

Comune di CISANO BERGAMASCO
Provincia di Bergamo

ALLEGATO A
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA, CORREDATA DALLA DELIBERA DELLA GIUNTA
COMUNALE N° 96 DEL 19/10/2017**

Committente: ASSO S.R.L.



***PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
DENOMINATO “EX FORNACE MAGNETTI”***

Febbraio 2020
Agg.to Aprile 2020
Agg.to 11 Maggio 2020

Studio di Architettura e Urbanistica Previtali & Vitali

Via Sant'Antonino, 11 - 24124 Bergamo - Tel 035-221045 – e-mail:tecnico@studioprevitalivitali.it

COMUNE DI CISANO BERGAMASCO (PROVINCIA DI BERGAMO)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO “EX FORNACE MAGNETTI” STRADA PROVINCIALE BRIANTEA N° 342 - ai sensi della l.r. n° 12/2005 - ART. 7 PUNTO 10 PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.

COMPARTO COSTITUITO DA AREE E FABBRICATI DENOMINATO “EX FORNACE MAGNETTI” art. 43 del PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - VARIANTE N° 1 - VARIANTE N° 13 - ISTANZA N° 41.

COMMITTENTE: ASSCO S.R.L.

Aggiornamento sulla scorta dei Pareri dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cisano prot. n.8667 del 25/06/2019 e prot. n.4039 del 08/004/2020.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSE

- Il comparto interessato dal **Programma Integrato di Intervento**, oggetto della presente relazione, è costituito da aree e fabbricati produttivi posti in Comune di Cisano Bergamasco, a monte della strada Provinciale Briantea n° 342 che costituiscono la sede storica della “Fornace Magnetti”, in località Bondi.
- L'area, per dimensione ed ubicazione, riveste particolare/significativa importanza, sia per il Comune di Cisano Bergamasco che per i comuni confinanti, nonché per tutta la Valle S. Martino.
- La proprietà ASSCO S.R.L., che fa parte di un importante gruppo aziendale di riferimento, preso atto dei mutati processi tecnologico/produttivi, nonché dei programmi aziendali, intende riconvertire e valorizzare gli immobili mediante un intervento di ristrutturazione.
- Il Comune di Cisano Bergamasco, valutata l'importanza dell'area e recepita la volontà dell'azienda nel Piano di Governo del Territorio e nella successiva Variante n° 1 al suddetto Piano, ha normato gli immobili destinandoli a Programma Integrato di Intervento, sulla scorta di una richiesta presentata dall'azienda nella fase di formazione dello stesso Piano di Governo del Territorio e della successiva Variante n.1.

- Il PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO è redatto sulla scorta di studi e progetti che la proprietà ha effettuato negli anni sull'area e più precisamente:
 - **di natura storica;**
 - **di indagini preliminari di natura produttiva;**
 - **di studi urbanistici/architettonici.**
 - **la Proposta Preliminare di Fattibilità prevista dal P.G.T. è stata approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n° 96 del 19/10/2017, che è allegata come parte integrante del presente Programma Integrato di Intervento;**
 - **le prescrizioni di tale Deliberazione sono recepite nell'ambito del presente Programma Integrato di Intervento;**

- Il Programma Integrato di Intervento è preceduto da una Proposta Preliminare di Intervento, già approvata dalla Giunta Comunale n. 96 del 19/10/2017, di cui al precedente punto.

- Nelle tavole di Programma Integrato di Intervento è inserito lo stralcio del progetto preliminare della nuova strada Briantea, così come approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 347 del 30/06/2005.

- Sulla scorta del suddetto progetto preliminare, il P.I.I. individua le aree che il progetto della strada "andrà ad occupare" e pertanto ne consegue una modifica, in riduzione della superficie territoriale di P.I.I. nonché gli indici ed i parametri che da questa St direttamente discendono.

Il presente Programma Integrato di Intervento è redatto secondo le indicazioni di cui all'art. 7.13 delle NTA del Piano delle Regole.

2. ELABORATI CHE COMPONGONO IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (art. 7.12 Piano delle Regole)

Compongono il **Programma Integrato di Intervento** i seguenti elaborati:

TAVOLA N° 1: Estratti di P.G.T. vigente e successiva Variante n° 1 approvata, Mappa, ortofoto/vista aerea, C.T.R. e collegamento della Variante di Cisano Bergamasco e la S.P. ex S.S. 342;

TAVOLA N° 2: STATO DI FATTO Planimetria di rilievo, alla data di maggio 2018;

TAVOLA N° 3: STATO DI FATTO Sezioni;

TAVOLA N° 4: PROGETTO Planimetria generale, Stralcio nuova rotatoria, Individuazione aree da cedere per la realizzazione del nuovo collegamento della Variante di Cisano Bergamasco e la S.P. ex S.S. 342

TAVOLA N° 5: PROGETTO Sezioni indicative A-A, B-B, C-C e D-D
Schema indicativo con individuazione sezioni;

TAVOLA N° 6A: PROGETTO Individuazione aree da cedere al Comune;

TAVOLA N° 6B: PROGETTO Individuazione aree da asservire all'uso pubblico;

TAVOLA N° 7: PROGETTO Opere di Urbanizzazione: illuminazione – impianti tecnologici;

TAVOLA N° 8: PROGETTO Opere di urbanizzazione: sezioni e particolari strade, marciapiedi e percorso ciclopedonale - palo illuminazione - impianti tecnologici;

TAVOLA N° 9: PROGETTO Opere di Urbanizzazione: fognatura acque bianche e acque nere;

TAVOLA N° 10: PROGETTO Opere di Urbanizzazione: rete fognaria – particolari Costruttivi;

TAVOLA N° 11: PROGETTO Opere di Urbanizzazione: segnaletica stradale;

PROGETTO CASERMA DEI CARABINIERI: il progetto preliminare, che è parte integrante al P.I.I., non è fisicamente allegato allo stesso ma è depositato presso il Comune di Cisano Bergamasco;

- ALLEGATO A:** Relazione illustrativa, corredata dalla Delibera della Giunta Comunale n° 96 del 19/10/2017;
- ALLEGATO B:** Schema di Convenzione;
- ALLEGATO C:** Stima delle opere di urbanizzazione ed opere a rete;
- ALLEGATO D:** Documentazione fotografica dello stato di fatto;
- ALLEGATO E:** Fotoinserimento;
- ALLEGATO F:** Perizia di stima area da cedere per costruzione caserma dei Carabinieri.

3. RIFERIMENTI LEGISLATIVI

La Legge Regionale n.12 del 11-3-2005 articoli 87-88-91-92-93, norma i Programmi Integrati d'Intervento per la riqualificazione del tessuto urbano edilizio ed ambientale del territorio lombardo.

La proposta preliminare di fattibilità di P.I.I. trova pieno riscontro nei disposti di cui all'art. 7.10 e successivi del Piano delle Regole del P.G.T. ed è stata approvata con Delibera della Giunta Comunale n° 96 del 19/10/2017.

Le modalità di approvazione del P.I.I. trovano indicazione all'art. 92 della succitata Legge. La Legge Regionale prevede la possibilità dell'adeguamento della dotazione di aree a standard urbanistici e standard qualitativi, aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico.

Il progetto di Programma Integrato d'Intervento è conforme al Piano di Governo del Territorio - Variante n° 1.

4. PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI (AREE ED EDIFICI) OGGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Le aree e gli edifici che costituiscono il complesso produttivo, oggetto del presente Programma Integrato di Intervento, sono completamente di proprietà della Società:

ASSCO S.R.L..con sede in Carvico Via Don Pedrinelli n° 118 – Amministratore Delegato Ing. Umberto Magnetti nato a Bergamo il 16/02/1976 domiciliato per la carica in Carvico (BG) Via Don A. Pedrinelli n° 118.

5. DATI CATASTALI

Le aree e i fabbricati sono catastalmente individuati come segue:

Comune Censuario di Cisano Bergamasco – Foglio n° 14 - mappali n° 1981 – 1940- 1238 - mappale pozzo n° 5376

6. STATO DI FATTO - AREE ED EDIFICI OGGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - CONSISTENZE IMMOBILIARI

DATI PLANIVOLUMETRICI

L'area ed i fabbricati si collocano all'ingresso del territorio del Comune di Cisano Bergamasco e costituiscono la sede storica delle "Fornace Magnetti".

L'area è posta a monte della Strada Provinciale Briantea n°342, che la perimetra di fatto nei lati nord, sud ed ovest.

La proprietà ha forma irregolare ed ha una superficie di **m² 126.882,89**, di cui perimetrata da Programma Integrato d'Intervento per **m² 114.247,43**, che al netto delle aree da cedere per la realizzazione del nuovo collegamento della Variante di Cisano Bergamasco e la S.P. ex S.S. 342 si riduce a **m² 112.770,19**

$m^2 (114.247,43 - 1.477,24) = 112.770,19 m^2$.

L'area è posta ad una quota altimetrica di fondo valle tra i . m. 267,00 e i m. 278,00.

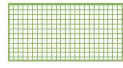
All'area si accede direttamente dalla Strada Provinciale Briantea mediante un ampio "slargo" posto in curva, che precede l'abitato di Cisano Bergamasco.

