

Comune di Nembro
Provincia di Bergamo

Committente:
Soc. "ALEXANDER" S.r.l.

Progetto:
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
COMPARTO III/10



Alexander Srl

00	Emissione disegno	Gennaio 2009
01	VARIANTE	LUGLIO 2011
N. commessa	Oggetto RELAZIONE ILLUSTRATIVA - N.T.A	Tavola / Elaborato A1
Rif. File	Fase PIANO DI LOTTIZZAZIONE	Scala Disegno -
	Progettisti Arch. Francesco Adobati Studio ADOBATI - Via Vittoria, 4/c - 24027 Nembro (BG) Tel. 035/520322 - Fax 035/521827 - email: architettoadobati@gmail.com Arch. Michele Alinovi - Gianluca Catellani - Marianna Vanoni Studio ACV architetti - Viale Rustici, 2 - 43123 Parma Tel. - Fax 0521/921857 - email: info@acvarchitetti.it	Data 01-2009
		Riferimento

COMUNE DI NEMBRO (BG)

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMMERCIALE-ARTIGIANALE

COMPARTO III/10 "CENTRO ALEXANDER"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I. PREMESSE

La presente relazione illustrativa accompagna la presentazione della Variante al Piano di Lottizzazione in epigrafe, riguardante un comparto di espansione posto in zona EST rispetto al centro cittadino in fregio alla Via CARRARA, fra la ex S.P. 35 a NORD e la nuova tramvia TEB con adiacente superstrada a SUD.

Questa Variante al P.L. viene presentato dalla Società "ALEXANDER" S.r.l. e sottoscritto dalla Società "AMBRA GRIGIA" S.r.l., per presa visione e non opposizione, in variante al Piano di Lottizzazione presentato e ad altra lottizzazione con diversa destinazione riguardante lo stesso comparto, a suo tempo approvata dal C.Cle di Nembro con convezione già sottoscritta.

La Società "ALEXANDER" S.r.l., con la non opposizione della Società "AMBRA GRIGIA" S.r.l., ha deciso di presentare una variante al piano di lottizzazione a destinazione Commerciale-Artigianale esteso a tutto il comparto n. III/10, in parziale variante al vigente P.R.G., per quanto attiene la S.L.P. commerciale massima ammessa.

La variante al P.L. qui presentata, estesa a tutto il comparto perimetrato, di concezione unitaria e quindi sottoscritta da entrambe le società proprietarie dei sedimi interessati, sarà attuata per la parte inerente le infrastrutture urbanizzative con gli oneri conseguenti interamente dalla soc. "ALEXANDER" S.r.l. in base agli accordi e agli impegni convenzionali stabiliti. Per questo motivo non si rende necessaria la perequazione delle possibilità edificatorie, delle aree a cedere e degli oneri attuativi derivanti, ai sensi dell'Art. 23 N.T.A. "SOLIDARIETÀ ECONOMICA", in quanto detta solidarietà non esiste perché ogni e qualsiasi onere e responsabilità saranno a carico esclusivo della Società "ALEXANDER" S.r.l., il tutto per esplicito accordo fra le parti lottizzanti confermato e formulato dalla sottoscrizione di tutti gli elaborati della variante al P.L.

II. CONTENUTI DEL PIANO

L'impostazione urbanistica della presente variante al P.L. ripropone quella contenuta nel piano di lottizzazione approvato, per quanto riguarda le scelte morfologico-distributive e funzionali o per la dislocazione di

infrastrutture urbanizzative primarie e di spazi pubblici (standard urbanistici); è richiesta una diversa destinazione d'uso: una piccola parte di artigianale (S.l.p. esistente mantenuta) e la restante S.l.p. a destinazione commerciale.

La presente variante al P.L., per la sua impostazione generale, urbanistico-morfologica e distributivo-funzionale, riconferma l'importanza dei seguenti aspetti:

