

COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO
PIANO ATTUATIVO A.T.2 VIA GALVANI-VIA TONALE
RELAZIONE

- 0. PREMESSA**
- 1. GLI ELABORATI DI PIANO ATTUATIVO**
- 2. LO STATO ATTUALE DEL COMPARTO**
- 3. L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 4. I VINCOLI SOVRAORDINATI**
- 5. LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA VIGENTE**
- 6. IL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO**
- 7. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI PUBBLICI**
- 8. L'URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO**

0. PREMESSA

La presente Relazione descrive il progetto del Piano attuativo relativo al comparto denominato, dagli Indirizzi normativi del Documento di Piano della Variante 1 al PGT, come Ambito di trasformazione a destinazione residenziale "A.T.2".

Il Piano attuativo, promosso da FIN PROGRAM spa in conformità al PGT vigente, rappresenta l'aggiornamento/completamento del "PPCA - comparto A", approvato con deliberazione del Consiglio n. 37 del 27 settembre 2007 e dichiarato decaduto con deliberazione della Giunta comunale n. 27 del 21 febbraio 2012.

1. GLI ELABORATI DI PIANO ATTUATIVO

Gli elaborati che compongono il PA sono articolati secondo i seguenti temi:

- *Elaborati descrittivi e normativi*
 - all. 1 Relazione
 - all. 17 Norme di attuazione
 - all. 18 Schema di convenzione
- *Inquadramento generale ed urbanistico*
 - tav. 2 Inquadramento territoriale
 - tav. 3 Piano territoriale di coordinamento provinciale: estratti
 - tav. 4 PGT - Documento di Piano: estratti
 - tav. 5 PGT: sistema dei vincoli sovraordinati - carta della sensibilità paesaggistica
- *Analisi dello stato attuale del comparto*
 - tav. 6 Stato attuale: identificazione catastale
 - tav. 7 Stato attuale: rilievo planialtimetrico
 - tav. 8 Stato attuale: documentazione fotografica
- *Progetto urbanistico*
 - tav. 9 Progetto: schema urbanistico - edificabilità
 - tav. 10 Progetto: schema planivolumetrico
 - tav. 11 Progetto: schema planivolumetrico - fotoinserimenti
 - tav. 12 Progetto: sezioni ambientali
 - tav. 13 Progetto: servizi pubblici/di uso pubblico
- *Progetto infrastrutturale*
 - tav. 14.1 Progetto: infrastrutturazione del comparto - reti Enel/Telecom/illuminazione pubblica
 - tav. 14.2 Progetto: infrastrutturazione del comparto - reti acquedotto/gas metano/fognatura

- tav. 15 Progetto: infrastrutturazione del comparto - sezione stradale tipo
- all. 16 Progetto: infrastrutturazione del comparto - computi metrici estimativi.

2. LO STATO ATTUALE DEL COMPARTO

Il comparto oggetto di studio è posto all'estremità ovest del nucleo residenziale consolidato di Albano S. Alessandro.

Di forma compatta, sostanzialmente rettangolare con l'asse maggiore posto sull'allineamento nord/sud, ha una superficie complessiva di mq 12.449.

Confina: a nord con un parcheggio pubblico posto a monte di via Galvani; a est con l'insediamento commerciale/residenziale denominato *Condominio Canova*; a sud con la via Tonale (SS 42), a ovest con aree inedificate utilizzate a scopi agricoli.

L'ambito, pur libero da edificazioni, è già stato oggetto negli anni trascorsi di un primo intervento di parziale infrastrutturazione.

A seguito della sottoscrizione della Convenzione del Piano attuativo denominato *PPCA - comparto A*, già richiamato in Premessa, il Promotore ha eseguito - a proprie cura e spese - le seguenti opere di urbanizzazione, cedendo al Comune le relative aree attrezzate:

- un parcheggio pubblico con relativi pista ciclabile/marciapiedi, area a verde ed illuminazione pubblica, nell'area posta a nord di via Galvani;
- un percorso ciclopeditonale di collegamento tra via Galvani e via Tonale, completo di aree a verde ed illuminazione pubblica, sul bordo orientale dell'area a confine con il *Condominio Canova*.

Il comparto, ben collocato rispetto alla viabilità comunale (via Galvani) ed intercomunale (via Tonale), risulta essere sostanzialmente infrastrutturato.

Su via Galvani sono infatti presenti tutti i sottoservizi a rete (fognatura, acquedotto, gas metano, Enel e Telecom); parallelamente a via Tonale è inoltre posizionato un ulteriore collettore fognario di considerevole dimensione/portata (Ø 80÷120).