Vi sono anche un accesso secondario all'area, direttamente dalla Briantea, ma posto in Comune di Pontida, in prossimità del confine di Cisano Bergamasco, ed un sottopasso ferroviario che consente il collegamento delle aree in oggetto con le aree sempre di proprietà ASSCO S.R.L., a valle della Briantea.

Sull'area insiste una parte di quello che è stato un articolato complesso edilizio produttivo formato da più corpi di fabbrica "diversi" sia per datazione, tipologie edilizie che per modalità costruttive. Parte degli edifici, fra loro collegati, davano vita ad un unico corpo di fabbrica che si estendeva con altezze diverse su tutta l'area di intervento. Parte degli edifici sono stati demoliti. Allo stato i lavori di demolizione sono in corso. I fabbricati rimasti, sono in discreto stato di manutenzione ma sono dismessi dalla originale destinazione produttiva, fatto salvo un presidio con ufficio all'interno della palazzina uffici. Completano il complesso edilizio ampi spazi di manovra, stoccaggio e parcheggio. La quota altimetrica di riferimento per la pavimentazione degli edifici sia esistenti che in parte demoliti, come risulta anche dalle sezioni tavola n.3, è posta ad una quota altimetrica di m. 266,30-266,50; il terreno circostante, come anche risulta al rilievo e dalla documentazione fotografica, si presenta parzialmente in piano e parzialmente sconnesso.



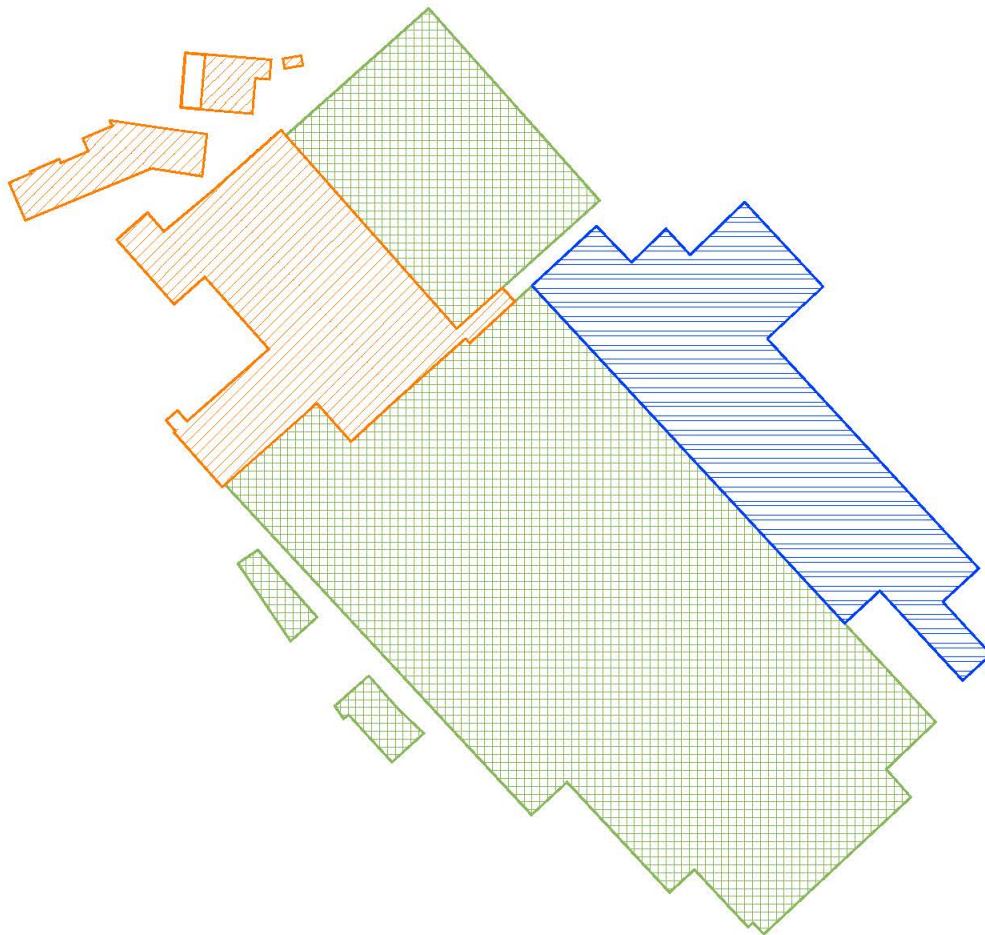
PARTE DI EDIFICI DEMOLITI IN FORZA DEL P.D.C.
N°. 82/2008 del 16/10/2008



PARTE DI EDIFICI DEMOLITI IN FORZA DELLA D.I.A.
P.E. N°. 115/2013 prot. n.10741 del 21/10/2013



PARTE DI EDIFICI ANCORA ESISTENTI OGGETTO DI S.C.I.A.
PER DEMOLIZIONE FABBRICATI "EX FORNACE MAGNETTI"
PRATICA N.57/2018 PRESENTATA IL 15.06.2018
PROT. 8433 DEL 18.06.2018



**SCHEMA INDICATIVO DEGLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE REALIZZATI ED
IN CORSO**

7. STRADA PROVINCIALE BRIANTEA

Per quanto riguarda la strada Provinciale Briantea n° 342, il Programma Integrato di intervento tiene conto del Progetto Preliminare della stessa e dei relativi svincoli che interessano le aree oggetto di P.I.I. in prossimità dei confini comunali tra Pontida e Cisano.

Il progetto di tale strada, che è allo stato preliminare, è stato approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 4347 del 30/06/2005 e dal CIPE con Deliberazione n° 89 del 29/03/2006. Il progetto di P.I.I., come da allegata tavola n° 4, individua e mette a disposizione le aree interessate dalla nuova strada al fine di non condizionare la fattibilità dell'intervento, ed in particolare gli accessi e gli svincoli in prossimità del Comune di Pontida. Tali aree, individuate in colore giallo sulla tavola n° 4 (riquadro) "Individuazione aree da cedere per la realizzazione del nuovo collegamento della Variante di Cisano Bergamasco e la S.P. ex S.S. 342 hanno un'area di m² 1.477,24 e comportano una rettifica del perimetro con una riduzione della superficie territoriale.

Pertanto la nuova superficie territoriale di P.I.I. è pari a m² 112.770,19. Dette aree, restano a disposizione, e saranno acquisite a suo tempo, dalla Provincia o altro Ente con le modalità di Legge.

Da quanto riportato al precedente punto tutti i dati territoriali di Programma Integrato di Intervento discendono da: **Superficie Territoriale (St m² 112.770,19).**

Viene altresì leggermente eroso il lato a valle del percorso ciclopedonale, senza però comprometterne l'efficienza e la fruibilità. (vedi stralcio sulla Tavola n. 4).

8. INTERVENTI IN ATTO SULL'AREA E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI VIGENTI

Ad oggi sull'area è in itinere la **SCIA P. Ed. n.57/2018 in data 15/06/2018, con prot. n. 8433 del 18/06/2018**, relativamente a *demolizione fabbricati ex Fornace Magnetti*.

9. STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE VIGENTE

Il Comune di Cisano Bergamasco è dotato di Piano di Governo del Territorio definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 13/12/2013 n° 30 – 31.

Il Comune di Cisano Bergamasco, con propria deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 17/10/2016, ha adottato la **Variante n°1 al vigente P.G.T.** relativamente al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi; tale Variante è stata definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°8 del 27/02/2017.

Lo strumento urbanistico, a seguito di Variante n° 13 - Istanza 41 - Art. 43, prescrive per l'area in questione:

PROCEDURA:

- **PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO:**

DESTINAZIONI:

- **AMBITI DI RICONVERSIONE URBANISTICA A FINALITA' PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA E TERZIARIO DIREZIONALE COMPATIBILE**

