

28 maggio 2015

## **RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA**

Piano Attuativo NE17 ed operazione P102

Il tecnico  
Arch. Brambilla Massimo

COMMITTENTI: Rubis Alex, Rubis Rosa Spina, Rubis Egidio, G.A.R. edilizia

### **Premessa**

Il sottoscritto arch. Brambilla Massimo, regolarmente iscritto all'ordine Professionale degli architetti della Provincia di Bergamo al n° 1749, è stato incarico dai sig.ri Rubis Alex, Rubis Rosa Spina, Rubis Egidio, , G.A.R. edilizia, per la redazione di Piano Attuativo identificato nel PGT vigente come operazione NE17.

### **Area di intervento**

L'area di intervento si trova nel comune di Zogno, in via san Bernardino e consta di un terreno ineditato, suddiviso in due comparti, della superficie territoriale complessiva, rilevata tramite rilievo celerimetrico, di mq 3.800,97. Le due porzioni risultano dislocate nel modo seguente:

- Area soggetta ad edificazione di natura residenziale, posta lungo una zona a forte pendenza accessibile dalla strada comunale tramite una carrale poderale privata esistente di smistamento alle varie proprietà (ambito NE 17 di mq 3.248,09);
- Area soggetta alla realizzazione di parcheggi e verde di arredo, delimitata dal tornante della strada comunale esistente e dal tracciato del reticolo idrico minore (ambito operazione P102 di mq 552,88, di cui mq 24,17 esterne al perimetro P102).

Si precisa che l'attuazione del piano NE17 è vincolata alla realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico e a verde di arredo previsti dall'operazione P102.

### **Precisazioni in merito al perimetro di PL (operazione NE17)**

Si precisa che il perimetro del piano, accettato e sottoscritto da tutti i proprietari risulta, oltre a quanto indicato nel PGT, nato a seguito di una serie di istanze di ripermetrazioni e/o di richieste di stralcio. In particolare si riportano gli estremi di protocollazione dei documenti che hanno definito i confini sud/ovest (verso il mappale 3310 - intestato a Fustinoni Gianfermo) ed il confine nord/ovest (verso il mappale 273 - intestato a Fustinoni Maria, Rubis Stefano e Rubis Pietro). I restanti confini risultano fisicamente delimitati dalla mulattiera pubblica e dal tornante della strada comunale esistente.

- Osservazione per la ripermetrazione del confine sud/ovest a firma del geom Francesco Risi, con la quale si identifica il confine di PL con la recinzione di delimitazione di proprietà, protocollata in data 01 marzo 2007;
- Richiesta di ripermetrazione del confine nord/ovest lungo il confine di proprietà degli eredi Rubis a firma dell'arch Massimo Brambilla protocollata in data 05 novembre 2012.

### Dati catastali e urbanistici

I lotti individuati dal Piano Attuativo NE 17 e dall'operazione P102, sono individuati catastalmente come segue (i mappali indicati possono essere in tutto o in parte interni al perimetro del Piano):

proprietà	mappali
Rubis Alex	8130, 7555, 7558
Rubis Rosa Spina	8129, 5451, 5450
Rubis Egidio	8294, 8296, 8297
G.A.R. edilizia	5432, 5437, 5438, 5452, 5453

Il P.G.T. vigente classifica l'area come ambito di nuova edificazione con obbligo di Piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, esteso a tutte le proprietà comprese nel perimetro indicato, con obbligo di contestuale realizzazione di parcheggio ad uso pubblico e verde di arredo (operazione n. 102) e della viabilità di accesso alle aree che in sede di variante potrà essere traslata all'interno del perimetro di variante. L'attuazione è assoggettata agli articoli 40 e 41 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole (ambiti NE ,) secondo i parametri urbanistici della relativa scheda di seguito esposti:

- Intervento NE 17
- volumetria definita pari a 3.000 mc complessivi,
- H max del fabbricato mt. 8,00 (2 piani fuori terra oltre a sottotetto abitabile)
- obbligo di realizzazione e cessione di area a parcheggio e verde di arredo (operazione n. 102 del Piano dei Servizi) secondo le indicazioni riportate nella relativa scheda del Piano dei Servizi, che prevede la realizzazione di almeno 10 posti auto.

