

RELAZIONE GENERALE

Dalmine, 06 dicembre 2017

1° aggiornamento 28/05/2018

2° aggiornamento 11/02/2019

3° aggiornamento 21/06/2019

4° aggiornamento 03/11/2020

5° aggiornamento 19/05/2021

Oggetto

Proposta di Masterplan AT07

via Caduti di Nassiriya

24044, Dalmine (BG)

Elenco proprietari mappali appartenenti AT07 che sottoscrivono la presente relazione generale:

Fratùs Martino	
Parimbelli Maria Luisa	
Parimbelli Massimiliano Mario	
Parimbelli Patrizia Sonia	
Fenili Anna Rosa	
Fenili Francesco	
Fenili Pier Angelo	
Callioni Luigi Carmelo	
Callioni Marta	
Callioni Sara	
Belotti Gabriella	
Belotti Marino	

Belotti Tiziano	
Fratus Romina	
Parimbelli Massimiliano Mario	
Magri Giancarla	
Magri Emilio Palmiro	
Seminati Mariene Virginia	
Regazzi Clemenza	
Regazzi Maurizio	
Regazzi Romeo	
Turri Natalina	
Pesenti Massimilla	
Eredi - Visonà Adelino	
Ceresoli Bruna	
Orlandi Alfonso	
Spinelli Marilena	
Consorzio Roggia Coda di Serio	

Progettista

Dott. ing. Silvano ONORI

Viale Locatelli 115, 123

24044, Dalmine (BG)

T. 035.565720

F. 035.0401246

e-mail: info@studionori.it

1. Premessa

La relazione in oggetto si propone di descrivere l'Ambito di Trasformazione AT07, collocato nella zona nord-ovest del comune di Dalmine nella frazione di Brembo, in posizione prossima all'omonimo fiume.

Come previsto dal Documento di Piano, strumento redatto allo scopo di definire gli obiettivi e i contenuti del PGT, sono stati individuati sul territorio comunale gli ambiti di trasformazione, con relativi criteri di intervento tramite i Piani Attuativi.

Nello specifico, la zona oggetto di intervento, è stata individuata come Ambito di Trasformazione AT 07. Il documento di piano conferma le previsioni di piano già stabilite nel PRG e definisce che il quadro strategico degli interventi nell'AT07 è il completamento dell'abitato della frazione Brembo. Numerosi sono stati i tentativi nel corso degli anni di presentare un progetto risolutivo e definitivo per l'ambito di trasformazione, in modo da fare approvare il piano attuativo.

Purtroppo però svariate difficoltà hanno ostacolato la possibilità di una scelta definitiva in merito al futuro dell'AT07.

In origine, alcuni tra i proprietari dei terreni facenti parte l'ambito di trasformazione si sono rifiutati di partecipare allo sviluppo del progetto, ostacolando pertanto la buona riuscita dello stesso, impedendo agli altri lottizzanti di proseguire con la definizione dell'intervento.

Successivamente, con la nuova adozione del PGT, i terreni di proprietà di questi lottizzanti sono stati esclusi dalla perimetrazione dell'ambito AT07, di conseguenza è stato possibile al resto dei lottizzanti proseguire presentando una proposta di piano attuativo all'amministrazione comunale. Tale proposta denominata "*Piano Denominato AT07 in via Caduti di Nassiriya*" è stata adottata in data 08/10/2013 ed approvata in data 30/12/2013.

Quest'ultima prevedeva la firma della convenzione entro 120 giorni dalla data di approvazione e quindi entro il 30/04/2014.

Purtroppo, la crisi economica che ha colpito il settore immobiliare in quel momento, il crollo delle richieste dei terreni edificabili da parte delle imprese del settore e la difficoltà ad affrontare le spese relative alla urbanizzazione del comparto, hanno indotto, alcuni lottizzanti i sig.ri Magri, a non sottoscrivere la convenzione pregiudicando il buon fine di tutta l'operazione.

Al fine di realizzare comunque gli obbiettivi del piano e di favorire la fattibilità degli interventi condizionata dalla frammentazione della proprietà e degli interventi e delle difficoltà di accordo tra

gli operatori, **si vuole proporre all'amministrazione di trovare attuazione degli interventi di trasformazione tramite *Unità Minime di Intervento (UMI)*.**

2. Obiettivi e finalità dell'intervento

Il Masterplan oggetto della presente relazione e relativo all'area di trasformazione denominata AT07, propone di dare concreta attuazione alle previsioni urbanistiche contenute nello strumento urbanistico generale e riguardanti un'area libera collocata nella parte nord-ovest del territorio comunale.

