

STUDIO DI ARCHITETTURA ENRICO MOROSINI ARCHITETTO

via M.Zanchi n°135 - 24022 Alzano Lombardo (BG) - tel. 035514714 – email: enrico@morosinistudio.it

www.morosinistudio.it

**COMUNE DI ALZANO LOMBARDO
PROVINCIA DI BERGAMO**

PROGETTO PER PIANO ATTUATIVO DENOMINATO “PARCO AL SERIO”

**COMMITTENTE
INTESA COSTRUZIONI S.R.L.**

**LOCALIZZAZIONE
VIA G. D'ALZANO**



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1.

PREMESSA

Trattasi di Piano Attuativo a destinazione residenziale in conformità alle previsioni urbanistiche di cui al PGT vigente del Comune di Alzano Lombardo.

L'area oggetto di Piano Attuativo è posta in via G.D'Alzano: attualmente risulta destinata a prato ed è libera da edificazioni, ad esclusione di una baracca in legno della quale è prevista la demolizione.

Costituisce area ricompresa nel Piano Attuativo anche il sedime, e l'area circostante, di una pista ciclopeditonale esistente posta tra il grande prato e la strada provinciale n.35.

Tale area, mediante Accordi Bonari sottoscritti in data 09.02.2009, è stata promessa in vendita alla Comunità Montana Valle Seriana, in accordo con il Comune di Alzano Lombardo.

Il Comune di Alzano Lombardo sottoscrisse i Bonari Accordi per presa visione e si convenne che il Comune medesimo sarebbe subentrato alla Comunità Montana Valle Seriana al momento dell'acquisizione dell'area (acquisizione ad oggi non ancora formalizzata), garantendo, subordinatamente all'acquisizione complessiva dell'area individuata con il n. 686 nella tavola B3/1 BIS -Previsioni di Piano- del Piano di Governo del Territorio vigente, l'attuazione delle previsioni di cui all'art. 3 delle norme tecniche del Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla potenzialità edificatoria assegnata al comparto.

Le parti diedero atto che la cessione per la formazione della pista ciclopeditonale non costituiva in quel momento presupposto per l'utilizzo di alcun diritto edificatorio, diritto che si sarebbe potuto concretizzare solamente a seguito della cessione dell'intero comparto destinato a verde attrezzato per il gioco lo sport ed il tempo libero individuato con il numero 686 nella tav. B3/1 BIS del Piano dei Servizi del PGT vigente.

Nei bonari accordi si precisava inoltre che la larghezza della pista ciclopeditonale sarebbe stata da considerarsi compresa nella dimensione di mt. 76,00, larghezza minima dell'area da cedere in concomitanza con la predisposizione del Piano Attuativo, come previsto dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente PGT.

2.

DOCUMENTI ED ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO

a) RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

b) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- c) BOZZA CONVENZIONE
- d) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO
- e) COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- d) RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA
- f) RELAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA
- g) ELABORATI GRAFICI:
 - . TAV.01 - INQUADRAMENTO CATASTALE-TERRITORIALE-URBANISTICO
 - . TAV.02 - RILIEVO PLANOALTIMETRICO STATO DI FATTO
 - . TAV.03 - PLANIMETRIA DI PROGETTO
 - . TAV.04 - PLANIMETRIE QUALITA' AREE - DATI TECNICI
 - . TAV.05 - SEZIONI AMBIENTALI
 - . TAV.06 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
PLANIMETRIA QUOTATA - SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE
 - . TAV.07 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
PLANIMETRIA RETI ACQUE NERE/BIANCHE - ACQUA POTABILE
 - . TAV.08 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
PLANIMETRIA RETI ELETTRICA-TELEFONICA/DATI-ILLUMINAZIONE PUBBLICA
 - . TAV.09 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
PARTICOLARI COSTRUTTIVI - SEZIONI TIPO
 - . TAV.10 - MODELLO TRIDIMENSIONALE - FOTOSIMULAZIONI
 - . TAV.11 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
VERIFICA RAGGI CURVATURA AUTOPOMPA VIGILI DEL FUOCO

3.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE AREE DEL P.A.

Le aree componenti il Piano Attuativo sono così individuate al Catasto Terreni: comune di Alzano Lombardo (A246A), sezione Alzano Maggiore, foglio 1:

- Mapp. 8291, SEMIN ARBOR di classe 2, Superficie catastale di mq. 3.785;
- Mapp. 8286, SEMIN ARBOR di classe 2, Superficie catastale di mq. 5.970;
- Mapp. 8288, REL ENTE UR, Superficie catastale di mq. 355;
- Mapp. 2459, SEMIN ARBOR di classe 2, Superficie catastale di mq. 4.200;
- Mapp. 2460, SEMIN ARBOR di classe 2, Superficie catastale di mq. 440;
- Mapp. 2462, SEMIN ARBOR di classe 2, Superficie catastale di mq. 185;
- Mapp. 2464, SEMIN ARBOR di classe 2, Superficie catastale di mq. 140.