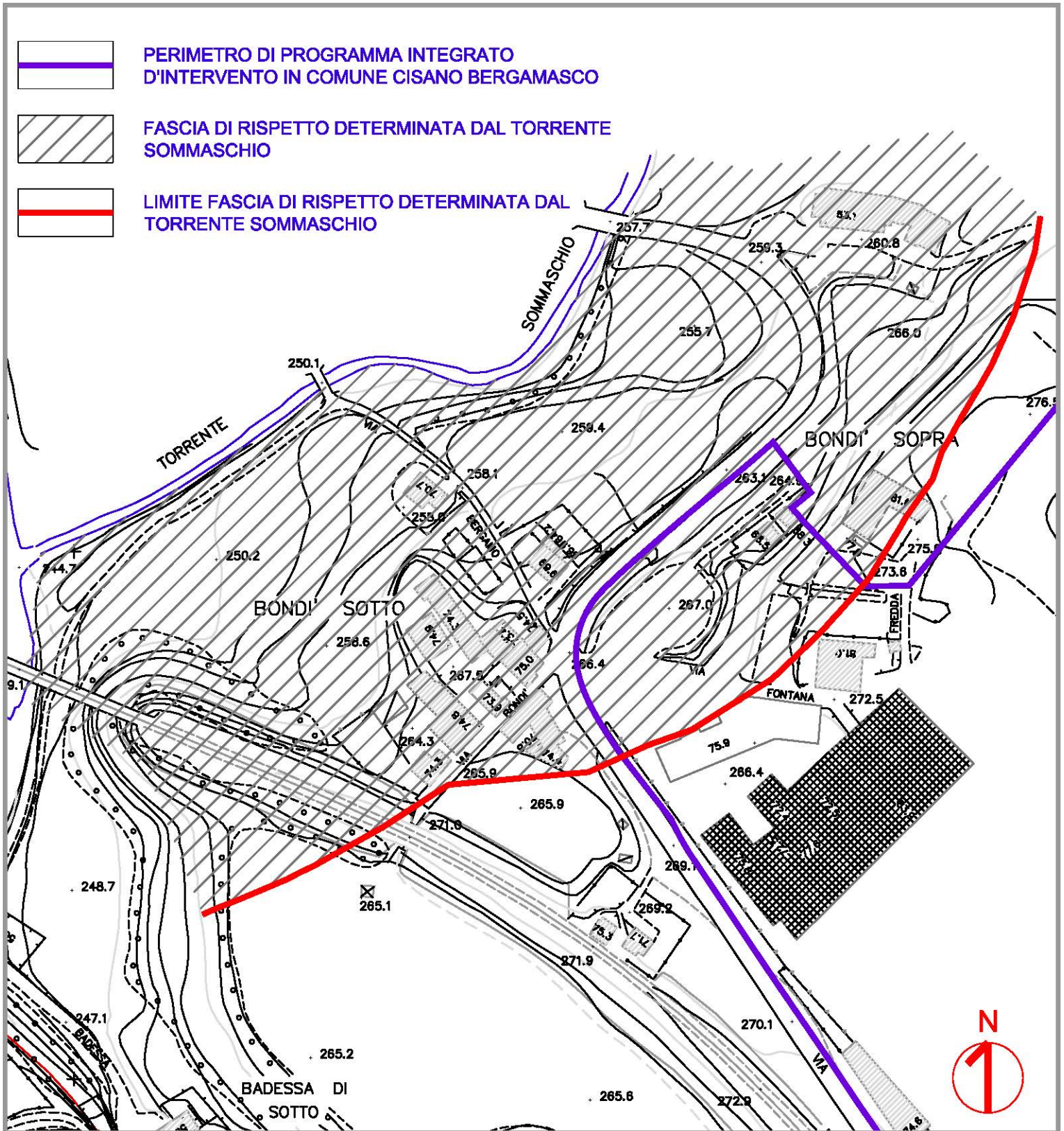
Perimetro con tratteggio di colore viola - normato dall'art. n°43 del P.d.R.;

La Variante al P.G.T., rispetto al P.G.T. vigente ha esteso la perimetrazione del P.I.I. ricomprendendo la fascia di rispetto sulla S.P. Briantea, l'area per la nuova rotatoria, l'area per la realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri.

Il tutto come da estratto riportato sulla tavola n° 1

9.1 Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio

Tenuto conto che l'area ricade, parzialmente, nel vincolo paesaggistico (EX Art. 142 comma 1 lettera C) fascia mt. 150 dal torrente Sommaschio, è soggetta a Parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, ex art. 16 comma 3, legge n. 1150/1942; tale parere è stato già richiesto dall'istante in data 28/01/2020.



PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE FASCIA DI RISPETTO DETERMINATA DAL TORRENTE SOMMASCHIO – Scala 1:2.000

9.2 V.I.A. (Valutazione Impatto Ambientale)

In merito alla **Verifica Regionale di Assoggettabilità alla V.I.A. dell'intervento di P.I.I.**, si richiama la nota della Regione Lombardia datata 13.05.2019 prot. n. 15349.

9.3 Fascia di rispetto dai pozzi d'acqua

All'esterno dell'area oggetto di Programma Integrato di Intervento esiste un pozzo, come risultante dalla Tavola n° 2 del Documento di Piano e come riportato sulla tavola di progetto.

Tale pozzo determina una fascia di tutela assoluta di m. 10,00 a raggio, ed una fascia di rispetto di m. 200 a raggio, che interessa parte dell'area di P.I.I.

9.4 Iniziative progettuali a tutela del pozzo

All'interno della fascia di rispetto, così come previsto dall'art. 94 del D.lgs. 152/2006 e come da progetto esecutivo da approvarsi da parte dell'ente erogatore "UNIACQUE SPA", all'interno di questa fascia non potranno essere realizzati i pozzi perdenti di scarico dei singoli lotti, che saranno condotti alla rete di fognatura prevista dall'apposita tavola del P.I.I..

Le tubazioni all'interno della fascia dovranno essere realizzate come prescritto dal suddetto Decreto e come approvate da "UNIACQUE SPA".

La progettazione e la realizzazione degli impianti fognari delle acque nere e bianche dovranno essere effettuate nel rispetto del D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003 e dei divieti riportati nell'art. 94 del già citato D.lgs 152/2006.

10. PROGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il progetto di Programma Integrato d'Intervento è redatto sulla scorta e sulle linee di indirizzo e prescrizioni dettate dal P.G.T. Vigente e così come delineate dalla Deliberazione della Giunta Comunale n° 96 del 19/10/2017 che ne ha approvato la Proposta Preliminare di Fattibilità.

Il progetto di Programma Integrato di Intervento prevede la riqualificazione urbanistica/edilizia dell'area "Ex Fornace Magnetti" per la realizzazione di un nuovo comparto produttivo con destinazione:

- **Industriale/artigianale e commerciale/direzionale;**
 - È prevista la completa demolizione di tutti i fabbricati, come da **SCIA P. Ed. n.57/2018 in data 15/06/2018, con prot. n. 8433 del 18/06/2018**, di cui al precedente punto n. 8;
 - La formazione di nuovi piani di imposta dei fabbricati in progetto mediante un intervento di livellamento che, seguendo la collina a monte della Strada Provinciale Briantea si sviluppa in successione su due livelli, dalla quota di m.

267,00 (rotatoria) fino a salire alla quota intermedia m. 272,50 ed arrivare alla quota superiore di m. 278,00.

Tale riempimento/innalzamento/livellamento della quota di progetto, oltre ad evidenti motivi di ordine tecnico, al fine di formare degli idonei piani di imposta ai futuri fabbricati, lenisce l'innaturale problema creato dalla depressione costituita dagli scavi della Ex Fornace Magnetti, dando vita ad un nuovo piano intermedio fra la quota della Briantea e il naturale anfiteatro collinare che circonda l'area di P.I.I..

L'organizzazione planimetrica è determinata dai seguenti principali elementi progettuali:

- Il posizionamento della nuova rotatoria sulla Strada Briantea, decisa dal Comune di Cisano Bergamasco in accordo con la Provincia di Bergamo e recepita integralmente dal P.G.T. e dalla successiva Variante n° 1.
La rotatoria assume importanza viabilistica, non solo per il comparto "Ex Fornace Magnetti" ma anche per tutto il sistema viabilistico a livello sovracomunale. A tal proposito si richiama il progetto preliminare redatto dalla proprietà e sottoposto a parere preventivo (favorevole) prot. n. 13735 del 06-03-2018 con rinnovo (Rif. N.45522 del 23/07/2019) a decorrere dal 28-01-2020, per ulteriori mesi12 - Protocollo n. 9629 - del 12/02/2020
- Seguire l'orografia dei vari piani/quote dell'area in funzione delle fasce di riempimento di cui ai precedenti punti. Il tutto anche tenendo conto del Progetto Preliminare della Briantea allegato.

Sulla scorta di quanto sopra, il progetto di P.I.I. assume un assetto planimetrico semplice e razionale, nonostante l'articolazione complessa del perimetro a monte ed a sud.

Le scelte progettuali sono determinate e caratterizzate dai seguenti elementi:

10.1 Rotatoria:

Dalla rotatoria una strada entra diagonalmente nell'area di P.I.I..

Tale strada, raggiunto il baricentro dell'area, devia e prosegue in direzione di Pontida tagliando il P.I.I. in due blocchi, uno valle e uno a monte; nella parte a valle il progetto individua due lotti, mentre a monte vengono individuati altri tre lotti.

La strada forma una semplice "esse" proseguendo in direzione di Pontida, collegandosi alle aree produttive poste nello stesso comune e raccordandosi con la viabilità ivi prevista.

Il tutto come meglio evidenziato con apposito segno grafico sulla tavola di progetto n° 4. La viabilità del P.I.I. pertanto collega quindi, in forma alternativa alla Briantea, i comuni di Cisano Bergamasco e di Pontida.

10.2 Parcheggi:

- una significativa porzione di parcheggio è costituita dal P4 e dal P7;
- I parcheggi sono uniformemente distribuiti lungo tutto il nastro stradale ai lati della strada, parzialmente raggruppati tra i lotti n. 4-5 e parzialmente localizzati in fascia di rispetto stradale;

- i parcheggi sono alberati, dotati di verde di arredo di base (il verde di base e l'arredo dei parcheggi è escluso dal calcolo del verde pubblico, ma rientra nel calcolo della superficie permeabile dell'intervento);
- tutti i parcheggi, siano essi di pertinenza della destinazione commerciale che artigianale/industriale, hanno stalli con una larghezza di m. 2,50 con una profondità di m. 5,50; il tutto come previsto all'art. 52 del Piano delle Regole;

10.3 Verde:

Il verde per destinazione è così suddiviso:

- **Il verde pubblico attrezzato (VA)**
è costituito da un'ampia area racchiusa tra la Sp 342, il lotto 4, la strada interna di P.I.I. ed il parcheggio P4, che può essere attrezzata e altresì posta a servizio del percorso ciclopedonale.
- **Il verde di compensazione (VC1-VC2-VC3-VC4-VC5-VC6)**
è distribuito ai lati dei marciapiedi del tratto di accesso al P.I.I., lungo il percorso ciclopedonale in corrispondenza dei parcheggi P4 e P7 ed a valle dei Lotti n. 1-2-3.
- **il verde di mitigazione ambientale (Vm1-Vm2-Vm3)**
è distribuito a monte ed a valle del percorso ciclopedonale; il lato a monte è inoltre alberato ulteriore mitigazione dei lotti.
- **il verde pubblico di pertinenza della nuova rotatoria**
(citato per il consistente dimensionamento, posto al centro della rotatoria), non è computato nel calcolo del verde pubblico, ma contribuisce al soddisfacimento della superficie permeabile.