Per un approfondimento delle caratteristiche dell'area si vedano la *tav. 7 Stato attuale: rilievo planialtimetrico* e la *tav. 8 Stato attuale: documentazione fotografica*.

3. L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del territorio di Bergamo, risulta la seguente identificazione catastale delle aree interessate dal progetto di Piano attuativo (*tav. 6*):

PROPRIETÀ FIN PROGRAM SPA

CATASTO TERRENI						
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (a. ca.)	REDDITO dominicale (€)	agrario (€)
9	296	seminativo irriguo arboreo	2	17.70	16,00	10,51
9	1035	seminativo irriguo arboreo	2	1.00	0,90	0,59
9	5648	seminativo irriguo arboreo	2	16.45	15,72	9,77
9	5823	seminativo irriguo arboreo	2	0.65	0,62	0,39
9	5650	seminativo irriguo arboreo	2	51.70	46,73	30,71
9	5825	seminativo irriguo arboreo	2	1.15	1,04	0,68

PROPRIETÀ COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO

CATASTO TERRENI						
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (a. ca.)	REDDITO dominicale (€)	agrario (€)
9	3288	seminativo irriguo arboreo	2	4.20	3,80	2,49
9	3289	seminativo irriguo arboreo	2	2.10	1,90	1,25
9	3291	seminativo irriguo arboreo	2	5.05	4,82	3,00
9	5750	seminativo irriguo arboreo	2	1.60	1,53	0,95
9	5822	seminativo irriguo arboreo	2	4.75	4,54	2,82
9	5824	seminativo irriguo arboreo	2	6.15	5,56	3,65

CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	RENDITA (€)
5	5749	D/8	602,00

Le aree di proprietà del Comune di Albano Sant'Alessandro sono state cedute gratuitamente da FIN PROGRAM spa in attuazione di un previgente Piano attuativo.

Tali aree sono prive di diritti edificatori che, per accordi fra le Parti, rimangono integralmente di competenza di FIN PROGRAM spa, nella sua qualità di promotrice dell'intervento.

4. I VINCOLI SOVRAORDINATI

Il compendo urbanistico oggetto di Piano attuativo è interessato unicamente dal vincolo di rispetto del cimitero comunale, posto a sud di via Tonale.

Il vincolo, che investe un'area profonda m 50 dal confine esterno del cimitero, determina la non utilizzabilità a scopo edificatorio della fascia interessata, ancorché ne sia possibile l'impiego per la realizzazione di parcheggi a raso e di altre opere di urbanizzazione.

Il compendio stesso non è gravato da altri vincoli di natura culturale, ambientale,

paesaggistica, storica, architettonica, archeologica od altri previsti da leggi speciali che ostino all'attuazione del PA o lo subordinino ad autorizzazioni di altri enti che non siano il Comune. La *tav. 5 PGT: sistema dei vincoli sovraordinati* riporta in estratto la *tav. PR_2.6* di PGT, che dà conto di quanto sopra relazionato.

5. LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA VIGENTE

Il governo del territorio del Comune di Albano S. Alessandro è disciplinato:

- *a livello sovracomunale*: dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP), approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 37 del 7 novembre 2020 e successivamente aggiornato con DCP n. 19 del 20 maggio 2022 ;
- *a livello locale*: dalla Variante 1 al Piano di governo del territorio, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 26 aprile 2017.

5.1. LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DI LIVELLO SOVRACCOMUNALE

A livello sovracomunale l'ambito d'intervento è interessato esclusivamente dal PTCP della Provincia di Bergamo.

La relativa planimetria di progetto (*tav. CL 20 - Contesti locali: colline orientali*) inserisce l'Ambito di trasformazione tra le aree di influenza di 500 m dalle fermate e stazioni, disciplinate dall'art. 35 delle Regole di Piano.

L'articolo stesso recita:

"1 - I contesti di accessibilità ciclopedonale alle stazioni della rete ferroviaria rappresentano gli ambiti che, in ragione della loro prossimità alla rete del ferro, la Provincia indica come quelli entro i quali:

- a) laddove insistano sui tessuti urbani consolidati attivare in modo prioritario scelte e interventi di rigenerazione urbana;*
- b) laddove insistano su suoli non urbanizzati e non oggetto di regole o indirizzi che ne inibiscano o condizionino un utilizzo in senso edificatorio privilegiare gli eventuali sviluppi insediativi, nel rispetto delle dotazioni di suolo; ... ".*

Il progetto di PA riporta sulla *tav. 3 Piano territoriale di coordinamento provinciale: estratto* la documentazione di merito.

