



STUDIO TECNICO

DOTT. ING. DARIO VALENTINI

Sede: Via Asnenga, 17/A - CALCINATE - Ufficio: Via Locatelli, 19/G - TRESORE B.RIO
Tel. 035/944.439 - Fax. 4257883 - e.mail: ingvalentini@ingvalle.net

COMUNE DI CALCINATE

Provincia di Bergamo

Progetto:

PIANO ATTUATIVO ArR1

Proprietà:

EDILMASI SRL

Proprietà
Edilmasi SRL

Il Progettista
Dott. Ing. Dario Valentini

Relazione tecnica

Trescore Balneario, luglio 2020

all. **A**

COMUNE DI CALCINATE (prov. DI BERGAMO)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ArR1"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- A) Proprietario Lottizzante e stato di fatto
- B) Inquadramento del P.L. nello strumento urbanistico vigente
- C) Normativa prevista dal P.G.T. vigente
- D) Criteri di progettazione
- E) Piano di lottizzazione - Quantificazione urbanistica - Standards
- F) Opere di urbanizzazione Primaria
- G) Opere a standard
- H) Computo di previsione opere
- I) Opere a compensazione economiche
- L) Convenzione.

NORME DI ATTUAZIONE

- Art. 1) Rispetto della normativa urbanistica
- Art. 2) Destinazione d'uso
- Art. 3) Parametri urbanistici edilizi
- Art. 4) Deroghe ammesse
- Art. 5) Spazi per la sosta
- Art. 6) Aree scoperte
- Art. 7) Recinzioni
- Art. 8) Distanze
- Art. 9) Quote di riferimento

A) Proprietario Lottizzante e stato di fatto

Viste le indicazioni di P.G.T. vigente, la società lottizzante EDILMASI SRL, con sede in Calcinate, Via A. Manzoni 6/B, C.F. / IVA 0248940164; proprietaria dei terreni contrassegnati nell'estratto mappa catastale con il n. 1575 foglio n. 13 per un totale di 8.630,53 mq, ha incaricato lo scrivente Dott. Ing. Dario Valentini di redigere il presente Piano di Attuativo denominato "ArR1".

Il comparto territoriale del Piano di Attuativo è ubicato in Via Larga 2 a Calcinate.

Il comparto soggetto a lottizzazione obbligatoria ha una consistenza territoriale di mq 8.630,53 ed è costituito dai terreni distinti al mappale n. 1575 foglio n. 13 descritti alla Sezione censuaria di Calcinate del Catasto Edilizio Urbano.

B) Inquadramento del Piano Attuativo nello strumento urbanistico vigente

Il Comune di Calcinate è dotato di Piano Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 15/04/2011 pubblicata sul B.U.R.L. n. 49 del 07/12/2011; variante n.1 al P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 01/08/2013, pubblicata sul B.U.R.L. n. 38 del 18/09/2013.

Le previsioni della strumentazione urbanistica vigente identificano l'area soggetta ad ambito di riconversione ArR1.

L'area è situata in via Larga 2, adiacente ad aree già edificate.

E' prevista una strada di lottizzazione centrale ai terreni con innesto su via Larga.

C) Normativa del Piano Governo del Territorio

La norma urbanistica dell'ambito di riconversione ArR1 e prevede i seguenti parametri urbanistici:

S.L.P. = superficie lorda di pavimento:	2.500,00 mq
H= altezza massima:	9,60 m

ab = abitanti insediabili:	50 ab
standard / dotazione di servizi:	18 mq / ab
Sp = superficie drenante:	30 %
superficie coperta totale ammissibile	1.573,55 mq
destinazione ad abitazione	> 50 %

D) Criteri di progettazione

La proposta planovolumetrica prevede un'edificazione a lotti, per la realizzazione di abitazioni di tipo unifamiliare e plurifamiliare con corpi di fabbrica nei limiti sopra indicati, con i relativi accessi carrali e di parcheggio.

In sede esecutiva sono consentiti accorpamenti e ulteriori frazionamenti dei lotti individuati, senza comunque snaturare l'impostazione urbanistica del Piano di Lottizzazione e fatto salvi i vincoli delle aree pubbliche.

La configurazione architettonica proposta per i nuovi edifici, ricalca quella tradizionale, sia in termini tipologici che di materiali di esecuzione.

Le recinzioni dei lotti privati, verranno realizzate con muretto in calcestruzzo con sovrastante barriera in ferro o similari per le parti prospicienti le strade pubbliche.

L'area libera di pertinenza all'interno dei lotti, sarà adeguatamente seminata e piantumata.

E) Standards – Parcheggio privati

In ossequio alle prescrizioni urbanistiche si è proceduto allo studio della lottizzazione in conformità alla disciplina urbanistica vigente (Norme Tecniche di Attuazione del Piano Governo del Territorio) ed alle Leggi urbanistiche vigenti per il dimensionamento degli standards urbanistici.

Nell'osservanza della normativa di Piano Governo del Territorio, si è proceduto al dimensionamento funzionale dell'intervento.