10.4 Lotti di intervento:

- il Programma Integrato di Intervento individua n.5 lotti di intervento;
 - il numero di tali lotti è indicativo e non prescrittivo, i lotti potranno essere accorpati o suddivisi in più o meno lotti, fermo restando gli indici massimi di **Superficie Coperta** e di **Superficie Lorda di Pavimento** fissati dal piano.
- Quanto sopra vale anche per gli accessi carrali e pedonali ai singoli lotti.

10.5 Percorso ciclopedonale (STANDARD QUALITATIVO)

Il percorso ciclopedonale è localizzato nella fascia di rispetto della strada provinciale n° 342, con partenza dal confine del Comune di Pontida raggiunge la zona della rotatoria, ove sono previste apposite segnaletiche di attraversamento in corrispondenza con la Caserma dei Carabinieri, e prosegue poi in direzione Cisano fino al limite di proprietà.

Il percorso pavimentato, che ha una lunghezza complessiva **ml. 445,16**, è di larghezza costante di ml 3,50 ed è ai lati corredato da fasce a verde di mitigazione (Vm1-Vm2-Vm3), in parte alberate, di larghezza variabile per una totale non inferiore a ml 5,00.

10.6 Area per la nuova caserma dei Carabinieri (OPERA DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA)

Il P.I.I. individua un'area destinata alla realizzazione della Nuova Caserma dei Carabinieri. L'area è posta in lato di nord rispetto al comparto, ha una superficie di **m² 2.771,65**, ed è in posizione rilevata e direttamente collegata alla viabilità principale. Dispone di ampia possibilità di parcheggio.

L'area è di proprietà della ASSCO S.r.l., ma viene ceduta al comune di Cisano Bergamasco nell'ambito degli accordi di cui al Protocollo d'Intesa e relativa Convenzione.

10.7 Area per la formazione della nuova rotatoria (STANDARD QUALITATIVO)

La nuova rotatoria si colloca, in parte su aree di proprietà ASSCO s.r.l. per **m² 2.441,43** ed in parte sul sedime della Briantea per **m² 250,94**.

Il tutto come da progetto preliminare già approvato dalla Provincia di Bergamo e di cui al precedente punto.

L'area di proprietà ASSCO s.r.l. viene ceduta al Comune di Cisano Bergamasco nell'ambito della cessione delle aree per lo standard qualitativo.

10.8 Nuova rotatoria (STANDARD QUALITATIVO)

La nuova rotatoria è l'elemento portante di tutto il sistema viario del P.I.I., posta sull'asse della Briantea ha un diametro di m. 50,00 ed un raggio interno di m. 30,00.

Al centro è prevista una grande aiuola a verde. La rotatoria ha la funzione di regolare il traffico sulla strada e favorire l'inserimento ed il deflusso dalle aree produttive oggetto di P.I.I.

Sul progetto di massima della rotatoria si è espressa la Provincia di Bergamo con parere favorevole preventivo prot. n°54828/11/16 del 31/05/2013, con rinnovo (Rif. N.45522 del 23/07/2019) a decorrere dal 28-01-2020 per ulteriori mesi12 - Protocollo n. 9629 del 12/02/2020, il tutto come meglio riportato sulle tavole di progetto e come meglio descritto nelle stime e computi metrici delle Opere di Urbanizzazione di cui all'Allegato C del progetto di P.I.I.

Il progetto esecutivo della rotatoria sarà parte integrante del progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

11. DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO.

Superficie territoriale (St) di Programma Integrato d'Intervento	m²	114.247,43
Superficie territoriale al netto della superficie messa a disposizione per il nuovo collegamento della Variante di Cisano Bergamasco e la S.P. Ex S.S. 342 (114.247,43 m ² -1477,24 m ²)	m ²	112.770,19
Superficie fondiaria (Sf) (20.617,63+11.239,13+13.649,55+13.969,40+8.791,96)	m ²	68.267,67
Superficie utilizzabile massima – Superficie coperta (Sc)	m ²	45.000,00
Superficie lorda di pavimento (Slp)	m ²	50.000,00
Distacco minimo dai confini (Dc)	m	5,00
Distacco minimo tra edifici (De)	m	10,00
Distacco minimo dalle strade (Ds) (vedi perimetro massimo inviluppo dei fabbricati)	m	7,50
Altezza degli edifici teorica (H) (al lordo di eventuali velette di coronamento - art. 39, comma 1, NTA del PdR di PGT)	m	13,50□
Altezza ai fini del calcolo del volume	m	3,50
Numero piani	n.	1 – 4
Superficie permeabile (Sp) 15% di St (m ² 112.770,19 x 15%)	m ²	16.915,53
Volume del fabbricato teorico (V) Slp per h convenzionale m 3,50 (m ² 50.000,00 x ml 3,50)	m ³	175.000,00

* Nel caso di dimostrata necessità di realizzare altri tipi di volumi tecnici o di impianti tecnologici essenziali per il ciclo produttivo, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Servizio, su proposta del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, ove costituita, potrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire solo quando non ostino particolari motivi di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica, per dimostrata impossibilità di provvedere con soluzioni tecniche alternative;

L'altezza massima dei fabbricati, in conformità all'art. 43 comma 6 delle N.T.A. del P.d.R., "sarà definita all'interno del progetto del P.I.I." da approvarsi da parte della Giunta Comunale.

LOTTO	Sf	Sc	Slp
N°1 - PRODUTTIVO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	20.617,63	14.400,00	15.772,86
N°2 - PRODUTTIVO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	11.239,13	7.300,00	8.598,14
N°3 - PRODUTTIVO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	13.649,55	9.500,00	10.442,15
N°4 - PRODUTTIVO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	13.969,40	9.300,00	10.686,85
N°5- COMMERCIALE/PRODUTTIVO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	8.791,96	4.500,00	4.500,00
TOTALE m²	68.267,67	45.000,00	50.000,00

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sulla scorta di quanto previsto all'art. 43 del Piano delle Regole del P.G.T. e successiva Variante n° 1 all'interno della superficie utilizzabile massima di m² 45.000,00 (Sc), sono ammesse le seguenti destinazioni, con la proposta "di parte" della superficie commerciale/direzionale ivi specificata:

- | | |
|---|----------------------------------|
| - Superficie coperta produttiva/industriale e artigianale | m² 40.500,00 + |
| - Superficie coperta commerciale/direzionale/media struttura
Di vendita (in conformità comunque alle previsioni della
Componente commerciale del P.G.T.) | m² 4.500,00 = |

Tornano totale m² di superficie coperta complessiva	<u>m² 45.000,00</u>
---	---------------------------------------

- | | |
|---|----------------------------------|
| - Superficie lorda di pavimento produttiva/industriale
e artigianale | m² 45.500,00 + |
| - Superficie lorda di pavimento commerciale/direzionale/
Media struttura di vendita (in conformità comunque alle
Previsioni della componente commerciale
Del P.G.T.) | m² 4.500,00 = |

Tornano totale m² di sup. lorda di pavimento complessiva	<u>m² 50.000,00</u>
--	---------------------------------------

I dati di cui al presente punto e le ripartizioni delle destinazioni, sono alla base del calcolo e del dimensionamento del presente P.I.I. che potranno subire modificazioni sulla scorta di quanto previsto dalla Convenzione e dal Protocollo d'Intesa.

□ La superficie commerciale potrà raggiungere una misura massima di SIp m² 8.000, di cui m² 4.000 di superficie di vendita, se ed in quanto previsto dalla redigenda "componente commerciale" del vigente PGT;

□ La dotazione di standard urbanistici, **parcheggi e verde pubblico**, è stata dimensionata sulla scorta dei dati di SIp di cui al presente articolo, ai sensi dell'art. 3 del Piano dei Servizi.

□ Il volume edilizio effettivo dei fabbricati (V) e le relative superfici coperte (Sc) le superfici lorde di pavimento (Slp), saranno verificate in sede di rilascio dei Permessi di Costruire. (V= SIp x h. m. 3,50 convenzionale).