5.2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

La regolamentazione urbanistica/edilizia relativa all'ambito oggetto di progettazione è demandata al Documento di Piano della Variante 1 al PGT.

In particolare, il comparto è incluso tra gli Ambiti di trasformazione disciplinati dall'art. I.3.2.1 degli Indirizzi normativi del DdP.

La Scheda di riferimento, nel denominare il comparto A.T.2, detta i seguenti dati e prescrizioni di progetto:

— diritti edificatori propri dell'ambito (Slp)	mq	5.133,00
— altezza massima in piani fuori terra	n.	3
— altezza massima	m	10,00
— aree minime per servizi pubblici/di uso pubblico	mq	4.127,67

6. IL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO

La proposta di Piano attuativo, dato atto degli obiettivi generali dettati dalla Variante 1 al PGT e dalle indicazioni per la progettazione degli Ambiti di trasformazione, prende forma tenuti conto due ordini di presupposti:

- *d'impostazione generale*, che riguardano: il corretto inserimento paesaggistico; l'efficienza infrastrutturale; la qualità dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione, anche sotto l'aspetto architettonico/compositivo; la sostenibilità e l'efficienza energetica dell'insediamento nel suo complesso ed a livello di singolo manufatto edilizio;
- *di carattere intrinseco al sito*, che riguardano: la collocazione nell'ambito delle struttura territoriale ed urbana; la viabilità di contorno e di relazione esistente; la dimensione e la conformazione dell'area disponibile, che ne determinano - a priori - le qualificazioni generali e le relazioni con il contesto.

L'impianto definito riprende, rinnovandolo, lo schema planivolumetrico già declinato dal "PPCA - comparto A" più volte richiamato.

Si è ritenuto infatti, nè realisticamente si poteva fare altrimenti, di confermare quanto già realizzato - in tema di parcheggi, verde e ciclopedonalità pubblici - ed illustrato al precedente capitolo 2.

L'area libera venutasi a creare è costituita da un grosso rettangolo (m 60x150 circa), che si estende da via Galvani a nord, a via Tonale a sud.

All'interno del quadro prefigurato sono state definite le componenti pubbliche e private del progetto di seguito descritte.

- *Viabilità carrale*

la presenza di via Galvani a nord dell'ambito d'intervento (il cui sedime peraltro è ancora di proprietà del Promotore e verrà ceduto gratuitamente al Comune in sede di sottoscrizione in atto pubblico della Convenzione di PA) consente di disimpegnare correttamente i flussi veicolari in entrata ed uscita dal comparto. Siano essi quelli legati al parcheggio temporaneo dei mezzi in superficie, siano quelli più propriamente utilizzati dai futuri residenti.

Pertanto il progetto non prevede nel merito alcun intervento specifico.

- *Viabilità pedonale e ciclabile*

sono dati per acquisiti il marciapiedi in lato nord di via Galvani ed il percorso

ciclopeditonale tra la via stessa e via Tonale.

Le previsioni d'intervento si focalizzano quindi sul fatto di dotare la via Galvani di un adeguato marciapiedi in lato sud e di organizzare il collegamento del futuro lotto edificabile con il citato percorso ciclopeditonale.

L'insieme delle percorrenze - esistenti e progettate - consente d'interconnettere efficacemente l'interno del nuovo insediamento con il più ampio sistema della ciclopeditonalità di livello comunale.

- *Parcheggio*

a completamento/integrazione del parcheggio pubblico esistente (e collaudato) a nord di via Galvani, viene previsto un nuovo ampio parcheggio a sud della via stessa.

La globalità dei parcheggi viene ad avere una capacità di circa 60 posti auto, di cui 4 per disabili, che si ritiene idonea al soddisfacimento indotto dall'insediamento. Si consideri infatti, nel merito, che la volumetria assegnata dalla Variante 1 al PGT al comparto dovrebbe consentire la realizzazione di circa 50 alloggi, della dimensione media di 100 mq di superficie abitabile lorda; si rende pertanto disponibile un posto auto - pubblico - per ogni unità abitativa prevista, cui si aggiungeranno le autorimesse private da localizzare al piano interrato del lotto edificabile.

- *Verde pubblico/di uso pubblico attrezzato*

il verde connette, ed interconnette, ogni componente infrastrutturale e edilizia del comparto: un vero continuum che permea ogni parte e componente del complesso, rafforzando in tal modo la volontà esplicita del Promotore di dare vita ad un insediamento ambientalmente sostenibile.