4.

ASSETTO URBANISTICO

PGT VIGENTE

Le aree costituenti il Piano Attuativo sono classificate nel Piano di Governo del Territorio (PGT 3.0) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 04.08.2025 del comune di Alzano Lombardo come segue:

- nel Piano delle Regole:

1. tav.PR5B "Disciplina del territorio": SISTEMA DEI SERVIZI E DELLA MOBILITA' - "SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE".

- nel Piano dei Servizi:

1. tav.PS5B "Attrezzature e servizi: assetto previsto": "PARCHI, GIARDINI E AREE VERDI ATTREZZATE (AV) - AREA contrassegnata con asterisco (*)"

2. tav.PS08 "Perequazione: capacità edificatoria teorica": (AV) - AREA contrassegnata con asterisco (*)"

3. PS "Norme Tecniche di Attuazione", art. 18.8 "Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica": "La cessione dell'intero comparto destinato a parchi, giardini e aree verdi attrezzate e individuato con il simbolo AV (*) nelle tavole PS5B Attrezzature e servizi: assetto previsto e PS08 Perequazione: capacità edificatoria teorica del PdS, potrà essere presupposto per l'utilizzo dei diritti edificatori compensativi su una parte (non superiore ad 1/3 del totale) del comparto stesso. In tale ambito è prevista la possibilità di realizzare una volumetria compensativa pari a 6.900,00 mc (2.300,00 mq di SL), da localizzarsi nella parte di area di proprietà posta a monte del comparto stesso, a condizione che l'intervento sia proposto mediante preventiva predisposizione di un Piano Attuativo esteso unitariamente all'intero ambito, per la cui approvazione dovranno essere acquisiti eventuali pareri di conformità ad atti di pianificazione sovraordinata (con particolare riferimento al PTCP) e che le aree a destinazione pubblica siano cedute nella misura minima di 2/3 della superficie totale definita dal PdS, contestualmente alla sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica. L'area da cedere al Comune dovrà avere una profondità non inferiore a mt. 76,00 ed essere posta in fregio alla S.P. 35".

5.

IL PROGETTO

5.1

COMPOSIZIONE E DATI PLANIVOLUMETRICI DEL PIANO ATTUATIVO

RAPPORTI CON LE NORME DEL PGT VIGENTE E DEL PGT ADOTTATO

Il progetto prevede un Piano Attuativo, a destinazione residenziale, per un volume massimo di mc.6.900,00 (2.300,00 mq di SRC/SL) strutturato nel modo seguente:

SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL PIANO ATTUATIVO	MQ. 16.670,00
SUPERFICIE FONDIARIA (<1/3 della superficie complessiva)	MQ. 5.320,00
(1/3= mq. 5.556,66-mq. 5.320,00= mq. 236,67)	

della quale:

- per LOTTI RESIDENZIALI	MQ. 3.985,00
- per URBANIZZAZIONI PRIMARIE (STRADE-PARCHEGGI-MARCIAPIEDI)	
• strada e marciapiedi	MQ. 1.035,00
• parcheggio	MQ. 300,00

SUPERFICIE DA DESTINARSI A PARCHI, GIARDINI E AREE VERDI ATTREZZATE, COMPRESA LA PISTA CICLABILE ESISTENTE

da cedere gratuitamente

MQ. 11.350,00

(2/3= mq. 11.113,33+mq. 236,67= mq. 11.350,00)

Il Piano Attuativo sarà quindi composto da:

- un lotto residenziale sul quale insisteranno n° 2 edifici residenziali indipendenti;
- una nuova strada a fondo chiuso dipanantesi dalla via G.D'Alzano, con sezione carreggiata ml 6,00-6,50, con relativo marciapiede e aiuole a verde, occupante una superficie complessiva di mq. 1035,00, con i relativi servizi e sottoservizi;
- un'area a parcheggio pubblico (standards) occupante una superficie di mq. 300,00 (solo stalli), con capacità n° 23 autovetture delle quali n.2 per disabili.
- un'area cedere ai sensi art. 18.8-NTA del PdS del PGT vigente (standard quantitativo e qualitativo) - (minimo 2/3 della Sup. Territoriale mq. 16.670,00/3 = mq. 11.113,33) di mq. 11.350,00.

L'organizzazione dell'area, conseguente alla realizzazione delle previsioni del P.A., è meglio descritta nelle Tavv. n° 03-04 del Piano stesso.