Destinazioni commerciali negli edifici produttivi (art. 38 Piano delle Regole)

All'interno degli edifici con destinazione produttiva sono sempre ammesse le destinazioni commerciali nel rispetto di quanto previsto dall'art. 46 delle N.T.A. del Piano delle Regole, per la vendita di prodotti legati al ciclo produttivo insediato, comunque in conformità al disposto di cui all'art. 38 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Destinazioni residenziali negli edifici produttivi (art. 38 punto 3 del Piano delle Regole)

All'interno di ogni unità produttiva è sempre ammessa la destinazione residenziale, per la realizzazione dell'abitazione del titolare/custode dell'unità produttiva. Tale destinazione residenziale potrà avere una superficie massima (S.r.c.) di m² 150,00 + 2 autorimesse di m² 48 complessivi. Per tali destinazioni residenziali sarà corrisposto il costo di costruzione di cui alla l.r. 12/2005 Art. 48.

12. AREE PUBBLICHE DA CEDERE E/O ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO

Il Programma Integrato d'Intervento individua le aree, di cui è prevista la cessione al Comune di Cisano Bergamasco e l'asservimento all'uso pubblico perpetuo, quali di **opere di urbanizzazione primaria e secondaria, standard urbanistici e standard qualitativo.**

Più precisamente:

AREE IN ASSERVIMENTO

- Aree per la formazione di parte di strada interna al P.I.I.	m ²	4.691,46	ASSERVIMENTO
- Aree per la formazione di marciapiedi (parte di M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8)	m ²	1.369,98	ASSERVIMENTO
- Aree per parcheggi e spazi di manovra (parte di P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7)	m ²	10.805,27	ASSERVIMENTO
- Aree per verde pubblico attrezzato (VA)	m ²	6.873,85	ASSERVIMENTO
- Aree per verde pubblico di compensazione ambientale (VC3-VC5)	m ²	4.827,27	ASSERVIMENTO
- Aree per verde pubblico di pertinenza dei parcheggi (parte di VP1-VP2-VP3-VP4-VP5-VP6-VP7)	<u>m²</u>	<u>1.949,45</u>	ASSERVIMENTO
<i>Totale aree in asservimento</i>	<i>m²</i>	<i>30.517,28</i>	

AREE IN CESSIONE

- Aree per la formazione della rotatoria sulla Strada Provinciale Briantea n°342	m ²	2.441,43	CESSIONE
- Area di proprietà ASSCO Srl destinata alla nuova caserma dei Carabinieri	m ²	2.771,65	CESSIONE
- Aree per la formazione di parte di strada interna al P.I.I.	m ²	868,17	CESSIONE
- Aree per verde pubblico di compensazione ambientale (VC1-VC2- VC4-VC6)	m ²	848,88	CESSIONE
- Aree per la formazione di marciapiedi (M1 - parte di M2)	m ²	233,09	CESSIONE
- Area destinata alla formazione del nuovo percorso ciclopedonale [percorso ciclopedonale pavimentato (Pc1-Pc2) e verde di mitigazione ambientale in parte alberato (Vm1-Vm2-Vm3)] (2.189,55 m ² +3.551,12 m ²)	m ²	5.740,67	CESSIONE
- Aree per parcheggi e spazi di manovra (parte di P1 presso Caserma dei Carabinieri)	m ²	31,35	CESSIONE
- Aree per verde pubblico di pertinenza dei parcheggi (parte di VP1 presso Caserma dei Carabinieri)	<u>m²</u>	<u>10,94</u>	CESSIONE
<i>Totale aree in cessione</i>	<i>m²</i>	<i>12.946,18</i>	

ALTRE AREE IN CESSIONE A TITOLO GRATUITO

- Aree di proprietà ASSCO S.r.l. per il nuovo collegamento della variante di Cisano Bergamasco e la S.P. ex S.S.342, redatto dalla

Provincia di Bergamo - settore viabilità m² 1.477,24 CESSIONE

Queste aree, individuate in colore giallo nella planimetria - TAV.4 e sono messe a disposizione della Provincia di Bergamo e del Comune di Cisano Bergamasco a titolo gratuito per la rettifica e/o nuovo progetto della strada provinciale Briantea previsto dalla Provincia di Bergamo e non rientrano nei calcoli di P.I.I.

13. VERIFICA DEL CARICO URBANISTICO (ART. 7 DEL PIANO DEI SERVIZI)

Sulla scorta di quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio - Piano dei Servizi Disciplina degli interventi -, **il carico urbanistico dei Piani Attuativi** (e per analogia così si è proceduto per il P.I.I.) si considera soddisfatto con la disponibilità di posti auto pubblici standard nella misura prevista dalla disciplina dei commi precedenti.

Nel calcolo della dotazione di standard/servizi si è tenuto conto delle superfici lorde di pavimento massime che il P.I.I. prevede e più precisamente:

	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO
DESTINAZIONE PRODUTTIVA	m ² 40.500,00	m ² 45.500,00
DESTINAZIONE COMMERCIALE	m ² 4.500,00	m ² 4.500,00
TOTALE	m² 45.000,00	m² 50.000,00

Tornano totale superficie coperta m² 45.000,00.

Tornano totale superficie lorda di pavimento m² 50.000,00.

Pertanto si è considerato, sia per quanto attiene le destinazione produttive che le destinazioni commerciali/terziarie, **il carico urbanistico alto** che è determinato nel seguente modo:

S.I.p.= m² 50.000,00 di cui produttivi m² 45.500,00 e commerciali/direzionale m² 4.500,00.

- **Destinazione produttiva/industriale e artigianale (carico urbanistico alto):**
(è determinato dalla presenza su ciascun lotto di insediamenti superiori a m² 3.000,00 di slp)

$$\text{slp } 45.500,00 \text{ m}^2 / 150 \text{ m}^2 \times 30 \text{ m}^2 = \text{m}^2 9.000,00$$

(nella misura di m² 9.000,00 è compresa la quota di parcheggio del 5% di cui all'art.3.2 del P.d.S.).

I singoli stalli dei parcheggi di pertinenza della destinazione produttiva hanno dimensione minima di m. 2,50 per m. 5,50.

- superficie a parcheggio da reperire m² 9.000,00
- superficie reperita (P1-P2-P3-P4-P5-P6) m² 9.262,36 (escluso P7 ad uso commerciale)

VERIFICA m² 9.262,36 > m² 9.000,00

- **Destinazione commerciale e direzionale (carico urbanistico alto, in conformità all'art. 7 comma 2 delle NTA del PdS):**
(numero quattro posti auto ogni 300 m² di slp)
slp 4.500 m²/300m²= 15,00 x n.4 stalli= n. 60 stalli

- stalli da reperire n. 60
- stalli reperiti n. 72

VERIFICA n. 72 > n. 60

Sulla scorta di quanto previsto ai precedenti punti, il Piano Integrato di Intervento necessita delle seguenti dotazioni a servizi (art. 3 Piano dei Servizi).

CARICO URBANISTICO PRIMARIO CUP (art. 7 Piano dei Servizi).

- 1) attività produttive (parcheggio) m² 9.000,00
- 2) attività commerciali/direzionali (parcheggio) n. stalli 60

Il carico urbanistico del P.I.I., sulla scorta dei dati di quanto sopra, è verificato:

RIEPILOGO VERIFICA

- CUP richiesto attività produttiva m² 9.000,00
- CUP reperito attività produttiva (P1-P2-P3-P4-P5-P6) m² 9.262,36
m² 9.262,36 > m² 9.000,00

- CUP richiesto attività commerciale n. 60 stalli
Corrispondenti a m² 1.560,00
(n. 60 stalli x coefficiente 26)
- CUP reperito attività commerciale (P7) n. 72 stalli
m² 1.574,26
n. 72 stalli > n. 60 stalli
m² 1.574,26 > m² 1.560,00

14. VERIFICA STANDARD URBANISTICI /SERVIZI E CARICO URBANISTICO

Le dotazioni minime dovute a standard e non, sono così suddivise:

- a) 10% della S.l.p. per destinazione industriale/artigianale (art. 3.2 delle NTA del Piano dei Servizi) di verde pubblico attrezzato
 $m^2 45.500,00 \times 10\% = m^2 4.550,00$
- b) 5% della S.l.p. per destinazione artigianale/industriale (art. 3.2. NTA Piano dei Servizi) di parcheggio pubblico
 $m^2 45.500,00 \times 5\% = m^2 2.275,00 m^2$
[già ricompreso nel calcolo del C.U.P., in quanto il CUP reperito pari a $m^2 9.262,36 > di m^2 2.275,00 (P1-P2-P3-P4-P5-P6)$]
- c) 50% della S.l.p. per destinazione commerciale/terziario/direzionale (art. 3.7 NTA Piano dei Servizi) di verde pubblico attrezzato
 $m^2 4.500,00 \times 50\% = m^2 2.250,00$
- d) 5% della superficie territoriale di P.I.I. per aree di compensazione ambientale (art. 75 delle N.T.A. del Piano delle Regole)
 $St m^2 112.770,19 \times 5\% = m^2 5.638,51$
- e) C.U.P. artigianale/industriale (vedi relazione di P.I.I.) = C.U.P. $m^2 9.000,00$
il CUP è verificato (VEDI TABELLA DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO)
 $m^2 9.262,36 > m^2 9.000,00$
- f) C.U.P. commerciale/terziario/direzionale (vedi relazione di P.I.I.) = n° 60 stalli
il CUP è verificato (VEDI TABELLA DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO)
72 stalli ($m^2 1.574,26$) > 60 stalli ($m^2 1.560,00$)

Il Programma Integrato d'Intervento garantisce una dotazione di aree a standard/servizi, così come segue e costituite da:

