PerCOMUNE di VERTOVA PROVINCIA di BERGAMO

PIANO ATTUATIVO di RISANAMENTO di via MISTRI
VARIANTE alle OPERE di URBANIZZAZIONE

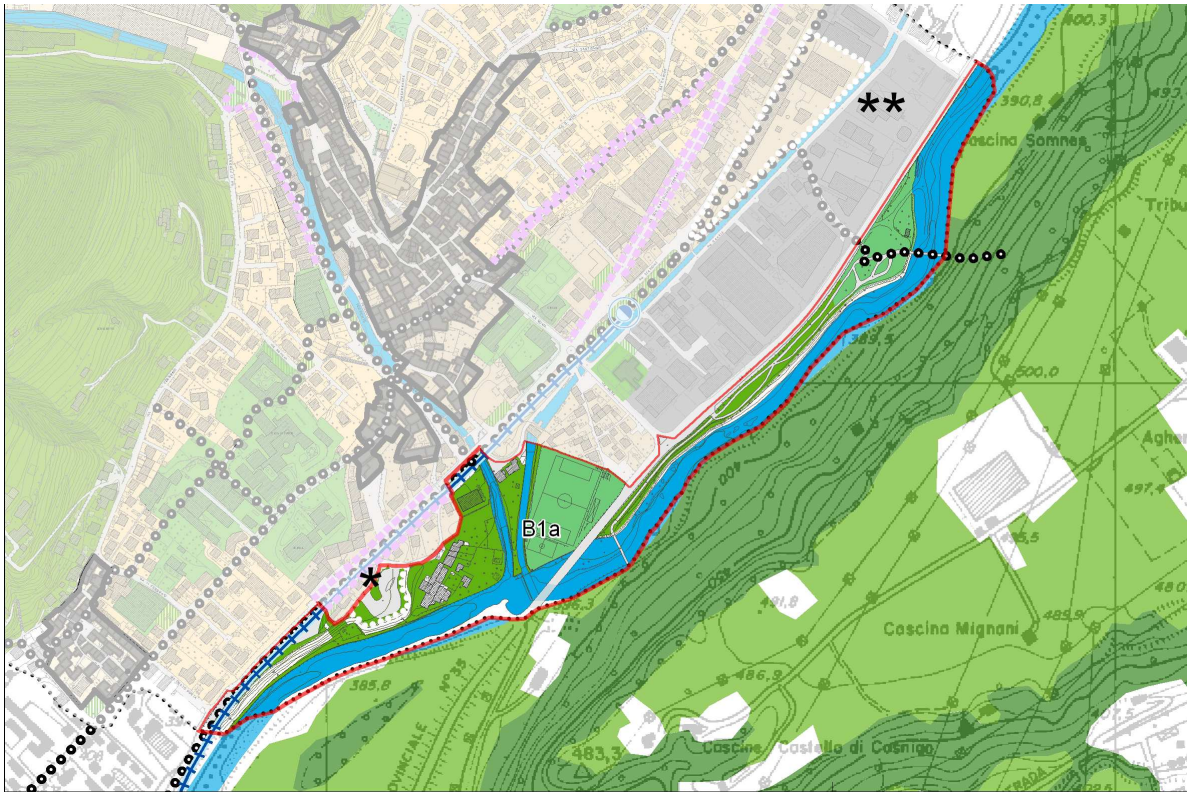
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

Il piano attuativo di risanamento di via Mistri è un piano attuativo a destinazione residenziale approvato dalla Giunta Comunale di Vertova in data 27 settembre 2006 con delibera n. 107.
Il piano ha per oggetto il terreno situato in comune di Vertova, censuario di Vertova, individuato ai mappali n. 512, 513, 517, 522, 523, 703, 705, 706 del foglio 14; le aree di cui alla convenzione stipulata fra il Comune e i lottizzanti ha una superficie catastale di mq. 4907 e nel piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ e successive varianti sono individuate come zona di P.L. con l'obbligo di redigere il Piano Attuativo di risanamento.