## Descrizione del progetto

L'area oggetto di intervento sarà suddivisa in n. 4 comparti/lotti ad ognuno dei quali sono assegnati precisi parametri urbanistici (volume, sup. coperta etc.) secondo quanto riportato nella tav. 03 "planimetria generale - definizione dei lotti, dei parametri urbanistici e delle aree da cedere", nel rispetto delle possibilità edificatorie massime individuate dal PGT. La suddivisione dei lotti non risulta vincolante in fase di richiesta concessoria per la realizzazione delle singole costruzioni, potranno effettuarsi accorpamenti/suddivisioni nel rispetto dei massimi parametri urbanistici indicati. Il piano indica una serie di opere da realizzare a spese della proprietà e da cedere al comune o da asservire a pubblico utilizzo, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria una volta realizzate. Esse risultano:

### AREE DA CEDERE AL COMUNE ALL'INTERNO DELL'AMBITO P102

- Parcheggio pubblico: nel terreno racchiuso dal tornante della strada comunale, che si stacca dalla sottostante via San Bernardino, verranno ricavati una serie di parcheggi pubblici, sia a valle del tornante (n.ro 3 parcheggi in linea) che a monte dello stesso (n.ro 8 parcheggi accostati di cui uno per disabili), per un totale di n.ro 11 posti auto;
- Allargamento strada: la strada/tornante esistente, per tutto lo sviluppo che fronteggia i lotti destinati all'operazione P102, sarà allargata attraverso la ridefinizione planimetrica del lato interno del sedime stradale. In tal modo la carreggiata potrà avere una larghezza minima almeno di 6,00 mt. Il tutto sarà completato con la segnaletica orizzontale stradale conforme al c.d.s. e alle prescrizioni/indicazioni della polizia locale del Comune di Zogno;
- Verde di arredo: l'intero lotto da cedere, escluse le aree destinate a parcheggio e quelle per l'allargamento della carreggiata esistente, saranno sistemate a verde di arredo. Oltre alla sistemazione del terreno coltivo a prato si posizioneranno n.ro 2 panchine per la sosta, n.ro 3 cartelli stradali verticali per la segnalazione dei parcheggi (pittogrammi conformi al C.d.s. n.ri 76 e 79/a), n.ro 1 cestino portarifiuti ed un filare di piante autoctone destinate alla mitigazione ambientale e alla separazione dell'area da cedere con il sedime del reticolo idrico minore

esistente. Una serie di opere accessorie, riconducibili a cordoli, barriere di protezione in legno e muri di contenimento, completano le opere di arredo previste nell'area.

Si segnala che all'interno della fascia di inedificabilità assoluta (4,00 mt dalla sponda del sedime) del tracciato del reticolo idrico minore adiacente il lotto da cedere al comune, non sono previste opere di alcun genere. Le ulteriori opere previste sono tali da non generare movimenti di terra sostanziali, modificativi e/o influenti sul regime idraulico del reticolo. Si segnala, comunque, che la tratta di reticolo adiacente il lotto risulta attualmente intubata ed interrata all'interno del sedime demaniale individuato catastalmente e sugli elaborati di progetto, ovvero il sedime a cielo aperto, visibile in loco, non identifica in nessun modo un elemento destinato allo scolo e allo smaltimento idraulico delle acque.

#### AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO ALL'INTERNO DELL'AMBITO NE 17

- Percorso pedonale: in adiacenza alla strada privata di accesso ai lotti di proprietà, verso il confine lato monte del perimetro di PL, verrà ricavato un percorso pedonale della larghezza di 150 cm che collega il tornante della strada esistente con la consortile/mulattiera esistente posta ad ovest dell'area NE17. Tale percorso rimarrà di proprietà privata ad uso pubblico, con onere di manutenzione ordinaria e straordinaria in carico ai proprietari.