Standard parcheggio pubblico

- Sup. richiesta ($m^2 9.000,00 + m^2 1.560,00$) = $m^2 10.560,00$
- Sup. reperita (P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7) $m^2 10.836,62$
 $m^2 10.836,62 > m^2 10.560,00$

Standard verde pubblico attrezzato

- Sup. richiesta ($m^2 4.550,00 + m^2 2.250,00$) = $m^2 6.800,00$
- Sup. reperita (VA) $m^2 6.873,85$
 $m^2 6.873,85 > m^2 6.800,00$

Aree di compensazione ambientale (art. 75 delle N.T.A. del Piano delle Regole)

- Sup. richiesta m² 5.638,51
 - Sup. reperita a verde pubblico (VC1-VC2-VC3-VC4-VC5-VC6) m² 5.676,15
- m² 5.676,15 > m² 5.638,51**

TOTALE COMPLESSIVO STANDARD/SERVIZI DA REPERIRE

(parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato)

m² 10.560,00 + m² 6.800,00 m² 17.360,00

TOTALE COMPLESSIVO STANDARD/SERVIZI REPERITI

(parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato)

m² 10.836,62 + m² 6.873,85 m² 17.710,47

Sulla scorta dei dati di cui al precedente punto, gli standard/servizi di Programma Integrato d'Intervento, di cui all'art. 5 Piano dei Servizi, risultano soddisfatti in quanto:

m² 17.710,47 (reperiti) > m² 17.360,00 (richiesti)

La superficie di compensazione ambientale (art. 75 delle N.T.A. del Piano delle Regole), in aggiunta ai precedenti standard, è verificata.

15. STANDARD QUALITATIVO

Il Programma Integrato d'Intervento prevede la realizzazione da parte del Soggetto Attuatore di standard qualitativo, **il tutto come da Protocollo d'Intesa Prot. 262 del 10/01/2020 Rep. N. 1/2020 del 10/01/2020.**

Lo standard qualitativo è costituito da:

- **Realizzazione della nuova rotatoria sulla S.P. 342, compresa cessione sedime;**
- **Realizzazione del percorso ciclopedonale in direzione Pontida, comprensivo delle aree poste a valle ed a monte dello stesso;**

L'importo complessivo stimato per lo standard qualitativo è pari ad una spesa presunta di **€ 800.000,00.**

17. OPERE DI URBANIZZAZIONE

1_ Per le specifiche di progetto, le modalità esecutive ed i materiali previsti per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, si rimanda agli elaborati grafici tavole n. 7-8-9-10, nonché alle descrizioni riportate nella Stima delle opere di urbanizzazione (Allegato C).

In particolare, per le opere di fognatura, che si collocano all'interno della fascia di rispetto, si richiama quanto previsto ai punti 9.3-9.4 della presente Relazione; nonché alle indicazioni che la Società Uniacque Spa vorrà impartire in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Come si evince dall'elaborato grafico relativo alle Opere di Urbanizzazione Tav. n. 9 di P.I.I., la rete acque nere si collega alla rete di fognatura prevista ad anello nelle aree sottostanti il perimetro di P.I.I.

Per le reti di acque bianche e piovane, provenienti dai piazzali e comunque dalle superfici impermeabilizzate, si provvederà con rete che confluisce in anello posto all'esterno del perimetro di P.I.I. con recapito finale nel torrente Gandorla, come da autorizzazione della Provincia di Bergamo.

2_ Per le specifiche di progetto e le modalità esecutive della rotatoria posta sulla Strada Provinciale Briantea n. 342 si rimanda al progetto esecutivo da redigersi a cura e spese della Società ASSCO s.r.l. ed alle prescrizioni che la Provincia di Bergamo vorrà impartire sempre in sede di progetto esecutivo.

Si richiama qui di seguito il parere preventivo della Provincia di Bergamo prot. n°54828/11/16 del 31/05/2013 e successivo rinnovo (Rif. N.45522 del 23/07/2019) a decorrere dal 28-01-2020 per ulteriori mesi12 – Prot. n. 9629 del 12/02/2020.

3_ Lo scomputo del costo delle opere di urbanizzazione primaria è subordinato alla effettiva realizzazione del previsto nuovo accesso di raccordo fra la viabilità interna e quella del Comune di Pontida.

4_ Il nuovo percorso ciclopedonale, per le modalità di esecuzione, è meglio descritto all'art. 10.5 e nelle stime allegate al progetto.

5_ Per la completa urbanizzazione del Comparto di Programma Integrato d'Intervento si prevede la realizzazione di tutte le Opere di Urbanizzazione di pertinenza nonché delle Reti Tecnologiche.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- Strada	€ 263.750,00 +
- Marciapiedi (M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8)	€ 91.300,00 +
- Parcheggi e spazi di manovra (escluso verde di pertinenza) (P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7)	€ 625.000,00 +
- Verde pubblico attrezzato (VA)	€ 173.100,00 +
- Opere di fognatura	€ 313.800,00 +
- Rete illuminazione pubblica	€ 165.500,00 +
- Rete idrica	€ 114.600,00 +
- Rete gas-metano	€ 53.600,00 +
- Rete telefonica fissa	€ 33.750,00 +
- Rete Enel	€ 178.500,00 =
TOTALE	€ 2.012.900,00

Diconsi: Euro duemilionidodicimilanovecento/00

I costi delle opere di urbanizzazione primaria, desunti dalle stime, sono calcolate con uno sconto medio del 20% (tenuto conto del tipo di intervento, nella fase di stima si è dovuto necessariamente applicare prezzi composti sulla scorta di analisi con riferimento al listino della C.C.I.A.A. di Bergamo n.1/2019). I prezzi sono onnicomprensivi delle spese tecniche e dell'iva.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

- Cessione area per realizzazione della Caserma dei Carabinieri, valore desunto dalla perizia di stima allegata al P.I.I.	€ 253.108,00+
- Versamento somma – contributo alle spese tecniche di progettazione preliminare e collaudo della Caserma dei Carabinieri (di cui 30.000,00 già in possesso dell'Amm.ne Comunale)	€ 80.000,00 +
- Realizzazione Caserma dei Carabinieri (comprese spese tecniche di progettazione, sicurezza, collaudi e contabilità	€ 1.468.163,66 =
TOTALE	€ 1.801.271,66

Diconsi: Euro Unmilioneottocentounomiladuecentosettantuno/66

N.B.: Lo scomputo delle Opere di Urbanizzazione primaria è subordinato alla realizzazione del nuovo accesso di raccordo della viabilità interna di progetto sul territorio di Pontida (vedi art. 8 comma 2 delle NTA del D.d.P.).

ALTRE OPERE:

- Verde di compensazione ambientale (VC1+VC2+VC3+VC4+VC5+VC6)	€ 287.500,00
--	--------------

- Marciapiede

I marciapiedi hanno larghezza minima pari o superiore a 1,50 m e sono dotati di apposite rampe al fine di garantire l'accesso di una persona diversamente abile.

20. NORMA DI RIFERIMENTO

Le dimensioni e le misurazioni di progetto sono state effettuate con metodi informatici sulla base del sistema di disegno AUTOCAD 2010, sia geometrico che con sistema di polilinee, sulla scorta di rilievo topografico plani-altimetrico effettuato da studio specializzato.

21. RIEPILOGO E PIANO FINANZIARIO DEL P.I.I.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

(di cui al precedente art. 18)

• Urbanizzazioni 1° NUOVA COSTRUZIONE	€ 1.415.000,00 +
• Urbanizzazioni 2° NUOVA COSTRUZIONE	€. <u>1.343.500,00 =</u>
<u>Totale Oneri di Urbanizzazione 1° - 2°</u>	€ 2.758.500,00

STANDARD QUALITATIVO

- Realizzazione della nuova rotatoria sulla S.P. 342, compresa cessione sedime;
- Realizzazione del percorso ciclopedonale in direzione Pontida comprensivo delle aree poste a valle ed a monte dello stesso;

Totale Standard qualitativo € **800.000,00**

• COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione di cui alla legge regionale 12/2005 per edifici commerciali, direzionali e residenziali sarà determinato in sede di rilascio del Permesso di Costruire e/o analogo provvedimento amministrativo.

22. NORMA TRANSITORIA

Il P.I.I. è sviluppato completamente sul territorio del Comune di Cisano Bergamasco, ma troverà il suo completamento urbanistico e assetto territoriale definitivo con l'approvazione del collegamento viario con il Comune di Pontida.

Bergamo, addì _____

Il Soggetto Attuatore

Assco S.r.l.

Ing. Magnetti Umberto

Il Progettista

Arch. Fabio Previtali



COMUNE DI CISANO BERGAMASCO

PROVINCIA DI BERGAMO

Deliberazione della Giunta Comunale Numero 96 del 19-10-2017

C O P I A

CODICE 10075

OGGETTO:	ESPRESSIONE PARERE SU PROPOSTA PRELIMINARE DI FATTIBILITA' "P.I.I. COMPORTO EX FORNACE MAGNETTI" IN LOC. BONDI" (P.ED. N. 82/2017) DA PARTE DELLA SOC. ASSO SRL (EX ART. 7, COMMA 11 E SEGUENTI, DELLE N.T.A. DEL P.D.R.)
-----------------	--

L'anno duemiladiciassette il giorno diciannove del mese di ottobre alle ore 10:30, in Cisano Bergamasco ed in una sala del Palazzo Comunale, a seguito di convocazione si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

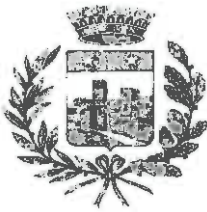
PREVITALI ANDREA	SINDACO	P
AGNELLI ROBERTA	VICE SINDACO	P
BISANTI VITO	ASSESSORE	P
SANGALLI ALESSANDRO	ASSESSORE	P
SESANA ANTONELLA	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 0.

