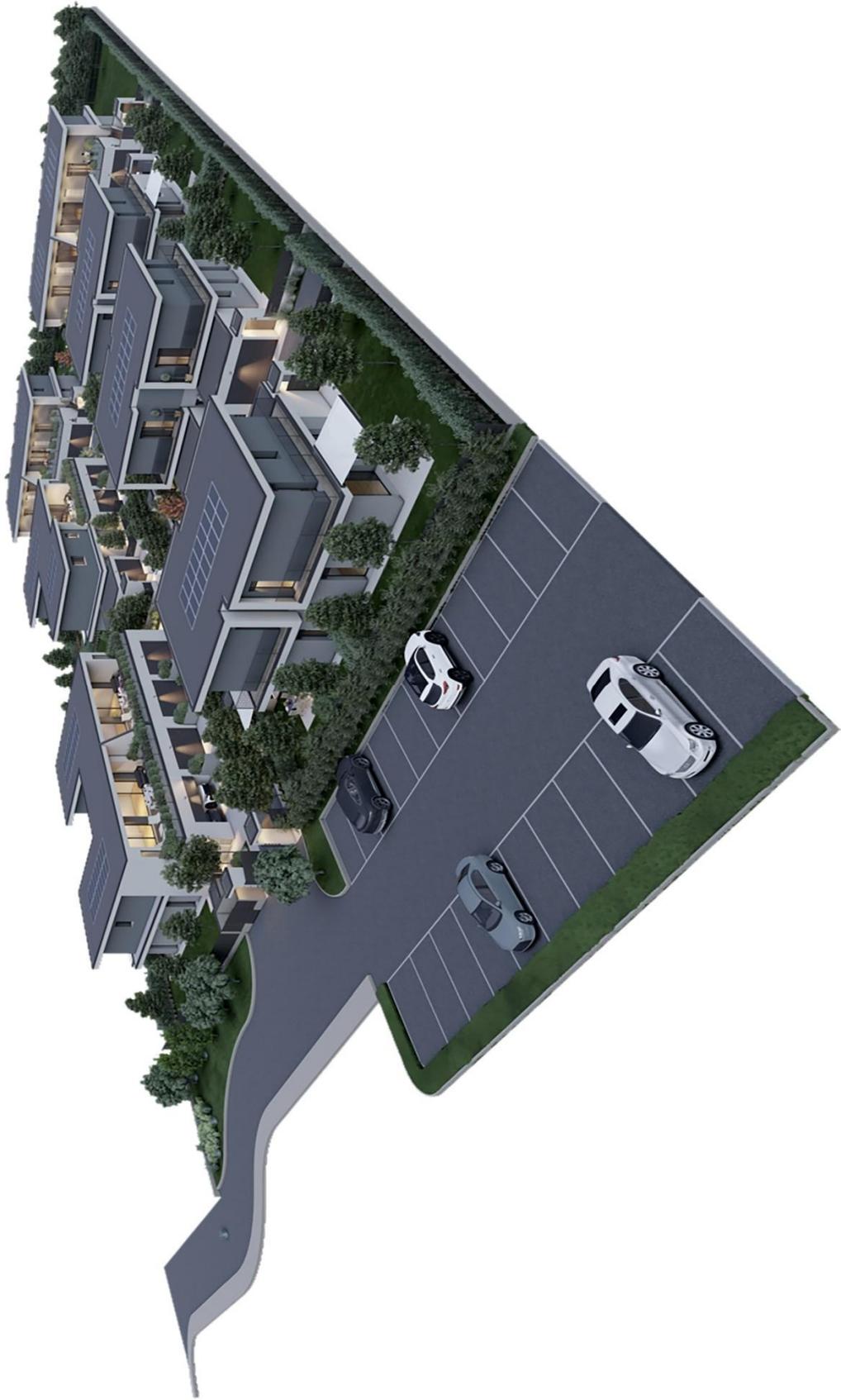
Tavola 07 "Planimetria schema di intervento"

PIANO ATTUATIVO AMBITO n°9

Per maggior completezza si allegano alcuni render relativi all'intervento edilizio di progetto.