#### RETI TECNOLOGICHE

Le opere di urbanizzazione prevedono anche la predisposizione delle reti tecnologiche interrate, da derivare dalle reti esistenti degli enti gestori, ai fini della dotazione impiantistica dei nuovi lotti edificabili. Di seguito le reti previste dal progetto del Piano:

- smaltimento acque meteoriche della strada e del parcheggio tramite idonee caditoie ed intercettazione della rete esistente sul tornante a ridosso dell'area oggetto del Piano Attuativo;
- rete metano, rete elettrica, rete acquedotto, rete illuminazione pubblica, rete telefonica da allacciare lungo la via san Bernardino in prossimità dell'imbocco con la strada in salita (sempre via san Bernardino) che porta verso la lottizzazione;

- fognatura dei lotti da collegare alla condotta comunale tramite allaccio passante per l'androne pedonale, aperto al pubblico, posto a valle dell'area oggetto del Piano. Il tutto come da tav. 04 "schema delle reti tecnologiche". Si segnala che al momento è intercorso con i proprietari del passaggio pubblico un accordo verbale in merito alla possibilità di utilizzo dell'androne per l'allaccio in fognatura degli edifici previsti dal piano. Qualora tale soluzione, per un qualsiasi motivo, in fase esecutiva non risulti percorribile i lottizzanti si faranno carico di trovare una soluzione alternativa in grado di consentire il corretto smaltimento dei reflui, nel rispetto delle disposizioni legislative in materia.

In merito alle tratte così definite è utile precisare quanto segue:

1. il tracciato delle reti tecnologiche è da intendersi come schema sommario, ovvero soggetto ad eventuali aggiustamenti richiesti dagli enti gestori in fase di progettazione esecutiva e realizzazione;
2. i diametri ed il numero delle tubazioni indicati dovranno essere confermati e/o adeguati in fase di redazione del progetto esecutivo delle reti tecnologiche, ed in relazione alle richieste degli enti gestori;
3. il punto preciso di allaccio alle reti esistenti sarà definito con gli enti gestori in fase di realizzazione.

## ALTRE OPERE

### Strada privata di accesso

Il progetto complessivo prevede anche lo spostamento verso monte dell'innesto sul tornante dell'attuale consortile di smistamento alle proprietà (nord) al fine di rendere meglio fruibili i lotti edificabili. In merito alla nuova strada di accesso e all'adiacente percorso pedonale è utile specificare quanto segue:

- il posizionamento planimetrico del collegamento è stato adattato rispetto a quanto indicato nel PGT vigente, tuttavia non costituisce variante al piano in quanto lo spostamento è interno al perimetro di variante indicato dall'estensore del piano;
- l'ubicazione planimetrica non influisce e/o interferisce con la costruenda strada ex SS470, anzi risulta migliorativa rispetto a quanto previsto dal precedente PL insistente sull'area (archiviato a

seguito di richiesta di ripermetrazione da parte dei proprietari delle aree), approvato con delibera di C.C. n.ro 16 del 29 aprile 2010, che prevedeva, in adiacenza alla ex SS470, un lotto edificabile ed un'area a parcheggio pubblico, sulla cui ubicazione si era espressa la Provincia di Bergamo – settore viabilità e trasporti - con comunicazione del 17 novembre 2011 prot. 111056 nella quale si legge:

*" [...] si prescrive ai fini della sicurezza stradale che:*

- 1) venga assicurata una distanza di mt 10,00 tra i fabbricati fuori terra del piano attuativo e il limite esterno della banchina stradale (inteso come ciglio bitumato) indicata nel progetto esecutivo approvato della Variante di Zogno;*
- 2) il sedime del muro di delimitazione del parcheggio sia mantenuto per tutta la lunghezza ad una distanza maggiore a 3,00 mt dalla banchina stradale suddetta."*

Il PL in oggetto, ri-perimetrato rispetto al precedente, osserva totalmente quanto già prescritto, ponendo la superficie di galleggiamento dei fabbricati ad un minimo di 19,96 mt, ed il muro di contenimento della strada di accesso (equiparabile al muro di contenimento del precedente parcheggio pubblico) ad un minimo di 13,45 mt, dal sedime della strada ex SS470.