Assume la presidenza il Signor PREVITALI ANDREA in qualità di SINDACO e partecipa il Segretario Comunale Panto' Nunzio

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Soggetta a controllo	N	Soggetta a ratifica	N
Immediatamente eseguibile	S	Comunicazione alla Prefettura	N



Comune di Cisano Bergamasco
Provincia di Bergamo

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 96 DEL 19/10/2017

OGGETTO: Espressione parere su proposta preliminare di fattibilità “P.I.I. comparto ex Fornace Magnetti” in località Bondi” (p.ed. n. 82/2017) da parte della Soc. ASSCO SRL (ex art. 7, comma 11 e seguenti, delle NTA del PdR).

Parere del Responsabile del Settore interessato in ordine alla Regolarità tecnica

Visti gli artt. 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, si esprime **parere favorevole** attestando la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Cisano Bergamasco, li 19.10.2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO PRIVATO
(Pantò Dott. Nunzio)



Parere del Responsabile del Settore Risorse Economico-Finanziarie in merito alla Regolarità contabile

Visti gli artt. 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, si esprime **parere favorevole** in ordine alla regolarità contabile dell'emanando provvedimento in oggetto attestando la copertura finanziaria.

Cisano Bergamasco, li

IL RESPONSABILE DEL
SETTORE RISORSE ECONOMICO-FINANZIARIE
(Rag. Raffaella Cornali)

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il parere favorevole sulla proposta di deliberazione del Responsabile del Settore Tecnico per quanto riguarda la regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

VISTO l'art. 48 del T.U. n. 267 del 18.08.2000;

PREMESSO che:

1. in data 16.12.2015, tra il Comune di Cisano Bergamasco e la Soc. Magnetti Srl (ora ASSCO SRL), è stato sottoscritto il “*protocollo d'intesa*” n. 13829 di prot. – rep. n. 86/2015, siccome preliminarmente approvato con deliberazione di C.C. 12.11.2015 n. 21 quale “*manifestazione di volontà politica in relazione alle proprie aspettative nel perseguimento dell'interesse pubblico in relazione all'attuazione del P.I.I. (Programma Integrato di Intervento) e nell'individuazione delle opere costituenti lo “standard qualitativo” -siccome disciplinato/disposto dal vigente P.G.T.- relativamente alla riqualificazione urbanistica del compendio immobiliare dismesso “ex fornace Magnetti”, in località Bondi*”,
2. in data 07.08.2017 n. 11253 di prot. è pervenuta istanza, di pari data, da parte della Soc. ASSOC SRL di Carvico (BG), Via Don. Pedrinelli n. 118, finalizzata ad ottenere l'approvazione della presentata proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) del comparto ex Fornace Magnetti in località Bondi laddove:
 - la stessa risulta conforme alla 1^ variante approvata del vigente P.G.T. (ad oggi non ancora efficace nell'attesa che sia pubblicato il relativo avviso sul BURL);
 - conformemente ai canoni -tra l'altro- di economicità, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa ed in un'ottica collaborativa, l'istanza *de qua* è stata ugualmente istruita da parte del competente Servizio Urbanistica-Funzioni Paesaggistiche -ancorché l'approvata 1^ variante al vigente P.G.T. non sia ancora divenuta efficace ad oggi- al fine di poter accelerare l'iter istruttorio della futura istanza di approvazione del P.I.I. ed ai fini dell'espressione del parere da parte della Giunta Comunale;
 - è stata successivamente integrata/modificata, a seguito di relazione istruttoria, siccome risultante in atti dell'11.10.2017 n. 13671 di prot. e del 16.10.2017 n. 13811 di prot.;
3. l'istanza presentata *de qua* ha compiegati i seguenti elaborati progettuali:
 - tavole grafiche nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;
 - allegato A – relazione illustrativa;
 - allegato C – computi metrici estimativi / stime delle opere di urbanizzazione ed opere a rete;
 - allegato D – documentazione fotografica dello stato di fatto;
4. l'area oggetto di Programma Integrato di Intervento è normata, a' termini del vigente P.G.T., sostanzialmente:

a. dagli artt. 43 (*Ambito di riqualificazione e riconversione urbanistica a finalità prevalentemente produttiva e terziario-direzionale compatibile*) e 7 (*Disciplina dei Piani Attuativi*) del **Piano delle Regole** (P.d.R.) laddove:

- l'art. 7, comma 11, così dispone:

*“Il deposito formale degli elaborati dei Piani Attuativi per l'avvio del procedimento di adozione e definitiva approvazione dei PA **dovrà essere preceduto**, ove previsto da specifica normativa di Piano o nel caso di P.A. in variante, dalla presentazione da parte degli interessati di una **proposta preliminare di fattibilità** al fine di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dalle presenti norme”;*

- l'art. 7, comma 13, dispone che la proposta preliminare deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- progetto planivolumetrico di massima;
- relazione tecnica contenente la descrizione del P.A., **delle proposte di standard qualitativi** e del rapporto con gli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'art. 7 e segg. della disciplina del Documento di Piano;
- **relazione economica di massima** relativa agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione, di standard e alle eventuali proposte di standard qualitativi e quantitativi con riferimento in particolare alle modalità di attuazione degli stessi;

- l'art. 7, comma 14, così recita:

*“La proposta verrà sottoposta agli Organismi di partecipazione istituiti dal Consiglio Comunale **perché ne venga preso atto** al fine di garantire la massima trasparenza delle procedure in corso di definizione e delle finalità delle stesse” e che allo stato deve intendersi la Commissione Consiliare “Territorio ed Ambiente, Aziende e Servizi, Lavori Pubblici, Viabilità, Vigilanza Urbana, Attività Economiche e Annona”;*

- l'art. 43, comma 6, dispone quanto segue:

*“6. **L'altezza massima sarà definita all'interno del progetto del Programma Integrato di Intervento** sulla base del progetto preliminare di cui all'art. 7 (recte: art. 12) della disciplina del DDP e previa valutazione positiva in sede di valutazione da parte della Commissione per la qualità delle Trasformazioni Urbane di cui al precedente art. 12.”;*

- l'art. 43, comma 8, recita quanto segue:

*“**All'interno del Programma Integrato dovranno essere previsti gli “standard qualitativi” definiti dal Protocollo d'intesa già sottoscritto in data 16.12.2015 (prot. n. 13829 Rep. n. 86/2015) tra la Società Magnetti srl e il Comune di Cisano Bergamasco.** Eventuali modificazioni a tale protocollo di intesa, ove non attinenti i contenuti urbanistici dei precedenti commi da 1 a 7 e dei commi 10 e 11, non necessiteranno di preventiva variante alla disciplina del presente articolo e saranno direttamente recepite nella convenzione del P.I.I.”;*

b. dall'art. 12 del **Documento di Piano** (D.d.P.);

c. dagli artt. 3 e 7 e seguenti del **Piano dei Servizi** (P.d.S.);

VISTO il verbale in data 17.10.2017 della Commissione Consiliare “*Territorio ed Ambiente, Aziende e Servizi, Lavori Pubblici, Viabilità, Vigilanza Urbana, Attività Economiche e Annona*” [richiesto dal vigente P.G.T. -cfr. art. 7, comma 14, N.T.A. del P.d.R- affinché “*ne venga preso atto (della presentata proposta) al fine di garantire la massima trasparenza delle procedure in corso di definizione e delle finalità delle stesse*”] con il quale è stato espresso il seguente parere:

“parere favorevole in ordine alle scelte progettuali circa l’urbanizzazione dell’area con l’osservanza delle seguenti precisazioni/prescrizioni”