- la sua localizzazione in rapporto sia al centro abitato che alle contigue zone di recente edificazione; nonché in relazione ai caratteri morfologico-ambientali dell'intera zona in cui risulta inserita;
- la sua accessibilità e fruibilità dal punto di vista viabilistico, sia veicolare che ciclopedonale, in funzione della viabilità esistente;
- la scelta di una società lottizzante di mantenere allo stato sui sedimi di proprietà le due unità abitative esistenti, garantendone autonomia di accessibilità e necessaria dotazione di infrastrutture di servizio (ad es. i parcheggi);
- la sua destinazione prevalentemente commerciale in relazione alla nuova tramvia con stazione ed alla nuova superstrada, in un contesto di profondo rinnovamento dell'assetto urbano dell'intero comparto;
- la necessità in relazione a tale destinazione prevalentemente commerciale, di prevedere una opportuna distribuzione fra i vari flussi di traffico indotti (veicolare e ciclo-pedonale), separando anche il traffico pesante di carico- scarico merci da quello di accesso e penetrazione alla nuova struttura commerciale;
- l'opportunità quindi di cogliere gli aspetti positivi di queste trasformazioni urbane con proposte innovative e migliorative dell'impianto urbano e dell'impatto architettonico-ambientale con soluzioni progettuali di "qualità globale";
- la possibilità di sfruttare al meglio gli effetti indotti dalle nuove grandi infrastrutture pubbliche, cercando di prevedere idonee proposte di connessione-integrazione fra queste e la nuova struttura commerciale in progetto.

In generale, la variante propone un aumento della S.l.p commerciale con conseguente conguaglio delle aree a standard di norma, da monetizzarsi in quanto non reperibili e localizzabili all'interno del comparto e delle dotazioni per aree pertinenziali da reperirsi e localizzarsi all'interno del comparto.

L'S.l.p. artigianale rimane quella esistente mantenuta delle due unità singole, mentre per l'edificio di nuova realizzazione si richiede una destinazione d'uso completamente commerciale.

III. PARAMETRI EDILIZI RIEPILOGATIVI DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

SUPERFICIE TOTALE PERIMETRATA DAL P.L.	10304,00 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE CONVENZIONATA	9789,09 mq

AREE A STANDARD DI NORMA		
Destinazione Commerciale (4865,28 x 100%)		4865,28 mq
Destinazione Artigianale [748 / RC x 10%]		<u>166,22 mq</u>
	TOTALE	5031,50 mq
AREE PARCHEGGI A STANDARD RICHIESTA (5031,50 / 2)		
	TOTALE	2515,75 mq
AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
Pista ciclo-pedonale (via Carrara)		335,19 mq
Pista ciclo-pedonale (strada di servizio TEB)		249,08 mq
Strada di servizio TEB		<u>753,75 mq</u>
	TOTALE	1337,96 mq
AREE VERDE A STANDARD		
Verde privato di uso pubblico (fregio via Carrara)		74,37 mq
Verde privato di uso pubblico (fregio strada di servizio TEB)		<u>377,02 mq</u>
	TOTALE	451,39 mq
AREE PARCHEGGI A STANDARD		
Parcheggio privato di uso pubblico (a raso)		1613,77 mq
Parcheggio privato di uso pubblico (in copertura)		<u>902,98 mq</u>
	TOTALE	2516,75 mq
AREE A STANDARD REPERITE		
Interne al perimetro: Verde privato di uso pubblico		451,39 mq
	Parcheggio privato di uso pubblico	2516,75 mq
Esterne al perimetro: Strada di servizio TEB		<u>753,75 mq</u>
	TOTALE	3721,89 mq
AREE A STANDARD DA MONETIZZARE, (5031,50 mq - 3721,89 mq - 45 mq)		1265 mq
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI RICHIESTA		
Parcheggi di pertinenza commerciale (4865,28 mq / 50 mq)		98
Parcheggi di pertinenza artigianale (748,00 mq / 100 mq)		<u>8</u>
	TOTALE	106
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI REPERITA		
Parcheggi artigianali a raso unità singole		8
Parcheggi a raso		22
Parcheggi in copertura		<u>76</u>
	TOTALE	106
SUPERFICIE DRENANTE (ai sensi dell'art. 3.2.3. del RLI)		
Superficie totale Lotto 3		8138,92 mq
Impronta a terra del fabbricato		3975,00 mq
Area di pertinenza del fabbricato		
(Superficie totale Lotto 3 - Impronta a terra del fabbricato)		4163,92 mq
Superficie drenante richiesta (15% dell'area di pertinenza del fabbricato)		624,59 mq
Superficie drenante reperita		655,98 mq

SUPERFICIE DRENANTE (ai sensi dell'art. 3.2.3. del RLI)	
Superficie totale Lotto 1+2	1453,06 mq
Impronta a terra del fabbricato	435,72 mq
Area di pertinenza del fabbricato	
(Superficie totale Lotto 3 - Impronta a terra del fabbricato)	1017,34 mq
Superficie drenante richiesta (15% dell'area di pertinenza del fabbricato)	152,60 mq
Superficie drenante reperita	436,66 mq