Il documento di piano già in origine prevedeva, al fine di facilitare l'intervento, di articolarlo in UMI (nello specifico era prevista la suddivisione in due AT denominate AT07a ed AT07b).

La presente relazione è quindi per manifestare la volontà degli attuatori, proprietari dei terreni ricadenti all'interno dell'ambito AT07 e firmatari della presente istanza, di suddividere l'ambito in tre UMI, quindi diverse da quelle contemplate dal Documento di Piano.

La proposta prevede che l'ambito di trasformazione **AT07** venga suddiviso in AT07UMI1, AT07UMI2 e AT07UMI3.

Le proprietà e i mappali corrispondenti delle UMI1, UMI2 e UMI3 sono quelle riportate nelle tavole: n.1 estratti, n.4 misurazione aree, n.5 suddivisione UMI.

Con queste suddivisione le UMI1, UMI2 e UMI3 saranno attuabili autonomamente e separatamente, sono ideate in modo che l'attuazione dell'una non pregiudichi i diritti e l'attuazione delle altre.

Lo schema viario DEL MASTERPLAN si differenzia da quello previsto dal Piano Attuativo già approvato in delibera di Giunta in data 30/12/2013. In particolare esso è stato adeguato a quanto richiesto nei punti n. 1,2,3,4,5,6, della lettera prot. N. 11578 del 07/04/2021 che l'Amministrazione Comunale ha inviato agli attuatori. Queste nuove modifiche di viabilità non impediscono comunque che la realizzazione delle tre UMI avvenga in tempi diversi, in quanto non sono previste interferenze nella loro realizzazione.

Per permettere la divisione dell'ambito in tre UMI verrà definito un programma complessivo di realizzazione delle opere previste, che permetta la fattibilità del progetto, esteso all'intero comparto.

Nella predisposizione delle UMI1, UMI2 e UMI3 sono state assegnate le rispettive volumetrie di competenza calcolate proporzionalmente alla superficie territoriale, comunque da verificare e confermare in sede di presentazione dei piani attuativi.

Tutte le opere previste per la realizzazione dei servizi primari e secondari, delle UMI1, UMI2 e UMI3 sono congegnati in modo tale da essere lotti funzionali ed autonomi per la singola UMI e per l'intera lottizzazione al completamento di tutte le UMI.

Lo sviluppo progettuale dalla suddivisione in UMI tiene conto della posizione dell'area con il territorio circostante in particolare la presenza sul lato EST di un capannone industriale e di un parco urbano.

Lo scopo del presente Masterplan è quindi quello di dare un'attuazione all'ambito AT07 in modo tale da realizzare quelle che sono le previsioni contenute all'interno del PGT vigente.

La progettazione prevede altresì che l'attuazione di questo piano possa inserirsi all'interno del territorio circostante integrandosi con il substrato urbano esistente, comunque tenendo conto della necessità degli operatori recependo quelle che sono le direttive espresse dall'ufficio tecnico comunale.

3. Elementi tecnici ed urbanistici

Gli indici di massima che il P.A. deve definire, previsti nel documento di piano sono i seguenti:

- **Attività:** Residenza e la attività correlate
- **SLP definita** 15.100 mq
- **SLP facoltativa** 2.000 mq
- La SLP definita può essere incrementata di 1500 mq per attività commerciali: esercizi di vicinato e una Media struttura di vendita di 800 mq di superficie di vendita
- **H** 12 m (tre piani fuori terra)
- **Sp** 30%

La suddivisione dell'ambito di trasformazione in UMI 1, UMI 2 e UMI 3 prevede la suddivisione della superficie fondiaria e dei volumi proporzionalmente alla superficie territoriale di appartenenza.