Si valuti al riguardo che, anche solo a livello quantitativo, le aree a verde pubblico/di uso pubblico hanno una superficie di mq 2.517 e rappresentano il 20% circa della superficie territoriale d'intervento.

Alle stesse si devono sommare gli spazi a giardino condominiale privato che verranno individuati all'interno del lotto edificabile e che - da una prima approssimazione - dovrebbero interessare almeno altri mq 3.000 (dei mq 6.700 dell'intera superficie fondiaria), innalzando la dotazione complessiva del verde ad oltre il 45% del totale del comparto.

In termini qualitativi d'impianto vanno riconosciute due tipologie sostanziali di aree:

- quelle con funzione di completamento/arredo dei parcheggi e del percorso ciclopeditonale;
- quella posta a sud del comparto in fregio a via Tonale, organizzata intorno ad una collinetta artificiale, in parte già realizzata; la funzione assegnata a quest'ultima è con evidenza legata alla necessità/volontà d'interporre tra i nuovi insediamenti residenziali - da un lato - ed il cimitero - dall'altro - una struttura di mitigazione visiva. Non va inoltre trascurata la funzione di mitigazione - anche acustica - che la collinetta medesima

verrà a svolgere rispetto al transito veicolare che gravita su via Tonale.

L'occasione peraltro, ancorché funzionale, verrà utilizzata per creare un ambiente gradevole e fruibile, che si ponga altresì come segno/simbolo del luogo.

A tal fine verrà coinvolto nella progettazione di merito un professionista qualificato dotato di specifica esperienza di landscape.

- *Urbanizzazione ed infrastrutturazione*

come meglio descritto al successivo capitolo 7, il comparto - stante la collocazione nell'ambito della struttura urbana - è da considerarsi già correttamente urbanizzato ed infrastrutturato.

Gli interventi di merito riguarderanno quindi le opportune integrazioni ai servizi a rete, necessarie ad allacciare correttamente le nuove residenze.

- *Il sistema dell'edificato*

in relazione al sistema dell'edificato si è immaginato, pur nel limite intrinsecamente connesso alla fase della progettazione urbanistica attuativa, di doverne già delineare un'impostazione planivolumetrica che fornisca un indirizzo compiuto alla futura fase della progettazione architettonica.

In tale prospettiva viene a conformarsi - in prima istanza - la volontà di avere a disposizione un lotto unitario, non frazionato, integralmente svincolato in superficie dall'invasione del traffico veicolare.

Le auto - pur ancora indispensabili - vengono direttamente incanalate, dal bordo del comparto prospiciente i parcheggi pubblici/di uso pubblico a nord di via Galvani, in una capiente autorimessa interrata, dimensionata per il pieno soddisfacimento del fabbisogno di merito (1,5-2,00 posti auto per unità/abitativa).

Si rende quindi disponibile un ampio spazio nel quale i nuovi fabbricati e le pertinenze inedificate vengono a costituire un sistema organico, fortemente caratterizzato, in cui la qualità del vivere viene ad essere il focus di ogni azione da intraprendere.

Pertanto, come propriamente delineato con le tavv. 9 e 10 descrittive del planivolumetrico di progetto, lo schema si organizza intorno ad un cuore verde, sul quale si affacciano:

- due fabbricati a "L", con il lato lungo posto parallelamente al percorso ciclopeditonale esistente;
- due fabbricati lineari, di minor dimensione, anch'essi orientati con asse principale nord-sud.

Gli edifici, i primi composti da tre piani fuori terra e i secondi da due, sono immaginati - pur al momento per volumi schematici ed essenziali - con ampi balconi gradonati verso il giardino interno. Essi stessi sono organizzati per essere attrezzati come giardini pensili, venendo in tal modo a costituire una continuità d'elevata qualità tra lo spazio comune e quello privato, svolgendo al contempo un'importante funzione bioclimatica.

Nella stessa logica è previsto che:

- le coperture dei fabbricati possano essere piane, in modo da poter essere utilizzate per il posizionamento di ricettori solari e fotovoltaici e dell'impiantistica in generale;
- i fabbricati, in termini generali ed ormai irrinunciabili, siano realizzati con standards costruttivi di elevata qualità ed efficienza energetica, prevedendo le più aggiornate tecnologie di climatizzazione estiva ed invernale (pompe di calore, sonde geotermiche, ...), impianti di raccolta e riuso delle acque bianche e grigie, partiture esterne opache e serramenti con bassi livelli di trasmittanza.