L'area è inserita nell'agenda strategica come ricadente in area B1a che, come descritto di seguito, ha come finalità la salvaguardia e la valorizzazione del sistema ambientale presente mentre, per quanto riguarda il piano dei Servizi ed il Piano delle Regole del vigente PGT recepiscono la destinazione d'uso dell'area come coerente con lo sviluppo dettato dalla Convenzione vigente alla data entrata in vigore dello strumento urbanistico.

AGENDA STRATEGICA



OBIETTIVO B: RAFFORZAMENTO E QUALIFICAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE

Strategia B1: presidio del sistema ambientale territoriale
Fiume Serio B1a

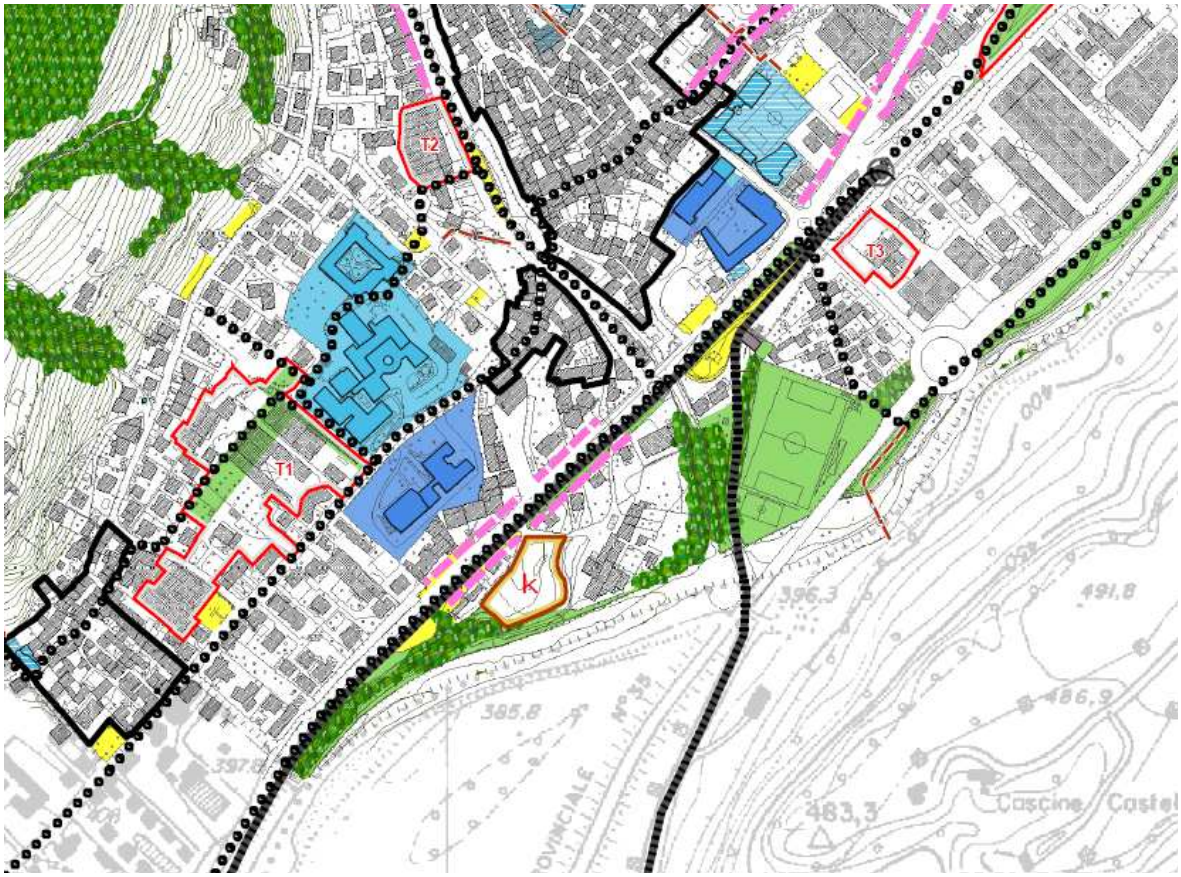
Finalità: Potenziamento e difesa del sistema della naturalità.
Potenziamento della fruizione ambientale sia in Correlazione alla estensione territoriale che valorizzando il Rapporto con il centro abitato.
Recupero degli ambiti impropriamente artificializzati.
(zona 4 di fattibilità geologica).

