

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VALUTAZIONE URBANISTICA

Al fine di illustrare i contenuti del presente **P.A. N.5 – “PICASSO”** si procede a descrivere la situazione urbanistica, la destinazione d'uso delle aree ed i vincoli esistenti come di seguito:

1. la pianificazione sovracomunale;
2. i vincoli vigenti;
3. la componente geologica;
4. la pianificazione urbanistica comunale vigente;
5. l'attuazione della proposta;
6. l'impatto dell'intervento sul dimensionamento di PRG;
7. la proposta formulata;
8. le regole per il **P.A. N.5 – “PICASSO”** ;
9. le opere a carico dell'attuatore;

1. La pianificazione sovracomunale

La pianificazione sovracomunale alla quale ci si deve riferire nell'inquadrare la proposta è costituita dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR) e dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP).

1.1. Il Piano territoriale paesistico regionale

L'area in oggetto ricade nei seguenti vincoli previsti dalla normativa regionale :

art. 142 comma 1 lettera b dlgs 42/2004 : *i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*

art. 142 comma 1 lettera c dlgs 42/2004 :

i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con [regio de-](#)

[creto 11 dicembre 1933, n. 1775](#), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

1.2. Il Piano territoriale di coordinamento provinciale

Il PTCP divide l'ambito d'intervento in Zona versanti delle zone collinari e pedemontane – art. n. 59 delle NTA :

Nel merito delle previsioni di PTCP occorre evidenziare che:

il **P.A. N.5 – “PICASSO”** non prevede nessun stravolgimento della morfologia del terreno e dell'ambiente in quanto non sono nemmeno previste strade di lotizzazione, formazione di parcheggi pubblici, muri di sostegno e/o altre strutture che possano alterare significativamente l'ambiente circostante ma verrà realizzato un unico edificio unifamiliare su due livelli di cui uno seminterrato, l'edificio sarà accessibile da una nuova stradina privata di accesso all'autorimessa che sarà realizzata con terre armate per un minore impatto ambientale. Verranno mantenuti e ripristinati i muri in pietrame a secco esistenti mentre i nuovi muri di sostegno avranno un'altezza contenuta e dove possibile saranno realizzate delle terre armate per ridurre al minimo l'impatto ambientale dell'intervento.

2. I vincoli vigenti

Sull'area oggetto dell'intervento gravano i seguenti vincoli :

art. 142 comma 1 lettera c) e b) DLGS N. 42/04

art. 136 DLGS n. 42/04 e DM 15/11/1956.

3. La componente geologica

Per la componente geologica si rimanda alla relazione geologica allegata al

Piano Attuativo n. 5 – “ PICASSO ” redatta dal Geol. dott. ANDREA ARRIGONI con studio in BERZO SAN FERMO in via Ruca n. 1, iscritto all' albo dei Geologi della Provincia di Bergamo al n. 1085, che viene allegata al presente piano attuativo sotto la **lettera F** .

4. La pianificazione urbanistica comunale vigente

L'area è interessata dalle previsioni urbanistiche generali determinate dai sottoindicati strumenti:

- Piano regolatore generale, approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 28 del 6 ottobre 2011, pubblicato sul BURL n. 11 del 14 marzo 2012:
- Variante n. 1 al PGT, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 4 agosto 2017, e pubblicata sul BURL n. 42 Serie Avvisi e Concorsi del 18 ottobre 2017;

4.1. Il Piano Regolatore Generale

L'area oggetto del presente intervento è interessata dalle seguenti classificazioni urbanistiche:

- mapp. n. 511 in parte in ambiti di trasformazione , in parte ambiti non soggetti a trasformazione e in parte ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo (vedasi Piano dei Servizi)
- mapp. 2834 In parte in ambito di salvaguardia , in parte in ambiti di trasformazione , in parte ambiti non soggetti a trasformazione e in parte ambiti per servizi pubblici o di pubblico interesse o collettivo (vedasi Piano dei Servizi)

5. L'attuazione della proposta

La proposta di approvazione del **P.A. N.5 – “PICASSO”** vista anche la limitata entità della volumetria realizzabile (mc. 1000) nonché la volontà dei nuovi proprietari di realizzare solamente la propria abitazione principale, non prevede di lottizzare il terreno con la creazione di strade e/o parcheggi pubblici ma di monetizzare gli standard urbanistici anche perché questo comporterebbe interventi molto più impattanti sull'ambiente circostante oltre che ad un aumento dei costi vista anche la difficoltà del cantiere sia per l'accessibilità che per la sua morfologia.