A miglior illustrazione dell'inserimento del complesso nel contorno si sono prodotti dei fotoinserti (tav. 11) e delle sezioni ambientali (tav. 12).

In tal modo si è voluto anche dare evidenza della differente scala dimensionale del nuovo insediamento rispetto al finitimo Condominio Canova.

Il tutto per creare uno standard dell'abitare di qualità che gratifichi il residente e, contemporaneamente, porti il luogo a costituire un nuovo punto di riferimento nel contesto urbano in cui viene a collocarsi.

7. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI PUBBLICI

Il progetto di PA individua, all'interno del comparto d'intervento, le seguenti aree per servizi pubblici:

– parcheggi pubblici/di uso pubblico	mq	1.880
– verde pubblico/di uso pubblico attrezzato	mq	2.517
– pista ciclopeditonale	mq	519
– totale	mq	4.916

Il dato assolve integralmente le prescrizioni dettate nel merito dalla Variante 1 al PGT, stante che:

- la Scheda dell'Ambito A.T. 2, riportata all'art. I.3.2.1 degli Indirizzi normativi del Documento di Piano, indica una superficie per servizi di competenza del comparto pari a mq 4.127,67;
- la dotazione minima, calcolata a termine dell'art. II.2.2.1 delle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi, risulta essere:
 - volume virtuale di PA: $Slp \text{ mq } 5.133 \times h \text{ 3,00} =$ mc 15.399,00
 - abitanti teorici: $mc \text{ 15.399} : 150 \text{ mc/ab} =$ ab. 102,66
 - dotazione minima: $ab. \text{ 102,66} \times 30 \text{ mq/ab} =$ mq 3.079,80

L'estensione complessiva delle aree per servizi individuata dal PA risulta superiore rispetto alle previsioni sia del Documento di Piano (+ mq 788,33), sia del Piano dei Servizi (+ mq 1.836,20).

La dotazione di Piano attuativo risulta verificata anche rispetto alle disposizioni dettate dall'art. I.5.2.1 delle Norme di attuazione del Documento di Piano, che disciplinano la dotazione di parcheggi pubblici/di uso pubblico.

Al riguardo la norma precisa che per le strutture residenziali:

- i parcheggi pubblici/di uso pubblico debbano essere dimensionati in base al parametro minimo di 6 mq per abitante di teorico insediamento. Ne discende una dotazione minima di: abitanti 102,66 x mq 6 = mq 615,96;
- i posti auto di uso pubblico debbano essere almeno pari a 1 posto auto per unità abitativa. Considerata la SIp di progetto, pari a mq 5.133 e una superficie media degli alloggi di mq 100, ne discende un fabbisogno minimo di 51,33 posti auto.

Entrambe le disposizioni risultano verificate, come dimostrato dalle tabelle specifiche riportate sulla *tav. 13 Progetto: Servizi pubblici/di uso pubblico*.

Infatti, a fronte dei fabbisogni dettati dal DdP:

- i parcheggi hanno una superficie complessiva di mq 1.880 > mq 615,96;
- i posti auto disponibili sono complessivamente 81 > 51,33.

È da precisare fin d'ora che la dotazione effettiva dei posti auto sarà da verificare in sede di progettazione esecutiva dei fabbricati residenziali previsti dal Piano attuativo.

8. L'URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO

Il comparto oggetto di Piano attuativo, essendo attualmente già edificato ed urbanizzato al contorno, risulta già correttamente infrastrutturato.

La situazione in atto presenta, di massima, le seguenti caratteristiche:

- *Viabilità*

la viabilità esistente a monte dell'ambito (via Galvani) garantisce correttamente la possibilità di accesso/uscita, sia per le future attrezzature residenziali, sia per il parcheggio già realizzato a monte della via stessa, sia per quelli previsti dal progetto a valle.

- *Rete fognaria*

le reti delle acque nere di progetto saranno allacciate all'impianto comunale esistente. In particolare:

- i reflui provenienti dall'insediamento residenziale saranno recapitati nel tronco fognario esistente a valle, parallelamente alla via Tonale;
- i reflui dei nuovi parcheggi pubblici saranno recapitati nel tronco fognario esistente su via Galvani, previa dispersione in adeguati pozzi perdenti.