La strada di accesso rimarrà privata di proprietà dei lottizzanti, mentre il percorso pedonale sarà privato ad uso pubblico con onere di manutenzione ordinaria e straordinaria in carico ai proprietari, La strada garantirà l'accesso ai lotti interclusi secondo gli attuali accordi in essere. Il tracciato, unitamente alla posizione degli accessi carrali e pedonali, indicati negli elaborati grafici, pertanto, sono da intendere come una descrizione di massima utile alla sola definizione della posizione dell'innesto sul tornante e del percorso delle reti tecnologiche. In fase di richiesta concessoria, a meno dell'innesto, il tracciato e/o la disposizione degli accessi ai lotti potranno subire modifiche funzionali al progetto edilizio, purché nel rispetto della possibilità di raggiungimento di ognuna delle proprietà secondo le modalità attualmente in essere. Le modifiche non dovranno avvenire al di fuori del perimetro NE17 e non dovranno interferire con le aree urbanizzate da cedere al comune.

#### Cartellonistica stradale

Oltre a quanto già indicato ai punti precedenti, in termini di cartellonistica e segnaletica dovrà

essere predisposta la seguente ulteriore cartellonistica stradale verticale:

- sull'innesto della strada privata di accesso ai lotti e la strada comunale cartello stradale del dare precedenza (cartello conforme C.d.s. n.ro 36) e strada a fondo chiuso (cartello conforme C.d.s. n.ro 309);
- sull'incrocio con la via san Bernardino cartello stradale di fermata e dare precedenza (cartello conforme C.d.s. n.ro 37), oltre a posizionamento di specchio parabolico visuale su palo esistente.

#### Piazzola ecologica

Sul confine lato monte, adiacente al percorso pedonale, sarà posizionata una piazzola ecologica di circa 10,00 mq, di cui circa 7,75 mq ricadenti all'esterno del perimetro del PL, comunque nella proprietà dei proponenti (sig.ra Rubis Rosa Spina). La piazzola sarà costituita da un massetto in cls, impermeabile e lavabile, per il deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani del comparto edilizio di progetto, al fine di consentire agli operatori ecologici di ritirare agevolmente i rifiuti. La posizione e la metratura indicata negli elaborati sono da considerare indicativi, fatto salvo l'obbligo che almeno uno dei lati si affacci lungo il tornante comunale. In adiacenza alla piazzola si ricaverà uno scivolo (in terreno vegetale) per consentire l'accesso al lotto di proprietà del lottizzante proponente sig.ra Rubis Rosa Spina, unico accesso possibile al lotto a seguito dell'interclusione generata dalla strada in costruzione ex SS 470.

#### Muro di confine lungo la mulattiera di valle

Si precisa che in relazione ai lavori da eseguire, sia di urbanizzazione che di natura edilizia, qualora, durante gli stessi, il muro di contenimento del terrapieno dei lotti di PL verso la mulattiera di valle dovesse essere soggetto a dissesti di qualsiasi natura, o demolito e rifatto in relazione alle opere da eseguire, sarà cura dei proprietari provvedere alla sua completa sistemazione e rimessa in pristino.

#### COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Complessivamente le aree da cedere al comune risultano pari a mq 552,13 mq (allargamento strada esistente, parcheggi pubblici e verde di arredo) a cui si sommano, nella definizione degli



standard urbanistici utili alla definizione del costo delle opere di urbanizzazione, mq 122,98 per la realizzazione del percorso pedonale privato ad uso pubblico, per totali mq 675,11.

Il costo delle opere di urbanizzazione risulta pari a 107.963,13

(diconsi centosettemilanovecentosessantatreeurotreccicentesimi) come da computo metrico estimativo allegato.

Il tutto trova evidenza negli elaborati grafici e nella bozza di schema di convenzione a corredo della presente relazione

#### I lottizzanti

\_\_\_\_\_ Rubis Alex

\_\_\_\_\_ Rubis Rosaspina

\_\_\_\_\_ Rubis Egidio

\_\_\_\_\_ G.A.R. edilizia

#### Il Tecnico

\_\_\_\_\_ Arch. MASSIMO BRAMBILLA