- a. si nutrono perplessità di carattere paesaggistico, nella lettura delle sezz. A-A e C-C, circa il riempimento/innalzamento della quota di progetto (interna al comparto di P.I.I.) rispetto alla quota esistente della strada provinciale a latere, le quali -comunque- dovranno necessariamente essere dissipate allorquando perverrà in atti l’istanza formale di approvazione del P.I.I. in relazione sia alla prescrizione di cui all’art. 43, comma 10, delle NTA del PdR sia alla preliminare verifica (regionale) di assoggettabilità alla V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale).
Si prende atto, comunque, di quanto specificato dall’istante nelle tavole di progetto (cfr. nn. 4, 5, 6) laddove è dato leggere che “*le quote altimetriche (nдр: di progetto) sono da intendersi indicative e non prescrittive*” e, come tali, non impegnano l’Amministrazione Comunale con l’adozione della propria deliberazione;
- b. l’altezza massima dei nuovi fabbricati -in conformità al disposto di cui all’art. 43, comma 6, delle N.T.A. del P.d.R.- “*sarà definita all’interno del progetto del P.I.I.*” da approvarsi da parte della Giunta Comunale;
- c. siccome già indicato in fase istruttoria dal Servizio Urbanistica-Funzioni Paesaggistiche, circa la futura istanza di approvazione del P.I.I.:
 1. deve essere corredata della documentazione minima così come elencata al punto 8. della dgr 09.07.1999 n. 44161 (cfr. art. 91, comma 2, l.r. 12/2005);
 2. comunque, deve contemplare la documentazione prevista dall’art. 9 delle N.T.A. del D.d.P.;
 3. deve osservare la prescrizione di cui all’art. 43, comma 10, delle NTA del PdR -cui conseguirà la puntuale istruttoria/verifica- e cioè:
“*10. Il Programma Integrato di Intervento dovrà essere improntato ad un corretto inserimento paesistico ambientale degli interventi, stante la prossimità dell’area all’“anfiteatro collinare –pedemontano” oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui alla DGR n. 8/10973/2009.*”;
 4. deve essere oggetto di preliminare verifica (regionale) di assoggettabilità alla V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale) ex:
 - a. [L.R. 02.02.2010 n. 5](#);
 - b. [Dgr 14.07.2015 n. 3826](#).
 5. sono fatte salve ed impregiudicate, comunque, tutte le puntuali verifiche tecnico-istruttorie di legge e/o di P.G.T. (da parte del Settore Tecnico Privato) allorquando perverrà agli atti la formale istanza di approvazione del P.I.I. di che trattasi ed ivi rinviando le proprie valutazioni del caso anche tecnico-economiche;
 6. nonostante fosse già stato richiesto nella relazione istruttoria di cui alla nota comunale 20.09.2017 n. 12808 di prot., il ripresentato “**allegato A – relazione istruttiva**” non è stato (correttamente) modificato al punto “**20. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (art. 44, commi 3, 4, 10-bis della**

L.R. 12/2005” laddove era stato precisato che “*l’applicazione della tariffa degli oo.uu. ridotta del 50% può essere effettuata solamente sulla residua slp esistente in loco oggetto di demolizione futura (cfr. tav. 2 di progetto)*”.

Ciò detto comporta la rettifica anche dei conteggi riportati al punto “23. RIEPILOGO E PIANO FINANZIARIO DEL PIANO ATTUATIVO – CALCOLO PRESUNTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (di cui al precedente art. 20)” circa la corretta quantificazione degli oo.uu. 1[^] e 2[^] che dovrebbero essere versati.

Altresì, quanto sopra esplicitato dovrà obbligatoriamente essere osservato allorquando perverrà in atti la formale istanza di approvazione del P.I.I.;

RITENUTO che la presentata “*proposta preliminare di fattibilità*”, conforme alla 1^a variante del vigente P.G.T., ancorché non risulti ancora efficace ad oggi, sia meritevole di accoglimento in ordine alle scelte progettuali circa la riqualificazione urbanistica del comparto “*ex Fornace Magnetti*” facendo proprio il **parere favorevole con precisazioni/prescrizioni** espresso dalla suddetta Commissione Consiliare e rimarcando -già in questa sede- che sono fatte salve ed impregiudicate tutte le puntuali verifiche tecnico-istruttorie di legge e/o di P.G.T. (da parte del Settore Tecnico Privato) allorquando perverrà agli atti la relativa formale istanza di approvazione del P.I.I. ed ivi rinviando le proprie valutazioni del caso anche tecnico-economiche e l’approvazione formale a’ termini di legge;

con voti unanimi legalmente espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. di esprimere valutazione positiva sulla “*proposta preliminare di fattibilità*” presentata dalla Soc. ASSOC SRL di Carvico (BG), Via Don. Pedrinelli n. 118, finalizzata ad ottenere l’approvazione della medesima circa il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) del comparto “*ex Fornace Magnetti*” in località Bondi e composta dai seguenti elaborati progettuali:
 - tavole grafiche nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;
 - allegato A – relazione illustrativa;
 - allegato C – computi metrici estimativi / stime delle opere di urbanizzazione ed opere a rete;
 - allegato D – documentazione fotografica dello stato di fatto;

qui compiegati in copia, con l’**osservanza delle seguenti precisazioni/prescrizioni**:

- a. si nutrono perplessità di carattere paesaggistico, nella lettura delle sezz. A-A e C-C, circa il riempimento/innalzamento della quota di progetto (interna al comparto di P.I.I.) rispetto alla quota esistente della strada provinciale a latere, le quali - comunque- dovranno necessariamente essere dissipate allorquando perverrà in atti l’istanza formale di approvazione del P.I.I. in relazione sia alla prescrizione di cui all’art. 43, comma 10, delle NTA del PdR sia alla preliminare verifica (regionale) di assoggettabilità alla V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale).
Si prende atto, comunque, di quanto specificato dall’istante nelle tavole di progetto (cfr. nn. 4, 5, 6) laddove è dato leggere che “*le quote altimetriche (nдр: di progetto) sono da intendersi indicative e non prescrittive*” e, come tali, non impegnano l’Amministrazione Comunale con l’adozione della presente deliberazione;

- b. l'altezza massima dei nuovi fabbricati -in conformità al disposto di cui all'art. 43, comma 6, delle N.T.A. del P.d.R.- "sarà definita all'interno del progetto del P.I.I." da approvarsi da parte della Giunta Comunale;
- c. siccome già indicato in fase istruttoria dal Servizio Urbanistica-Funzioni Paesaggistiche, circa la futura istanza di formale approvazione del P.I.I.:
1. deve essere corredata della documentazione minima così come elencata al punto 8. della dgr 09.07.1999 n. 44161 (cfr. art. 91, comma 2, l.r. 12/2005);
 2. comunque, deve contemplare la documentazione prevista dall'art. 9 delle N.T.A. del D.d.P.;
 3. deve osservare la prescrizione di cui all'art. 43, comma 10, delle NTA del PdR - cui consegnerà la puntuale istruttoria/verifica- e cioè:
"10. Il Programma Integrato di Intervento dovrà essere improntato ad un corretto inserimento paesistico ambientale degli interventi, stante la prossimità dell'area all'"anfiteatro collinare -pedemontano" oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui alla DGR n. 8/10973/2009.";
 4. deve essere oggetto di preliminare verifica (regionale) di assoggettabilità alla V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale):
 - a. ex [L.R. 02.02.2010 n. 5](#);
 - b. ex [Dgr 14.07.2015 n. 3826](#).
 5. sono fatte salve ed impregiudicate, comunque, tutte le puntuali verifiche tecnico-istruttorie di legge e/o di P.G.T. (da parte del Settore Tecnico Privato) allorquando perverrà agli atti la formale istanza di approvazione del P.I.I. di che trattasi e l'approvazione formale a' termini di legge;
 6. nonostante fosse già stato richiesto nella relazione istruttoria di cui alla nota comunale 20.09.2017 n. 12808 di prot., il ripresentato "**allegato A – relazione istruttiva**" non è stato (correttamente) modificato al punto "**20. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (art. 44, commi 3, 4, 10-bis della L.R. 12/2005**" laddove era stato precisato che "*l'applicazione della tariffa degli oo.uu. ridotta del 50% può essere effettuata solamente sulla residua slp esistente in loco oggetto di demolizione futura (cfr. tav. 2 di progetto)*".
Ciò detto comporta la rettifica anche dei conteggi riportati al punto "**23. RIEPILOGO E PIANO FINANZIARIO DEL PIANO ATTUATIVO – CALCOLO PRESUNTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (di cui al precedente art. 20)** circa la corretta quantificazione degli oo.uu. 1[^] e 2[^] che dovrebbero essere versati.
Altresì, quanto sopra esplicitato dovrà obbligatoriamente essere osservato allorquando perverrà in atti la formale istanza di approvazione del P.I.I.;
- d. il comparto soggetto a P.I.I. è interessato dal progetto di opera pubblica "S.P. ex S.S. 342 BRIANTEA – VARIANTE DI CISANO" di cui al progetto preliminare approvato dall'Amministrazione Provinciale di Bergamo giusta deliberazione G.P. 05.12.2011 n. 561 (ultimo atto ufficiale, ad oggi, di cui si abbia contezza), del cui progetto (e verosimili futuri sviluppi esecutivi progettuali) la Soc. ASSO SRL, ovvero aventi causa, ne prende atto -se non già a conoscenza- col ricevimento di copia della presente deliberazione a cura del Settore Tecnico Privato;
2. di disporre l'invio della presente deliberazione al Settore Tecnico Privato per quanto di competenza ed anche all'istante Soc. ASSO SRL di Carvico nonché al progettista Arch. Fabio Previtali di Bergamo.

IL PRESIDENTE
F.to PREVITALI ANDREA

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Panto' Nunzio

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio on line di questo Comune dal giorno 19-10-2017 al giorno 02-11-2017.

Addì 19-10-2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Panto' Nunzio

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

Si attesta che dalla presente deliberazione, contestualmente all'affissione all'albo pretorio on line di questo Comune, viene data comunicazione ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000.

Addì 19-10-2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Panto' Nunzio

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN CARTA LIBERA PER USO AMMINISTRATIVO.

Addì 19-10-2017

IL FUNZIONARIO INCARICATO



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

- o Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva l'undicesimo giorno di pubblicazione;
- o Si certifica che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4^ comma del D.Lgs. 267/2000 e quindi è divenuta esecutiva lo stesso giorno dell'adozione.

Addì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