SUPERFICIE COPERTA AMMESSA (compresa l'esistente pari a 374 mq a destinazione artigianale) DEROGABILE IN BASE ALL'ART. 8 DELLE N.T.A DEL P.L.	4375,00 mq
---	------------

SUPERFICIE COPERTA AMMESSA (con la deroga in base all'art. 8 delle N.T.A. del P.L.)	4812,50 mq
--	------------

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO	4007,90 mq
--------------------------------	------------

Superfici Lorde di Pavimento e Superfici di Vendita

S.L.P. AMMESSA	5748,00 mq
S.L.P. ESISTENTE MANTENUTA	748,00 mq
S.L.P. DI VARIANTE	4865,28 mq
S.L.P. TOTALE	5613,28 mq

S.L.P. COMMERCIALE di PROGETTO (C.C. tipo C3)	4865,28 mq
S.L.P. ARTIGIANALE esistente mantenuta	748,00 mq

S.L.P. COMMERCIALE di PROGETTO (C.C. tipo C3)	
S.L.P. piano terra	3731,97 mq
S.L.P. piano primo	1021,68 mq
S.L.P. tappeti mobili ed ascensori	111,63 mq
TOTALE	4865,28 mq

S.L.P. COMMERCIALE PIANO TERRA	
S.L.P. Unità Commerciale 2	1943,25 mq
S.L.P. Unità Commerciale 1	605,84 mq
S.L.P. Unità Commerciale 6	1182,88 mq
TOTALE	3731,97 mq

S.L.P. COMMERCIALE PIANO PRIMO	
S.L.P. Unità Commerciale 3	356,26 mq
S.L.P. Unità Commerciale 4	397,94 mq
S.L.P. Unità Commerciale 5	267,48 mq
TOTALE	1021,68 mq

S.V. COMMERCIALE DI PROGETTO	2500,00 mq
------------------------------	------------

S.V. COMMERCIALE PIANO TERRA	
S.V. Unità Commerciale 2	1499,86 mq
S.V. Unità Commerciale 1	400,61 mq

S.V. Unità Commerciale 6

TOTALE 555,00 mq
2455,47 mq

S.V. COMMERCIALE PIANO PEIMO

S.V. Unità Commerciale 3

TOTALE 44,53 mq
44,53 mq

IV. AMBITI PUBBLICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il sistema degli ambiti pubblici è costituito dal parcheggio pubblico a raso posto a ridosso della nuova strada di servizio alla tramvia, dal parcheggio sempre si uso pubblico a piano primo al quale si accede tramite una rampa carrabile da Via Carrara e da una zona destinata a verde pubblico attrezzato, che si affaccia anch'esso sulla nuova strada di servizio alla tramvia.

Un tracciato ciclo-pedonale costeggia il comparto mettendolo in collegamento con la strada provinciale n. 35 a Nord e con la nuova stazione TEB a Sud.

– I Parcheggi Pubblici

I parcheggi pubblici, a raso ed in copertura, identificati in colore grigio nella tavola 004a degli elaborati di Piano, soddisfano una parte della dotazione di STANDARD URBANISTICI del comparto (la restante sarà da monetizzare) ed hanno accesso diretto rispettivamente dalla nuova strada di servizio Teb e dalla Via Carrara.

Le superfici in progetto comprendono sia gli stalli di sosta che i corselli di manovra e le rampe di accesso per la quota di pertinenza.

Sono previsti posti auto per portatori di handicap.

Nembro, luglio 2011

In fede

Arch. Adobati Francesco

Arch. Alinovi Michele

Arch. Catellani Gianluca

Arch. Vanoni Marianna

NORME DI ATTUAZIONE

Trattandosi di un P.L. di concezione e ipostazione unitaria, al fine di rendere omogenei i futuri interventi edilizi sono prescritte norme specifiche di attuazione che dovranno essere rispettate in sede di presentazione dei progetti per l'ottenimento dei prescritti titoli abilitativi, anche in caso di lotti successivi. Esse sono:

Art. 1:

Nelle aree comprese nel P.L. deve essere rispettata la destinazione d'uso prevalentemente commerciale-artigianale; saranno altresì ammesse solo destinazioni d'uso compatibili quali quelle terziarie (uffici e studi professionali), ovvero residenziali nei limiti consentiti delle vigenti N.T.A. del P.R.G.