I dati di progetto, la verifica del contenimento volume nei limiti della capacità edificatoria massima consentita, la verifica del rispetto dei parametri del PGT vigente e adottato, sono riassunti nella tabella seguente:

INDICI PLANIVOLUMETRICI

VOLUME E SUPERFICIE RESIDENZIALE (SL) MASSIMI REALIZZABILI

- Piano di Governo del Territorio adottato (PGT 3.0) - art. 18.8 NTA PdS

VOLUME mc.6.900,00

SL mq.2.300,00

VOLUME E SUPERFICIE RESIDENZIALE (SL) DI PROGETTO

VOLUME mc.6.900,00 = mc.6.900,00

SL mq.2.300,00 = mq.2.300,00

5.2

STANDARD URBANISTICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per il calcolo della quantità di aree a standard da reperire nell'ambito del Piano Attuativo e che la Proponente dovrà cedere a titolo gratuito al Comune, si procede innanzitutto al calcolo del numero di abitanti insediabili secondo quanto previsto dal PGT vigente.

PGT vigente - art. 8.2 delle NTA del Piano dei Servizi

- abitanti insediabili:

a) unità abitative previste n°24 x 2,5 = 60 abitanti

b) vol. mc. 6.900,00/150 = 46 abitanti

Pertanto si assume il valore maggiore pari a 60 abitanti insediabili.

Aree a standard da reperire nell'ambito del Piano Attuativo

Aree a standard attinenti alla quantità di abitanti insediabili:

60 abitanti x 28,00 mq/ab = mq. 1.680,00

- dei quali per parcheggi pubblici (minimo 3,00 mq/ab)

60 abitanti x 3,00 mq/ab = mq. 180,00

Aree a standard reperite nell'ambito del Piano Attuativo

a) Aree per opere di urbanizzazione primaria (strade-marciapiedi-parcheggi pubblici-verde):

- mq. 1.335,00

- dei quali per parcheggi pubblici (minimo 3,00 mq/ab)

- mq. 300,00 > mq. 180,00

b) Area da cedere ai sensi art. 18.8-NTA del PdS del PGT vigente - (minimo 2/3 della Sup. Territoriale mq. 16.670,00/3 = mq. 11.113,33):

- mq. 11.350,00 > mq. 11.113,33.

Complessivamente, aree a standard reperite

- Strada mq. 1.035,00

- Parcheggi mq. 300,00

Per un totale di mq. 1.335,00.

Le aree a standard mancanti al raggiungimento del minimo richiesto di mq.1.680,00, sono pari a mq.345,00 (mq.1.680,00-mq.1.335,00) e verranno monetizzate per un importo pari a €/mq.80,00, risultando un importo complessivo da monetizzare pari a €.27.600,00 (mq.345,00 x €/mq.80,00).

Le opere di urbanizzazione previste sono descritte nelle Tavole grafiche nn.06-07-08-09 e dettagliatamente nel Computo Metrico Estimativo.

5.3

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono calcolati sulla base delle tabelle comunali adottate ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale n.12/2005 per le tariffe attualmente in vigore.

L'intervento sotteso al Piano Attuativo, dimensionato per la volumetria ammissibile di 6.900,00 mc, genera ad oggi i seguenti valori di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria considerando, per le nuove costruzioni in Ambiti Residenziali di Completamento, i valori indicati nella tabella come approvata con D.G.C. n. 27 del 24/02/2025, destinazione residenziale - Ambiti AR1-AR2:

- Urb. 1° mc 6.900,00 x €/mc 13,99 = €. 96.531,00

- Urb. 2° mc 6.900,00 x €/mc 20,01 = €. 138.069,00

Ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della Legge Regionale 12 dell'11 marzo 2005 gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del

contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Il Comune di Alzano Lombardo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 28.09.2012 ha stabilito che la maggiorazione da applicare sia pari al 5%. Quota che verrà determinata in fase di presentazione delle istanze per la realizzazione dei volumi a destinazione residenziale.

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente dalla proprietaria sono stimate in €.188.000,00, come da Progetto e Computo Metrico Estimativo allegato alla proposta Piano Attuativo.

Atteso che il valore delle opere di urbanizzazione primaria, pari ad €.188.000,00, risulta superiore a quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria ovvero €.96.531,00, il valore medesimo verrà interamente scomputato dagli oneri dovuti per urbanizzazione primaria in occasione della edificazione della volumetria residenziale realizzabile nell'ambito del Piano Attuativo.

Si conviene che la quota del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria eccedente al valore di €. 96.531,00 sarà a totale carico della Proponente la quale non potrà richiedere al Comune rimborso alcuno.

L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria verrà corrisposto, per quote proporzionali al volume realizzato, e applicando le tariffe in vigore al momento della presentazione delle rispettive istanze.

* * * * *

Alzano Lombardo 16.02.2026

Il tecnico progettista