Indirizzi per il Piano delle Regole: Tutela della residua naturalità, blocco di Qualsiasi ulteriore artificializzazione.
Ammettere solo le trasformazioni necessarie al Miglioramento ambientale, da realizzarsi con tecniche Dell'ingegneria naturalistica.
Potenziamento del sistema vegetazionale.

Usi correnti: Utilizzo ricreativo ambientale, didattico naturalistico.

Indirizzi perequativi: Riconoscimento di diritti edificatori per le aree private Già edificate in zona 4 di fattibilità geologica, volti a promuovere l'eventuale rilocalizzazione.

PIANO DEI SERVIZZI



LEGENDA

DOTAZIONI CIVICHE

V Verde pubblico attrezzato

S Attrezzature scolastiche

C Attrezzature di interesse comune

R Attrezzature religiose

DOTAZIONI DI SUPPORTO ALLA FUNZIONALITA' TERRITORILAE

Parcheggi

Attrezzature tecnologiche

DOTAZIONI AMBIENTALI

Bosco

TERRITORI URBANIZZATI

Nucleo di antica formazione

Fronti urbani da valorizzare - Scene urbane

TERRITORI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Ambito Trasformazione

P.A. convenzionato

SISTEMA DELLA MOBILITA'

Linea ferroviaria

Percorsi ciclopedonali locali

Collegamenti pedonali

PIANO DELLE REGOLE

USI E CARATTERI DEGLI EDIFICI ESTERNI AL PROPRIO SISTEMA DI APPARTENENZA

R Fabbricati residenziali

P Fabbricati produttivi

SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Dotazioni civiche

DOTAZIONI DI SUPPORTO ALLA FUNZIONALITÀ TERRITORIALE

Parcheggi

Attrezzature tecnologiche

DOTAZIONI AMBIENTALI

Verde di protezione e/o rigenerazione

TERRITORI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Ambito Trasformazione

Permessi di Costruire convenzionati

Area di potenziamento della fruibilità ambientale

Prescrizioni di cui all'art. 5.3

Area di concentrazione insediativa

P.A. convenzionato

SISTEMA DELLA MOBILITA'

Linea ferroviaria

Percorsi ciclopedonali locali

Collegamenti pedonali

FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

Vincolo L.1089/39

Limite di rispetto cimiteriale

Fattibilità geologica con gravi limitazioni

Fascia di rispetto stradale esterna al centro abitato

Gli indici urbanistici di riferimento risultano essere:
- superficie del lotto (territoriale) : metri quadrati 4907
- volumetria definita : metri cubi 8000
- rapporto di copertura : 1/25
- altezza massima : 8,50 metri
- superficie a standards minima da reperire: 1.400 metri quadrati

Per l'attuazione è stato presentato un progetto di lottizzazione a firma dell'arch. Leonardo Motta con domanda presentata il 01.02.2006 prot. 1131, sul quale si è espressa con parere favorevole la Commissione Urbanistica come da parere formulato nella seduta del 24.95.2006 e lo stesso, con i relativi allegati e lo schema di convenzione trovasi allegato alla delibera di approvazione della Giunta Comunale numero 107 del 27/09/2006 depositata in Comune di Vertova;
La convenzione fra il Comune ed i Lottizzanti è stata sottoscritta presso il notaio Andrea Letizia con atto stipulato il 18 ottobre 2006, Repertorio n. 29875, Raccolta n. 3120 e registrato a Clusone il 31 ottobre 2006 al numero 2696 serie 1/T.