Le tre UMI sono caratterizzate dai seguenti principali parametri urbanistici:

UMI 1

Superficie territoriale complessiva mq 9538.05

Superficie fondiaria mq 6172.56

Superficie lorda di pavimento SLP mq 2630.69

Superficie da reperire da destinare a verde pubblico mq 374.33

Superficie reperita direttamente dalla UMI 1 da destinare a verde pubblico mq 374.33 + 572.72 mq messi a disposizione della UMI 2

N. parcheggi da reperire 41.34

N. parcheggi reperiti 45.00

Superficie drenante da reperire all'interno dei lotti % 31.01

UMI 2

Superficie territoriale complessiva mq 29230.11

Superficie fondiaria mq 18505.60

Superficie lorda di pavimento SLP mq 8061.97

Superficie da reperire da destinare a verde pubblico mq 2930.73

Superficie reperita da destinare a verde pubblico mq 3503.72 così suddivise mq 2930.73 standard a verde della UMI 2; mq 572.72 mq messa a disposizione della UMI 1.

N. parcheggi da reperire 126.69

N. parcheggio reperiti 142.00

Superficie drenante da reperire all'interno dei lotti % 31.55

UMI 3

Superficie territoriale complessiva mq 15596.13

Superficie fondiaria mq 9711.70

Superficie lorda di pavimento SLP mq 4407.34

Superficie da reperire da destinare a verde pubblico mq 1586.64

Superficie reperita da destinare a verde pubblico mq 1633.32

N. parcheggi da reperire 69.26

N. parcheggio reperiti 74.00

Superficie drenante da reperire all'interno dei lotti % 32.54

I dettagli di quanto sopra sono riportati nelle tabelle sulle tavole progettuali n. 6 – 7

Tutti i dati sopra riportati e quelli presenti sulle tavole progettuali, in sede di presentazione di piani attuativi saranno da verificare e confermare in sede di approvazione dei singoli piani attuativi.

A seguito di quanto sopra descritto la tabella con i relativi dati di superficie fondiaria e SLP per le singole proprietà è quella riportata sulla tavola n 6.

Nota: l'area individuata con la lettera F sulla tavola n. 2 di proprietà dei sigg. Parimbelli/Fratus appartenente alla UMI 1 genera una SLP 105.76 mq collocata sulla UMI 3 di proprietà dei sigg. Magri come si evince dall'atto notarile del 20/07/2016 rogito notaio Andrea Ciniglia racc. 14669 repertorio 74233 che si allega alla presente.

4. Assegnazione Opere di urbanizzazione

Ogni singola UMI realizzerà le opere di urbanizzazione primaria di competenza ricadenti all'interno della propria perimetrazione. Inoltre la UMI1 si impegna a realizzare la tombinatura della roggia di proprietà del Consorzio Coda di Serio presente al suo interno nonché la tombinatura della parte di roggia di proprietà del Consorzio Coda di Serio relativa all'attraversamento di via Pesenti e realizzerà anche a proprie spese la strada di collegamento tra i lotti 1 e 2 con il lotto 3 (tavola 6) con relativi sottoservizi.

La UMI 2 oltre alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria presenti all'interno del suo perimetro si impegna a realizzare la tombinatura della roggia di proprietà del Consorzio Coda di Serio presente al confine Nord ed esterna al comparto.

Per la realizzazione delle opere interne alla UMI 3, di proprietà dei sig.ri Magri e dei f.lli Regazzi, in sede di presentazione del piano attuativo l'amministrazione comunale prenderà gli accordi che riterrà opportuno con i suoi attuatori.

Di seguito si riporta una stima di massima degli importi necessari per l'esecuzione delle opere delle singole UMI con il relativo quadro economico.

QUADRO ECONOMICO - UMI 1 - STIMA

Opere a base d'asta stimate		
Importo esecuzioni lavori (base d'asta) opere interne al comparto		€ 486,172.34
Sconto ai sensi dell'impegno convenzionale	0.00%	€ -
Importo esecuzione lavori scontato		€ 486,172.34
Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza		€ 4,000.00
Totale base d'asta		€ 490,172.34
Somme a disposizione		
IVA sui lavori	10.00%	€ 49,017.23
imprevisti	2.00%	€ 9,803.45
IVA sugli imprevisti	10.00%	€ 980.34
Spese tecniche		
Totale spese tecniche compreso il coordinamento delle sicure	10.00%	€ 49,017.23
CC NN AA spese tecniche	4.00%	€ 1,960.69
IVA su spese tecniche e connessi	22.00%	€ 11,215.14
Pubblicità appalto		€ 1,000.00
Pubblicazioni e convegni		
Responsabile procedimento	1.00%	€ 4,901.72
Totale somme a disposizione		€ 127,895.82
Totale opera + IVA		€ 618,068.16
IVA complessiva		€ 61,212.72
Totale opere di urbanizzazione al netto dell'IVA		€ 556,855.43