Vista dall'alto



Vista dal parcheggio



Vista ingresso lotto privato

PIANO ATTUATIVO AMBITO n°9

6. DATI PLANIVOLUMETRICI DELL'INTERVENTO

Si riportano di seguito i dati planivolumetrici dell'intervento desunti dalla tav. 04-05 "Tavola di Piano"

Superficie territoriale	7115.00 mq
Superficie strada da cedere esterna all'ambito	227.90 mq
Superficie Ambito Agricolo fascia di rispetto FFSS	1830.00 mq
Volume primo di riferimento	6230.00 mc
Abitanti teorici	52 ab
H max	6.50 m
Rapporto di copertura	30% della superficie fondiaria
SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO	6040.00 mq

7. DOTAZIONI AREE A SERVIZI

Per la destinazione residenziale negli ambiti a piano attuativo (art. 3.2 PdS) il parametro di riferimento è 18.00 mq per abitante, di cui almeno 9 mq/ab a verde pubblico profondo e almeno 3 mq/ab destinati a parcheggio pubblico

Dotazione di servizi complessiva di PGT	52 ab x 18 mq/ab = 936.00 mq
Dotazione minima di servizi a verde pubblico di PGT	52 ab x 9 mq/ab = 468.00 mq
Dotazione minima di servizi a parcheggio di PGT	52 ab x 3 mq/ab = 156.00 mq
Dotazione di servizi - parcheggi di progetto	465.00 mq (465.00 mq/52 ab = 8.90 mq/ab > 3 mq/ab)
Dotazione di servizi - verde pubblico di progetto area nord	213.15 mq
Area a sud in fregio a FFSS	353.50 mq
Totale dotazione a verde	566.65 mq (566.65 mq/52 ab = 10.89 mq/ab > 9 mq/ab)
Complessiva = 465.00 mq + 566.65 mq =	1031.65 mq (19.83 mq/ab) > 936.00 mq

8. AREE DA CEDERE

Nella tav. 06 sono indicate le superfici da cedere al comune di Ponte S. Pietro.

DOTAZIONE SERVIZI

Dotazione servizi - parcheggio	465.00 mq
Dotazione servizi - verde pubblico area nord	213.15 mq
Dotazione servizi - area verde a sud in fregio alla FFSS	353.50 mq
Totale	1031.65 mq

AREE PER VIABILITÀ

Strada esterna all'ambito	170.75 mq
Marciapiede esterno all'ambito	57.15 mq
Totale	227.90 mq

Strada interna all'ambito	201.45 mq
Marciapiede interno all'ambito	52.62 mq
Totale	254.07 mq

Aree da cedere complessivamente = 1031.65 + 227.90 + 254.07 = 1513.62 mq

Dalla tabella di cui sopra si evince che la dotazione delle aree ai servizi previste dal PGT assommano a m² 936,00; l'intervento in progetto prevede una cessione di aree a servizi nella misura di m² 1.513,62.

La cessione delle aree a verde da cedere a sud, in fregio alla ferrovia, è motivata dalla necessità di rispettare le previsioni del documento di piano a riguardo della rete ecologica comunale.



Rete Ecologica Provinciale (PTCP 2003)

— Ganglio secondario

Rete Ecologica Comunale

■ Rete Ecologica Comunale primaria

■ Aree a supporto della Rete Ecologica Comunale

■ Aree agricole funzionali alla connessione ecologica

○ Salvaguardia e integrazione dei corridoi principali della REC

○ Salvaguardia e integrazione dei corridoi secondari della REC

■ Connessioni ambientali

■ Superfici boscate - PIF rilievo 2010

Figura 1 Estratto Tav. 11 rete ecologica comunale – Documento di Piano – variante generale 2019 Piano di Governo del Territorio L.R. n.12 del 11/03/2005

9. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nelle tav. 08-09 sono indicate le opere di urbanizzazione funzionali al nuovo insediamento residenziale che riguardano essenzialmente:

- Realizzazione sistema di raccolta delle acque meteoriche mediante laminazione e conferimento di una portata pari a 10 l/s/ha nella fognatura esistente di Uniacque, in quanto il comparto rimane nella fascia di rispetto di un pozzo idropotabile;
- Realizzazione tubazione acquedotto comunale;
- Realizzazione cavidotti per linee interrato Enel e dati;
- Realizzazione cabina Enel;
- Realizzazione di impianto di pubblica illuminazione;
- Completamento viabilità di accesso a comparto;
- Realizzazione parcheggio pubblico a servizio del comparto;
- Sistemazione a verde.

10. SISTEMAZIONE VERDE

Così come richiamato nella comunicazione del 26/10/2023 riguardante la proposta preliminare, in sede di convenzione viene previsto a completo carico dei lottizzanti la manutenzione delle aree a verde pubblico, di limitata estensione in fregio alla nuova strada d'accesso al comparto

11. PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

In riferimento a quanto previsto all'art. 3.14 dei Criteri Attuativi del Documento di Piano, all'allegato 02 vengono illustrate le scelte che dovranno essere messe in campo nella realizzazione dell'intervento oggetto del presente Piano Attuativo.