E' stato preliminarmente presentato un parere preventivo al fine di conoscere la volontà dell'Amministrazione Comunale la quale ha dato un parere positivo alla proposta di intervento con la monetizzazione delle aree a standard urbanistici per una superficie di mq. 199,80, e richiedendo come unica opera di urbanizzazione la sistemazione ed il ripristino del sentiero comunale antistante la proprietà oggetto di intervento.

Il sentiero comunale , anche se sulla mappa risulta di dimensioni superiori in larghezza, in realtà ha una larghezza media di circa un metro in particolare in

corrispondenza del fabbricato esistente a sud del sentiero il passaggio si restringe a circa 90 cm. . Pertanto verrà ripristinata la pavimentazione, attualmente in terra naturale con riporto di ghiaia in ciottoli per un migliore drenaggio dell'acqua e verranno ripristinati e sistemati i muri a monte, dove esistenti, mentre nella parte finale del sentiero si provvederà ad allargare la sede stradale mediante la rimozione del terreno che negli anni e' franato verso valle ricostruendo una scarpata stabile e cercando di allargare il sentiero fino a mt. 1.00-1.20, senza la creazione di nuovi muri di sostegno. Nella parte iniziale del sentiero verso valle si provvederà a creare un allargamento dello stesso mediante il posizionamento di traversine in legno fissate nel terreno in modo da allargare la sede dello stesso che attualmente e' inferiore ad 1.00 mt ed è anche in pendenza con conseguente difficoltà per le persone che intendono percorrerlo in sicurezza.

L'intervento investe un'area territoriale complessiva di mq 1144,00 mentre l'intera area di proprietà è di circa 3.900 mq. di cui una porzione ricade in zona di verde pubblico per la quale e' stata già inoltrata una istanza (già accolta dall'amministrazione ed inserita nella prossima variante al PGT in itinere) per la sua trasformazione in zona agricola di salvaguardia ambientale , come la restante area limitrofa di proprietà :

6. L'impatto dell'intervento sul dimensionamento di PRG

L'intervento del P.A. N.5 – "PICASSO" prevede:

- una volumetria totale di mc 1.000 fuori terra di pertinenza del soggetto attuatore;
- la monetizzazione di standard urbanistici per complessivi mq 210
- Pertanto per le dimensioni dell'intervento lo stesso non incide significativamente sul dimensionamento del PGT in quanto verrà realizzata una unica abitazione unifamiliare per i proprietari richiedenti.

6.1. Il dimensionamento residenziale

Gli abitanti previsti dalla proposta, dimensionati in base ai parametri di PGT risultano:

- abitanti complessivi (mc 1.000 :150 mc/ab.) n. 7

6.2. Il dimensionamento degli standard urbanistici

L'intervento di cui trattasi non prevede la cessione degli standard ma la loro monetizzazione per mq. 210 per un importo di €. 130/mq. per un importo di monetizzazioni pari a €. 27.300:

oltre alla monetizzazione degli standard urbanistici verranno anche monetizzati gli standard qualitativi richiesti in € 10.000,90

7. La proposta formulata

- l'impianto progettuale;
- l'impatto sulle infrastrutture comunali.

7.1. L'impianto progettuale

L'area interessata dalla presente proposta, per l'edificazione residenziale è di mq. 1144,00 mentre la proprietà complessiva è di mq. 3.900 ca che comprende anche le aree agricole di pertinenza del futuro fabbricato residenziale.