Il presente Piano di Lottizzazione ha una superficie fondiaria di 8.630,53 mq ed è edificabile una superficie lorda di pavimento complessiva (s.l.p.) pari a 2.500,00 mq corrispondente ad una volumetria di 7.500,00 mc.

Gli standards urbanistici fissati dal P.G.T. sono 18 mq per abitante da destinare a parcheggi ed attrezzature.

La superficie complessiva degli standards risultante dalle previsioni insediative di 50 abitanti è di mq 900,00 (18 mq/ab x 50/ab).

Nell'ambito dello standard complessivo il P.A. individua una area destinata a parcheggi pubblici per una superficie di 523,00 mq, un'area destinata a verde pubblico per una superficie di 1.347,72 mq ed un'area su cui insiste una cabina Enel esistente con superficie pari a 19,28 mq.

Le aree per standard saranno cedute dal lottizzante al Comune per una superficie totale di mq 1.890,00, soddisfacendo totalmente gli obblighi pertanto non è prevista alcuna la monetizzazione.

I parcheggi inerenti le costruzioni previsti dalla L. 122/90 saranno soddisfatti in spazi aperti o chiusi posti all'interno dei singoli lotti in proporzione al volume realizzato (1 mq ogni 10 mc).

F) Opere di urbanizzazione primaria

Il P. A. prevede le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

1) Strada:

- nuova strada di lottizzazione per una superficie pari a 997,35 mq avente larghezza di m 6,50 e m. 6,00, realizzata secondo le caratteristiche dettagliate nel computo metrico estimativo;

2) Marciapiedi:

realizzazione di un marciapiedi della larghezza di m 1,50 per una superficie pari a 388,30 mq e realizzato secondo le caratteristiche dettagliate nel computo metrico estimativo;

3) Fognatura:

realizzazione di idonea rete fognaria acque nere con tubi in PVC che collegherà i singoli lotti al collettore fognario esistente su via Larga realizzata secondo le caratteristiche dettagliate nel computo metrico estimativo;

4) Rete Energia elettrica:

realizzazione di rete di distribuzione dell'energia elettrica ai singoli lotti mediante la posa di cavidotti in PVC rinfiacati con calcestruzzo e collegamento alla rete esistente su via Larga, secondo le indicazioni di progetto e realizzata secondo le caratteristiche dettagliate nel computo metrico estimativo;

5) Rete Telefonica:

realizzazione di rete di distribuzione telefonica mediante la posa di cavidotti in PVC rinfiacati con calcestruzzo e collegamento alla rete esistente su via Larga, secondo le indicazioni impartite dall'ente gestore della rete e realizzata secondo le caratteristiche dettagliate nel computo metrico estimativo;

6) Rete Acquedotto:

realizzazione di rete di distribuzione idrica ai singoli lotti e collegamento alla rete esistente su via Larga e realizzata secondo le caratteristiche dettagliate nel computo metrico estimativo;

7) Rete Metano:

realizzazione di rete principale di distribuzione gas-metano collegante la rete esistente di via Larga. I singoli allacci ai lotti saranno realizzati dai proprietari seguendo le indicazioni e prescrizioni della Società erogatrice del servizio.

8) Rete Illuminazione pubblica:

realizzazione di rete di distribuzione dell'impianto di illuminazione pubblica mediante la posa di cavidotti in PVC rinfiacati con calcestruzzo e collegamento alla rete esistente su via Larga realizzata secondo le caratteristiche dettagliate nel computo metrico estimativo;

G) Opere a Standard

Il P. A. prevede le seguenti opere a standard:

1) Parcheggi: formazione di parcheggi per complessivi mq 523,00

I parcheggi saranno realizzati secondo le caratteristiche dettagliate nel computo metrico estimativo.

2) Verde pubblico: realizzazione di aree destinate a verde pubblico per una superficie totale di 1.347,72 mq.

3) Cabina Enel esistente per una superficie totale di 19,28 mq.

H) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere a Standard ammonta ad un importo complessivo di 240.000,00 come da computo metrico estimativo allegato.

I) Compensazione economica

Il lottizzante, si impegna a realizzare a proprie cure e spese in conformità al progetto esecutivo che verrà presentato al comune, la seguente opera a compensazione economica:

- l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un giardino con parcheggi ed arredo urbano nella dimensione minima di mq 1.886,00, comprensiva della dotazione di standards.

L) Convenzione

Il progetto di lottizzazione è dotato di uno schema di Convenzione da sottoscrivere da parte del Proprietà Lottizzante e dal Comune di Calcinate all'atto dell'accettazione del Piano stesso.

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1) Rispetto della normativa urbanistica

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano di lottizzazione dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni progettuali di Piano, nel rispetto del P.G.T., del Regolamento Edilizio e delle clausole contenute nella convenzione.