Descrizioni e motivazioni
La convenzione stipulata fra il Comune ed i Lottizzanti prevedeva la realizzazione di opere ed il posizionamento di attrezzature così come indicate puntualmente nei computi metrici allegati alla convenzione stessa denominati ALLEGATO 11 ed ALLEGATO 13.
Durante la fase esecutiva della realizzazione delle opere di urbanizzazione sono intervenuti alcuni fattori esterni ed indipendenti dalla volontà delle parti attrici della convenzione che ha determinato la necessità di proporre alcune modifiche a quanto già previsto nel progetto di P.L. e concordato precedentemente nella Convenzione sottoscritta e che vengono di seguito descritte:

- La **Regione Lombardia , Direzione Centrale Programmazione integrata U.O. Sede territoriale di Bergamo** che , con provvedimento in data **03/03/2009** protocollo **AD06.2009.0001701 ,** ha negato la possibilità di eseguire qualsiasi tipo di opere nella fascia di rispetto di 10 metri dal Fiume , fascia assoggettata a parere vincolante del suddetto Ente, negando di conseguenza la possibilità di eseguire le relative opere di sistemazione ed arredo previste dal P.L. e dalla convenzione nella suddetta area.

- Data la dimensione ridotta dell'area destinata ad area verde per il gioco bimbi rapportata alla quantità di arredo urbano da posizionare, risulta impossibile individuare spazi di formazione definiti che prevedano aree per il gioco creativo, aree per lo sviluppo dei sensi e della motricità, aree per gli adolescenti, aree tranquille adatte a singoli gruppi di bambini per un gioco calmo, si ritiene opportuno proporre l'eliminazione di alcuni elementi arredo, proponendone di conseguenza una adeguata monetizzazione, in modo da poter aver a disposizione uno spazio che incentivi i contatti sociali senza che questi vengano forzati e infastiditi da una dotazione di arredi troppo asfissiante;
- Si propone l'opportunità di sostituire la protezione prevista per la via Faletto con una barriera parapetto PS1 adatta anche al contenimento del traffico veicolare.

In conseguenza di queste modifiche che la committenza si propone di apportare, che prevedono l'eliminazione di alcune opere e la sostituzione di altre, propone di conseguenza una dovuta monetizzazione che verrà di seguito quantificata.
Sulla base di questa nuova situazione si riassume la nuova proposta di impostazione del P.L.:

VERIFICA STANDARDS
Per quanto riguarda quindi l'obbligo di reperire i 1.400 m² di superficie standards, si conferma che tale obbligo viene soddisfatto dalle aree così come vengono di seguito definite le aree da destinare a tale scopo:

- allargamento stradale di via Mistri 123 m²
- Formazione parcheggi pubblici 340 m²
  di cui 19 m² verranno monetizzati
- Sistemazione del verde pubblico per il gioco bimbi 680 m²
- Sistemazione del verde pubblico per lo svago 404 m²

Per un totale di area adibita a standards urbanistici di 1.543 m²

Pertanto, per quanto riguarda il reperimento di superficie da destinare al soddisfacimento degli standards urbanistici derivanti dal nuovo insediamento abitativo, si ritiene di aver rispettato gli obblighi mentre la loro individuazione e distribuzione all'interno dell'area ed alla loro monetizzazione, rispecchia quanto concordato in sede di stipula della convenzione.

URBANIZZAZIONE

Per quanto riguarda Il soddisfacimento delle urbanizzazioni, anche in considerazione delle succitate situazioni esterne che ci hanno costretto a proporre di modificare in parte quelle che erano le sistemazioni previste per le opere di urbanizzazione, si procede di seguito ad identificare nel dettaglio le modifiche che si intendono apportare alle opere di urbanizzazione:

A - Verde pubblico per lo svago: non verrà realizzata nessuna delle opere previste in convenzione dal momento che l'ufficio competente della Regione Lombardia, con comunicazione Pratica n.1681/C datata 03.03.2009 ha definito tali opere **incompatibili** con le norme previste e disciplinate dall'art. 96 del T.U. 25.07.904 n. 523.

Di conseguenza non verranno realizzate nemmeno le opere relative al passaggio pedonale verso un'area non più attrezzata.

B - Parcheggi pubblici: verranno realizzati così come da convenzione, le aiuole sono state rifinite con terra di coltivo e seminate; la delimitazione tra le aree pubbliche e private è stata eseguita con un muretto in cls armato su cui è stata posizionata una barriera metallica.