QUADRO ECONOMICO - UMI 2 - STIMA			
Opere a base d'asta stimate			
Importo esecuzioni lavori (base d'asta) opere interne al comparto			€ 1,028,698.41
Sconto ai sensi dell'impegno convenzionale	0.00%		€ -
Importo esecuzione lavori scontato			€ 1,028,698.41
Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza			€ 4,000.00
Totale base d'asta			€ 1,032,698.41
Somme a disposizione			
IVA sui lavori	10.00%		€ 103,269.84
imprevisti	2.00%		€ 20,653.97
IVA sugli imprevisti	10.00%		€ 2,065.40
Spese tecniche			
Totale spese tecniche compreso il coordinamento delle sicure	10.00%		€ 103,269.84
CC NN AA spese tecniche	4.00%		€ 4,130.79
IVA su spese tecniche e connessi	22.00%		€ 23,628.14
Pubblicità appalto			€ 1,000.00
Pubblicazioni e convegni			
Responsabile procedimento	1.00%		€ 10,326.98
Totale somme a disposizione			€ 268,344.96
Totale opera + IVA			€ 1,301,043.37
IVA complessiva			€ 128,963.38
Totale opere di urbanizzazione al netto dell'IVA			€ 1,172,080.00

QUADRO ECONOMICO - UMI 3 - STIMA		
Opere a base d'asta stimate		
Importo esecuzioni lavori (base d'asta) opere interne al comparto		€ 695,659.51
Sconto ai sensi dell'impegno convenzionale	0.00%	€ -
Importo esecuzione lavori scontato		€ 695,659.51
Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza		€ 4,000.00
Totale base d'asta		€ 699,659.51
Somme a disposizione		
IVA sui lavori	10.00%	€ 69,965.95
imprevisti	2.00%	€ 13,993.19
IVA sugli imprevisti	10.00%	€ 1,399.32
Spese tecniche		
Totale spese tecniche compreso il coordinamento delle sicure	10.00%	€ 69,965.95
CC NN AA spese tecniche	4.00%	€ 2,798.64
IVA su spese tecniche e connessi	22.00%	€ 16,008.21
Pubblicità appalto		€ 1,000.00
Pubblicazioni e convegni		
Responsabile procedimento	1.00%	€ 6,996.60
Totale somme a disposizione		€ 182,127.85
Totale opera + IVA		€ 881,787.36
IVA complessiva		€ 87,373.48
Totale opere di urbanizzazione al netto dell'IVA		€ 794,413.88

5. Rapporti tra privati all'interno del piano attuativo

Effettuata la suddivisione in UMI, in sede di presentazione dei singoli piani attuativi tra i privati dovranno essere definiti i seguenti rapporti:

- Tra i lottizzanti ed il Consorzio coda di Serio, sulla base anche delle note esplicative inviate da parte dell'amministrazione comunale dovranno essere definite: dimensioni geometriche e modalità di realizzazione della tombinatura, l'acquisto delle aree e/o della SLP generate dalla superficie del letto della roggia ricadenti all'interno delle singole UMI. Tutti questi elementi dovranno essere decisi in sede di presentazione del piano attuativo delle singole UMI.
- i volumi e le superfici generati dalla roggia Consorzio coda di Serio, verranno distribuiti ed acquistati dai singoli lottizzanti proporzionalmente ai millesimi di proprietà posseduti all'interno della singola UMI. Tale acquisizione verrà effettuata prima o contestualmente alla stipula della convenzione;
- i lottizzanti della UMI 2 sin da ora acconsentono a mettere a disposizione della UMI 1 a titolo gratuito il lotto di terreno identificato come V7 sulla tavola n. 07, di mq 572.72 destinato a verde che, in sede di presentazione del piano attuativo, verrà ceduto all'amministrazione comunale come verde pubblico con le spese della messa a verde a carico della UMI 1. La UMI2 mette a disposizione della UMI1 questo terreno per consentire a quest'ultima di cedere all'amministrazione comunale il terreno a standard a verde di sua spettanza.
Qualora la UMI 1 presentasse prima della UMI2 il proprio piano attuativo, in sede di stipula della convenzione gli attuatori della UMI1 garantiranno questo standard con apposita fideiussione, da svincolarsi alla cessione dell'area all'amministrazione comunale e alla sua sistemazione a verde pubblico.
- la strada di collegamento prevista nella UMI1, che collega i lotti 1-2 al lotto 3 verrà realizzata a carico dei lottizzanti della UMI 1 su terreni di proprietà di terzi, ma su cui i proprietari del lotto 3 hanno diritto di passo (come da atto notarile già inoltrato; atto Notaio Nosari del 15 gennaio 1968 re. 89987 registrato a Bergamo il 31 gennaio 1968 mod. 2). In sede di approvazione della UMI 1 saranno determinate le caratteristiche della strada di collegamento al lotto 3 anche in accordo con i proprietari delle aree su cui insiste.