12. COSTI

Nell'allegato 09 è riportata la stima dei costi di urbanizzazione; tale stima è stata desunta utilizzando i prezzi unitari Bollettino Regione Lombardia 2024.

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto **pari a € 235.511,75** così disaggregato:

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- FOGNATURA RACCOLTA ACQUE METEORICHE	€ 77.745,43
- PARCHEGGIO PUBBLICO	€ 93.270,24
-COMPLETAMENTO SOTTOSERVIZI	€ 36.082,85

PIANO ATTUATIVO AMBITO n°9

- OPERE DI COMPLETAMENTO STRADALE	€ 17.904,54	
- SCONTO ACCORDATO AL COMUNE – 10%	- € 22.501,31	
- ONERI PER LA SICUREZZA	€ 11.000,00	
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE	€ 213.511,75	€213.511,75

ONERI PER SOTTOSERVIZI

- ELETTRIFICAZIONE COMPARTO	€ 12.000,00	
- RETE ACQUEDOTTO	€ 10.000,00	
TOTALE ONERI PER OTTOSERVIZI	€ 22.000,00	€22.000,00

COMPLESSIVAMENTE

€ 235.551,75

L'importo delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto risulta maggiore degli oneri primari e secondari determinati dall'Amministrazione Comunale che risultano essere:

ONERI PRIMARI

mc 6.230,00x 9,45 €/mc = € 58.873,50.

ONERI SECONDARI

mc 6.230x 13,65 €/mc = € 85.039,50.

COMPLESSIVAMENTE

€ 143.913,00

Così come previsto all'art. 10 di convenzione, l'Amministrazione Comunale si riserva di nominare, al momento dell'inizio delle opere di urbanizzazione, il collaudatore tecnico amministrativo che dovrà verificare la regolare esecuzione dei lavori, nonché il costo degli stessi con riferimento al Bollettino Regionale 2024 applicando uno sconto del 10%.

Qualora l'importo dei lavori realizzati dovesse risultare inferiore rispetto ai valori tabellari degli oneri di urbanizzazione primarie e secondarie vigenti, il soggetto attuatore dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale la differenza.

I costi effettivi dei sottoservizi, che saranno realizzati direttamente dai gestori (Uniacque ed Enel) verranno contabilizzati a consuntivo, in sede di collaudo, sulla base dei valori effettivamente liquidati previa verifica delle fatture emesse.

PIANO ATTUATIVO AMBITO n°9

Si precisa altresì così come espresso nella comunicazione del 26/10/2023 relativa alla proposta preliminare dell'ambito AT9 la stima allegata non tiene conto delle opere relative alla strada già realizzata.

Bergamo, luglio 2024

PROGETTISTA
Ing. Pierguido Piazzini Albani

A circular professional stamp for the 'ORDINE DEGLI INGEGNERI E ARCHITETTI PIAZZINI ALBANI' in Bergamo. The stamp contains the text 'DOTTOR INGEGNERI', 'PROGETTISTA', 'PIAZZINI ALBANI', and 'ALBO N° 117'. A handwritten signature is written over the stamp.

ELENCO ELABORATI

Allegati:

- All. 01 - Relazione tecnica illustrativa
- All. 02 - Relazione assunzione principi di sostenibilità ambientale
- All. 03 - Relazione paesaggistica ed Esame di Impatto Paesistico
- All. 04 - Documentazione fotografica
- All. 05 - Relazione invarianza idraulica idrologica
- All. 06 - Relazione geologica
- All. 07 - Valutazione clima acustico
- All. 08 - Stima dei lavori oneri di urbanizzazione
- All. 09 - Abaco dei materiali
- All. 10 - Schema di convenzione
- All. 11 - Render

Elaborati grafici:

- | | |
|---|-------------|
| Tav. 01 - Estratti di Mappa - Ortofoto | scala varie |
| Tav. 02 - Estratti P.G.T. vigente – Scheda Ambito di Trasformazione AT9 | |
| Tav. 03 - Rilievo stato di fatto | scala 1:200 |
| Tav. 04 - Planimetria tavola di Piano | scala 1:200 |
| Tav. 05 – Planimetria tavola di Piano con rilievo | scala 1:200 |
| Tav. 06 - Planimetria aree da cedere | scala varie |
| Tav. 07 – Planimetria schema di intervento | scala 1:200 |
| Tav. 08 - Planimetria Fognatura acque meteoriche acquedotto | scala 1:100 |
| Tav. 09 - Planimetria Reti sottoservizi OOUU in progetto | scala 1:100 |