Le acque meteoriche dovranno essere disperse nel suolo mediante adeguati pozzi perdenti, il cui troppo pieno scaricherà nella roggia posta in fregio a via Tonale. Qualora da specifico approfondimento geologico dovesse risultare l'inidoneità del suolo alla dispersione, si provvederà alla realizzazione di idonee vasche volano.

- *Altri servizi a rete*

su via Galvani sono presenti tutti i servizi a rete: acquedotto, gas metano, rete elettrica, rete telefonica, impianto di pubblica illuminazione. Sulla base degli accordi da definire

con i gestori dei diversi servizi a rete, saranno realizzate - oltre agli impianti interni al comparto da porre al servizio dei diversi lotti - tutte le opere di adeguamento/potenziamento necessarie.

- *Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione*
le caratteristiche e il dimensionamento delle attrezzature per servizi sono illustrati sulle tavv. 14.1 - 14.2 - 15 e con il Computo metrico estimativo all. 16.1.

Occorre infine ribadire che il Promotore dell'iniziativa ha già realizzato internamente al comparto, a proprie cura e spese, le seguenti opere d'infrastrutturazione:

- parcheggio pubblico, marciapiedi e relative aree verdi, completi d'illuminazione pubblica, posti a monte di via Galvani; le opere sono state collaudate dall'ing. Alberto Micheli, con verbale in data 30 ottobre 2008;
- pista ciclopeditone e relative aree verdi, complete d'illuminazione pubblica, di collegamento tra via Galvani e via Tonale; le opere sono state collaudate dall'ing. Alberto Micheli, con verbale in data 21 settembre 2015.

La realizzazione delle opere sopra citate ha comportato una spesa complessiva di € 149.069,53, ripartita in:

- opere al 2008: € 82.921,40
- opere al 2015: € 66.148,13.

I relativi importi sono stati determinati con specifici Computi metrici estimativi, rispettivamente riportati negli all. 16.2 e 16.3, utilizzando i Bollettini delle Opere edili della CCIAA di Bergamo relativi agli anni di riferimento.

8.1. STIMA DEL COSTO DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle ulteriori opere di urbanizzazione previste dal PA comporta una spesa complessiva di € 320.000,00, ripartita in:

— parcheggio pubblico su via Galvani	€ 48.707,60
— parcheggio di uso pubblico	€ 118.970,44
— opere a verde	€ 12.225,30
— impianto smaltimento acque reflue	€ 19.137,47
— impianto smaltimento acque meteoriche	€ 41.903,24
— impianto illuminazione pubblica	€ 32.221,00
— impianto energia elettrica	€ 13.943,65
— impianto telefonia e dati	€ 15.094,45
— impianto gas metano	€ 3.394,23
— impianto acquedotto	€ 3.394,23
— imprevisti e arrotondamento	€ 11.008,39
— totale	€ 320.000,00

I costi sono determinati con lo specifico Computo metrico estimativo redatto sulla base del Listino Regione Lombardia 2023 (all. 16.1).

Dai conteggi soprariportati sono esclusi le spese tecniche e gli oneri di allacciamento dovuti alle Società erogatrici dei sottoservizi a rete. Entrambe le voci, una volta determinate, rientrano tra le spese scomputabili dagli oneri primari e secondari.

Rimane a carico del Promotore l'IVA.

8.2. IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione, calcolato sulla base della destinazione residenziale a termine delle tabelle comunali vigenti, assomma complessivamente a € 335.852,19, ripartiti in:

— oneri di urbanizzazione primaria: mc 15.399 x €/mc 11,22 =	€	172.776,78
— oneri di urbanizzazione secondaria: mc 15.399 x €/mc 10,59 =	€	163.075,41
— totale oneri di urbanizzazione	€	335.852,19

Il volume di riferimento è stato determinato moltiplicando per l'altezza virtuale di m 3,00 la Superficie lorda massima prevista dal Piano attuativo.

8.3. CONFRONTO FRA GLI ONERI COMUNALI E LA SPESA DA SOSTENERE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il confronto tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti ed il costo per le opere di urbanizzazione realizzate e di prevista realizzazione, comporta il seguente maggior costo a carico del Promotore:

— oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€	335.852,19
— opere di urbanizzazione		
— realizzate al 2008	€	82.921,40
— realizzate al 2015	€	66.148,13
— da realizzare	€	320.000,00
	sommano	€ 469.069,53
— maggior costo a carico del Promotore	€	133.217,34

Le opere realizzate verranno scomputate dagli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria, a termine dell'art. 46.1.b) della LR 12/05, come modificato dall'art. 21.1.g) della LR 7/2010.