- Gli attuatori delle UMI 1 e 2 tornano a precisare che non sono disponibili a prendere in carico la manutenzione della roggia, dei parcheggi pubblici e del verde pubblico;

6. Descrizione dell'intervento

In conformità a quanto previsto dal progetto di piano attuativo approvato nel 2013, il masterplan propone la divisione in tre UMI indipendenti denominate UMI1, UMI2, UMI3 e manterrà le caratteristiche salienti e le linee guida già tracciate dal precedente progetto, tranne che per l'assetto viario.

La proposta urbanistica è finalizzata ad ottimizzare e coordinare le previsioni dello strumento urbanistico generale in tema di viabilità e di reperimento di aree a destinazione pubblica.

La proposta progettuale ha tratto origine dalle indicazioni del PGT e dalle indicazioni formulate dall'amministrazione comunale, e in particolare con il recepimento di quanto prescritto nella lettera prot. N. 11578 del 07/04/2021, creando le migliori relazioni percettive tra edifici e spazi aperti, tra spazi aperti e spazi privati ed aree verdi pubbliche.

In sintesi, i criteri a cui ci si è attenuti nella stesura della proposta di Masterplan sono di seguito sintetizzati:

- *Schema viabilistico* principale di rilevanza poiché permette la prosecuzione di via Bastone e il suo congiungimento con via Caduti di Nassiriya, come da piano attuativo già approvato e non più convenzionato. Il viale di collegamento tra via Bastone e via caduti di Nassyria viene completamente riprogettato con l'inserimento di filari alberati e la costruzione di una pista ciclabile;
- *Realizzazione di un sistema connesso di percorsi ciclabili e pedonali* che, a partire dall'area di intervento si distribuiscono verso il territorio circostante, mediante una fascia di verde di collegamento che andrà ad integrarsi con il nuovo parco "Falcone e Borsellino" confinante ad est e la zona abitata del quartiere Brembo;
- *Realizzazione di un numero significativo di parcheggi* distribuiti all'interno delle UMI 1, UMI 2 e UMI 3, al servizio dei fabbricati di futura realizzazione, oltre che alla formazione di un grosso parcheggio collocato sotto la linea elettrica utile agli utenti dell'adiacente campo sportivo;

- *Rispetto dei principi di progettazione sostenibile*, in cui la posizione e l'orientamento dei nuovi fabbricati è studiata in modo da sfruttare gli apporti gratuiti di energia solare e gli affacci prevalenti in modo da ottimizzare il microclima interno.

7. Le reti tecniche

Nell'ambito di trasformazione AT07 e in particolare nella UMI 1 e UMI 2, è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, costituite essenzialmente dalla realizzazione di strade e marciapiedi, reti tecnologiche e sottoservizi, nello specifico l'estensione della rete idrica, delle fognature di acque nere, rete energia elettrica, rete gas, rete telefonica, rete per la futura banda larga.

La rete telefonica consisterà nel prolungamento di quella esistente su via Bastone, così come quella elettrica.

La rete fognaria delle acque nere sarà collegata a quella esistente su via Caduti di Nassiriya.

Inoltre è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria che prevedono la sistemazione degli spazi verdi ad uso pubblico.

Alla presente relazione si allegano i seguenti elaborati:

- Tav. 01 Estratti - stato di fatto
- Tav. 02 Rilievo – fotografico
- Tav. 03 Estratti – PUGSS
- Tav. 04 Rilievo
- Tav. 05 Suddivisione UMI
- Tav. 06 Planivolumetrico
- Tav. 07 Aree di Cessione
- Stima lavori opere di urbanizzazione UMI1, UMI2, UMI3

Ing. Silvano Onori