Il progetto prevede un unico edificio residenziale unifamiliare su due livelli di cui uno seminterrato adibito ad autorimessa, lavanderia e locale accessorio pluriuso. Al Piano Rialzato verrà realizzata un'unica abitazione con ampio soggiorno, cucina e zona pranzo oltre a due camere e due bagni e ampio porticato esterno.

La tipologia è di un edificio lineare e moderno ma con tetto a falda unica con copertura in alluminio preverniciato colore grigio antracite.

Le finiture esterne saranno in intonaco colorato con serramenti bianchi e tetto e gronde in legno naturale chiaro, i canali saranno in alluminio colore naturale.

Uno dei punti saldi, e sicuramente quello irrinunciabile, cui ci si è ispirati nel creare il progetto dell'insediamento residenziale è stato quello di pensare ad una soluzione complessiva sostenibile.

Per far questo si è ritenuto non sufficiente limitarsi ad utilizzare materiali naturali quali pietra e

I gruppi arborei di vecchio impianto quali gli ulivi, verranno mantenuti e dove rimossi verranno riposizionati nell'ambito dell'intervento.

7.2. L'impatto sulle infrastrutture comunali

A) Viabilità

Il principale carico veicolare indotto dall'insediamento verrà a scaricarsi sulle Strada comunale esistente in via Frassine, ma dato la consistenza dell'intervento questo non comporterà una modifica significativa sul traffico della zona.

B) Infrastrutture a rete

Le reti che fanno capo, in termini gestionali alla società UNIACQUE spa e l'intervento prevede solo la modifica di alcune reti

In particolare:

- *acquedotto*: è presente all'interno della proprietà una vecchia tubazione in ferro che dovrà essere sostituita in quanto interferisce con i lavori della realizzazione del nuovo fabbricato e verrà posizionata lungo la nuova stradina privata di accesso all'abitazione.
- *fognatura*: è presente all'interno della proprietà un pozzetto della rete fognaria già collegato alla fognatura privata esistente a sua volta già collegata alla rete fognaria comunale, pertanto si dovrà realizzare solo la fognatura interna per il nuovo fabbricato e collegarla al pozzetto esistente, come da prescrizioni di UNIACQUE spa.
- *acque meteoriche*: le acque meteoriche verranno convogliate nel pozzetto di cui sopra previa laminazione delle stesse come da prescrizioni di UNIACQUE spa .
- *illuminazione pubblica*: non è prevista la realizzazione di illuminazione pubblica
- *elettrificazione*: rete già esistente si provvederà al solo allacciamento per il futuro edificio.
- *rete telefonica e fibre ottiche*: : rete già esistente, si prevede solo l'allacciamento per il futuro edificio.
- *rete metanodotto*: rete già esistente, si prevede l'allacciamento al futuro edificio anche se lo stesso dovrebbe utilizzare solo fonti rinnovabili .

8. Le regole per il P.A. N.5 – “PICASSO”

Il **P.A. N.5 – “PICASSO”** verrà attuato nel rispetto delle norme tecniche del

PGT vigente **allegato E** , per la realizzazione di 1.000 mc. max previsti.

- al comparto è assegnata una volumetria definita pari a mc 1.000,
- l'altezza massima degli edifici residenziali è definita in m. 6,50;
- la convenzione deve essere sottoscritta entro trenta giorni dalla data di approvazione definitiva del **P.A. N.5 – “PICASSO”** ;

9. Le opere a carico dell'attuatore

A fronte della volumetria concessa la Società si assume i seguenti impegni:

9.1) realizzazione opere di urbanizzazione primaria

- monetizzazione di tutte le aree a standard urbanistici
- sistemazione e ripristino del sentiero comunale antistante la proprietà

9.2) realizzazione opere di urbanizzazione secondaria

- Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria:

9.3) standards qualitativi

- E' prevista la monetizzazione degli standard qualitativi per €. 10.00,90

Predore : novembre 2019

I progettisti

Dott. ing. Andrea Carrara

Geom. Giacomo Pasinetti