Art. 2:

Il piano fissa in maniera definitiva per forma, tracciato e quantità solo la strada di servizio TEB oggetto di trasferimento al Comune, con relative sezioni, mentre è da ritenersi non prescrittiva quella di accesso e penetrazione al comparto. Le aree per parcheggi di uso pubblico e verde attrezzato potranno subire parziali modifiche nella loro conformazione in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, fermo restando il loro dimensionamento complessivo e pur mantenendo l'impianto e l'assetto urbanistico generale del P.L.

Art. 3:

Il piano indica altresì in modo non vincolante (con la possibilità quindi in sede di progetto esecutivo degli edifici di apportare alcune modifiche) l'estensione e la suddivisione dei comparti privati e il tipo e la posizione degli edifici così come indicato nell'allegata Tavola n. 002 (planimetria generale). Si potrà quindi modificare parzialmente la soluzione planivolumetrica originaria, ferma restando la possibilità edificatoria complessiva prevista dal P.L. e previa verifica della conformità dei singoli progetti al regolamento edilizio e di igiene, ma in armonia con l'assetto urbanistico delineato dalla lottizzazione e comunque nei limiti fissati dalla Convenzione.

Art. 4:

Sarà consentita in sede di rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici la modifica delle S.L.P. complessive commerciale ed artigianale purchè nei limiti max ammessi per il comparto, senza che ciò costituisca variante al P.L.: il tutto comunque entro il tetto della S.L.P. totale di progetto, pari a mq. 5.748,00.

All'atto del rilascio di tale titolo abilitativo (D.I.A. o P.d.C.) sarà determinato, oltre al conteggio degli oneri dovuti, anche il conguaglio delle aree a standard (se dovuto), da reperirsi e localizzarsi all'interno del comparto o da monetizzarsi con l'importo unitario stabilito in convenzione, mentre sono da reperirsi e localizzarsi all'interno del comparto le dotazioni per aree pertinenziali.

Art. 5:

L'altezza di progetto dei singoli fabbricati nonché la quota di imposta degli stessi sarà definitivamente stabilita in sede di presentazione dei prescritti titoli abilitativi, ma comunque entro i seguenti limiti max:

$H_{max} \leq \text{mt. } 8,00$

Quota di imposta P.T. $\leq 0,00$ (quota stradale esistente di Via Carrara).

Art. 6:

Gli accessi carrali ai lotti privati esistenti avverranno o dalla viabilità principale o da quella interna ove indicato nella planimetria di progetto, con ingresso automatizzato e controllato, senza altre limitazioni sulla loro dimensione e ubicazione.

Non potranno essere concessi ulteriori accessi carrali sulla viabilità principale.

Art. 7:

Le recinzioni lungo le strade e sui confini perimetrali di proprietà ove previste, saranno formate da muretto cieco non superiore a mt. 0,50 dal piano stradale con sovrastante barriera trasparente metallica fino ad una altezza totale max di mt. 2,50 oltre alle diverse prescrizioni contenute nell'allegata Convenzione. Sono esplicitamente vietate altre tipologie di recinzione (cieche, in cemento, ecc.) nonché altezze maggiori.

Art. 8:

Gli interventi edilizi di nuova costruzione che verranno effettuati in conformità al presente Piano di Lottizzazione potranno essere soggetti a Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi delle Leggi vigenti. A tal fine il Consiglio Comunale in sede di approvazione del presente Piano ha dichiarato esplicitamente la sussistenza delle precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive che regolamenteranno le nuove costruzioni.

Eventuali modifiche sostanziali (cioè con variazione della superficie coperta superiore al 10% o con variazione delle caratteristiche costruttive o delle finiture) del progetto planivolumetrico dei fabbricati previsti negli elaborati del presente Piano di Lottizzazione saranno assoggettate al rilascio di Concessione Edilizia, pur senza comportare la necessità di variante al presente Piano di Lottizzazione.

Art. 9:

Gli edifici esistenti, ricompresi nel P.d.L. sono confermati e potranno essere recuperati (tramite interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia) senza incrementi di superficie coperta e/o superficie lorda di pavimento.

Gli edifici esistenti potranno anche essere oggetto di ristrutturazione urbanistica e/o demolizione e ricostruzione, nel qual caso – se non trattasi di fedele ricostruzione – la superficie coperta e/o la superficie lorda di pavimento potrà essere accorpata senza necessità di variante al P.d.L., ma nel rispetto degli articoli delle pre-

senti Norme Tecniche d'Attuazione. Il tutto sempre con la possibilità di modifica delle attuali destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal P.U.C., di cui alle premesse convenzionali.