Le modifiche apportate al progetto si individuano in:

- Si propone una nuova disposizione della scala, che dal parcheggio in fregio al verde per il gioco bimbi permette di accedere alla via Faletto, e modificandone la disposizione delle rampe in modo da renderla sia più solidale e quindi sicura con il muro a cui è affiancata ed allo stesso modo per diminuirne l'impatto visivo. Si propone inoltre di non montare la cancellata che creerebbe ostacolo alla circolazione ogni qual volta venisse aperta;
- Si propone una leggera modifica dei parcheggi pubblici in fregio alla via Mistri, all'intersezione con l'uscita dei boxes del complesso residenziale, ritenendo più opportuno, a parità di superficie, di inserire una piccola area verde, all'estremità, per garantire maggiore visibilità al momento di immettersi sulla strada;

  una parte poi dell'area (aiuola di testa), che doveva essere ceduta a titolo di standards al comune, non ritenuta determinante per la fruizione degli standards complessivi, per tanto, dato atto che la stessa risulta in posizione marginale, si chiede all'amministrazione la monetizzazione di detto standard in luogo della sua cessione.

C – Area verde per il gioco bimbi: le opere hanno riguardato la realizzazione, la piantumazione e l'inerbamento delle aiuole, la formazione dei muretti e cordoli divisori e di sostegno, la formazione

della strada di servizio al parcheggio e la rete di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche.
Le modifiche proposte in seguito all'eccessiva dotazione in funzione dell'area da servire sono:

- Il non posizionamento dei cespugli fiorieri in contenitori;
- Il non posizionamento delle conifere nane in contenitori;
- Il non posizionamento dei 4 cestini previsti;
- Il non posizionamento dell'altalena singola;
- Il non posizionamento del gazebo rettangolare per evitare che possa inoltre richiamare assembramenti di malintenzionati specialmente nelle ore notturne;
- Il non posizionamento della bacheca in legno.
- Il non posizionamento del gioco componibile modello Mercurio;
- Il non posizionamento del gioco componibile modello Urano;
- Il non posizionamento dell'altalena multipla;
- Il non posizionamento del tavolo con panchine;
- Il non posizionamento della fontanella in ghisa;

D – Allargamento stradale di via Mistri: le opere hanno consentito di raggiungere una larghezza che garantisca la larghezza minima costante di 6,00 m mentre le modifiche Proposte al progetto relativamente a questa parte di opere sono:

- Il non posizionamento della griglia stradale;
- La committenza si propone di eseguire la scarifica e successiva stesura di un nuovo tappetino d'usura e rimessa in quota dei chiusi e griglie esistenti per tutta la superficie della via Mistri;

E – Messa in sicurezza muro di sostegno di via Faletto: le modifiche apportate al progetto sono:

- La barriera di sicurezza (guard-rail) non verrà posizionata ed al suo posto si propone di posare una ringhiera dotata di corrimano di tipo PS1 (vedi scheda prodotto 1);

N.B.: Per una dettagliata definizione dei costi delle opere nuove di urbanizzazione si allegano i seguenti elaborati:

- **Nuovo computo metrico estimativo 11**
- **Nuovo computo metrico estimativo 13**

CONGUAGLIO degli ONERI di URBANIZZAZIONE

L'Immobiliare Elena sas propone all'Amministrazione Comunale a titolo di standard qualitativo a compensazione di opere da sostenersi sul territorio comunale derivanti da esigenze nate dall'applicazione della variante richiesta.
Tali opere ed interventi, saranno a completa discrezione dell'amministrazione comunale ed impiegate non necessariamente nell'area di comparto.
Nel dettaglio, nuovi computi metrici comparativi 11 e 13 avevano evidenziato una differenza di € 15.914,27 a favore dell'Amministrazione Comunale.

CONSIDERAZIONI FINALI

Al di fuori di quanto fin qui rappresentato rimangono invariate le altre indicazioni contenute nel progetto di P.L. approvato ed allegato alla delibera di approvazione della Giunta Comunale in data 27/09/2006 n 107.
Rispetto alla norma di Piano del P.G.T. le modiche proposte sono giudicate sostenibili e conformi

Vertova lì 16.02.2017