Art. 2) Destinazione d'uso

La destinazione d'uso prevista è quella definita dalla scheda ambito di riconversione ArR1. Fanno carico al lottizzante o agli avente diritto l'adeguamento dello standards di legge per una destinazione d'uso diversa da quella residenziale contemplata dalla scheda ambito. L'adeguamento dello standards non comporta variante al Piano di lottizzazione ed è facoltà del lottizzante o all'avente diritto di chiedere la monetizzazione delle aree a standards non cedute o, in concerto con l'Amministrazione Comunale, reperire le stesse anche in altre zone del territorio Comunale. E' altresì facoltà dell'amministrazione Comunale concedere la monetizzazione delle aree a standard o reperire le stesse in altre zone del territorio Comunale.

Art. 3) Parametri urbanistici edilizi

I parametri edilizi a cui dovranno conformarsi le opere di urbanizzazione e le nuove costruzioni sono quelli contenuti nella tavola n. 3 e 4.

In particolare, tali tavole disciplinano i seguenti parametri:

- | | |
|---|-------------|
| - S.L.P. = superficie lorda di pavimento: | 2.500,00 mq |
| - H= altezza massima: | 9,60 m |
| - ab = abitanti insediabili: | 50 ab |

- standard / dotazione di servizi: 18 mq / ab
- Sp = superficie drenante: 30 %
- Superficie coperta totale ammissibile 1.573, 55 mq
- Destinazione ad abitazione > 50 %
- superficie delle aree destinate a parcheggio pubblico;
- superficie delle aree destinate a marciapiedi ed a verde;
- strade.

Art. 4) Deroghe ammesse

Sono da intendersi indicazioni di massima modificabili in sede di richiesta di concessione edilizia, le previsioni contenute nelle planimetrie di Piano, in riferimento al numero dei lotti edificabili, con possibilità di accorpamento o frazionamento dei lotti stessi.

- Gli accessi carrali hanno valore indicativo nel loro posizionamento.
- I confini interni tra i vari lotti edificabili, non costituiscono vincoli ai fini del rispetto delle distanze delle nuove costruzioni dal confine medesimo.
- I corpi di fabbrica contrapposti, dovranno comunque rispettare la distanza di 10 m, comunque sempre nel rispetto del Codice Civile e delle norme di P.G.T.
- Gli aggetti, sbalzi ed eventuali rampe semplici di scale aperte potranno sporgere dal limite delle linee di massimo sviluppo edificabile indicate nella planimetria di Piano.

Art. 5) Spazi per la sosta

Nel sottosuolo degli edifici e nelle aree di pertinenza potranno essere realizzate autorimesse private e/o posti macchina.

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati è vietata la costruzione fuori terra di fabbricati accessori, ad esclusione di autorimesse qualora consentite dalle N.T.A. di P.G.T.

Art. 6) Aree scoperte

Le aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici, dovranno essere decorosamente sistemate a verde o piantumate.

I lotti confinanti con le aree agricole sono obbligati a provvedere alla piantumazione di essenze lungo il confine con le aree agricole al fine di mitigare l'impatto paesaggistico. Le parti destinate ad accessi e cortili dovranno essere pavimentate con materiali idonei.

Sono tassativamente vietate le costruzioni provvisorie di qualsiasi tipo e depositi di materiale all'aperto.

Art. 7) Recinzioni

Le recinzioni esterne lungo la strada Comunale, avranno altezza complessiva non superiore a 2,00 m, compreso il muro di sostegno, muro che non dovrà avere un'altezza superiore di 50 cm, realizzato con pari tipologie e colorazioni uniformi per l'intera lottizzazione.

Le recinzioni interne dovranno rispettare i vincoli dettati dalle N.T.A. del P.G.T.

Art. 8) Distanze

La distanza minima dei fabbricati dalle aree pubbliche dovrà essere non inferiore a m 5,00.

Art. 9) Quota di riferimento

La quota zero di ogni singola unità immobiliare, sarà calcolata partendo dalla quota zero marciapiede e potrà essere impostata sino ad un massimo di cm 50 rispetto alla quota marciapiede.

Calcinato, luglio 2020.

Il Tecnico

Dott. Ing. Dario Valentini

Fanno parte del piano attuativo i seguenti allegati:

- Tav. n. 1 Estratti planimetrici;
- Tav. n. 2 Rilievo stato di fatto;
- Tav. n. 3 Planivolumetrico;
- Tav. n. 4 Planimetria cessioni aree;
- Tav. n. 5 Planimetria reti tecnologiche;
- Tav. n. 6 Sezioni stradali e stratigrafie;
- Tav. n. 7 Profili strade e reti fognature;
- Tav. n. 8 Particolari costruttivi urbanizzazione;
- Tav. n. 9 Barriere architettoniche
- Allegato A) Relazione tecnica;
- Allegato B) Relazione geotecnica/idrogeologica;
- Allegato C) Relazione idraulica acque reflue;
- Allegato D) Relazione invarianza idraulica;
- Allegato E) Bozza di convenzione;
- Allegato F) Computo metrico estimativo;
- Allegato G) Visure catastali;
- Allegato H) Illuminazione pubblica.