



## DIVISIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AT06B1 VIA CIMARIPA / VIA PINOSA" IN TRE U.M.I. (U.M.I. N.1, N.2, N.3)

### MASTERPLAN RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### Obiettivi dell'intervento

Il presente Masterplan ha per oggetto le aree dell'Ambito di Trasformazione AT 06 B1 via Pinosa / via Cimaripa, individuato nel vigente strumento urbanistico del Comune di Dalmine.

Obiettivo della presente richiesta, in conformità a quanto previsto dai vigenti strumenti urbanistici, è la divisione dell'ambito di trasformazione del piano di Governo del Territorio del comune di Dalmine "AT06B1 Via Cimaripa - Via Pinosa" in tre U.M.I., denominate rispettivamente U.M.I. N.1, corrispondente alle aree di proprietà dei signori Gritta Daniela, Gritta Giovanna, Gritta Mauro, Frigerio Ottorina, Cavalli Massimiliano, Cavalli Viviana Giacomina, Francesca Immobiliare s.r.l., U.M.I. N.2, corrispondente alle aree di proprietà dei signori Martinelli Danilo, Suardi Marina, U.M.I. N.3, corrispondete alle aree di proprietà dei signori Rocchetti Luigi, Maffeis Rosa Angela, Maffeis Teresa e Maffeis Giacomina.

#### Cenni agli eventi precedenti

Le aree in oggetto presentavano già capacità edificatoria con il precedente strumento urbanistico del Comune di Dalmine, ed in particolare con il precedente Piano Regolatore Generale, nel quale appartenevano al P.L. N.25.

Gli operatori dell'ambito, in passato, hanno più volte cercato di addivenire alla approvazione di un piano attuativo per la lottizzazione dell'ambito AT 06 B1, senza però giungere ad un risultato condiviso da tutte le parti. A seguito della mancata attuazione del piano AT 06 B1 (ex PL 25) e della contemporanea revisione negli anni degli strumenti urbanistici comunali, l'edificabilità dell'ambito in oggetto ha subito una considerevole riduzione, effettuata a seguito delle successive revisioni del PRG e del passaggio da PRG a PGT:

- nel PRG antecedente al 2004 la potenzialità edificatoria dell'attuate AT06B1 (ex PL N.25) era pari a 1,4 mc/mq;

- nel PRG approvato il 25.11.2004, la potenzialità edificatoria delle stesse aree veniva ridotta a 5.183,07 mq di SLP, pari a 15.549,21 mc, su una superficie territoriale pari a 12.957,67 mq, corrispondente ad un indice edificatorio di 1,20 mc/mq;
- nel PGT vigente, la potenzialità edificatoria dell'intero AT06B1 è stata ulteriormente ridotta e portata al valore di 3390,00 mq di SLP, pari a 10.170,00 mc, corrispondente ad un indice edificatorio di 0,78 mc/mq, con una riduzione che, rispetto al PRG antecedente il 2004, arriva al 43,9 %.

Al fine di sbloccare un piano attuativo ormai fermo da oltre venti anni, una parte degli operatori ha deciso di richiedere una prima divisione dell'ambito AT06B1 in due unità minime di intervento, denominate U.M.I. N.1 e U.M.I. N.2, ciascuna attuabile autonomamente. A tale scopo, in data 02.12.2013, con protocollo numero 27072, veniva presentata da una parte dei proprietari (signori Gritta Daniela, Gritta Giovanna, Gritta Mauro, Rocchetti Luigi, Maffeis Rosa Angela, Maffeis Lorenzo, Cavalli Massimiliano, Cavalli Viviana Giacomina, Frigerio Ottorina, Francesca Immobiliare s.r.l.) una "RICHIESTA DI DIVISIONE DELL'AMBITO "AT06B1 Via Cimaripa - Via Pinosa" DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI DALMINE IN DUE U.M.I.", con la quale, in conformità a quanto previsto dagli strumenti urbanistici, si chiedeva la divisione dell'ambito di trasformazione "AT06B1 Via Cimaripa - Via Pinosa" in due Unità Minime di Intervento, come meglio individuate nel Masterplan allegato alla domanda. In particolare il progetto di divisione prevedeva la individuazione di due U.M.I., una, denominata U.M.I. N.1, corrispondente alle aree di proprietà dei signori Gritta Daniela, Gritta Giovanna, Gritta Mauro, Rocchetti Luigi, Maffeis Rosa Angela, Maffeis Lorenzo, Frigerio Ottorina, Cavalli Massimiliano, Cavalli Viviana Giacomina, Francesca Immobiliare s.r.l., l'altra, denominata U.M.I. N.2, corrispondete alle aree di proprietà dei signori Martinelli Danilo, Suardi Marina.

La proposta di divisione dell'Ambito AT06B1 in due U.M.I. veniva approvata con Delibera della Giunta Comunale N.24 del 24.02.2014, con la quale si approvava lo "Schema urbanistico strategico dell'Ambito di Trasformazione 06 B1 via Pinosa / via Cimaripa", con conseguente divisione dell'ambito AT06B1 in due U.M.I. denominate U.M.I. N.1 e U.M.I. N.2.

In data 16.06.2014 veniva depositata presso il Comune di Dalmine, a firma di tutti i proprietari della U.M.I. N.1 dell'AT 06B1, "Richiesta di approvazione del Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata N. AT06B1 Via Cimaripa / Via Pinosa – UMI N.1 del Comune di Dalmine" e, da tale data, iniziavano



i colloqui con gli uffici comunali per addivenire il prima possibile alla approvazione del progetto di piano attuativo depositato.

Nella prima metà dell'anno 2015 è deceduto uno dei proprietari / attuatori dell'ambito AT06B1 UMI N.1, il sig. Maffeis Lorenzo, comproprietario con i signori Rocchetti Luigi e Maffeis Rosa Angela dell'area individuata ai mappali n.3767, n.3768 (in parte), del foglio n.1, sezione censuaria di Mariano al Brembo, del catasto del comune di Dalmine.

A seguito dei colloqui intercorsi tra i lottizzanti ed i loro tecnici con gli uffici comunali e in considerazione delle richieste degli uffici, in data 13 luglio 2015 viene presentata una integrazione al progetto depositato in data 16 giugno 2014, con modifiche alla convenzione urbanistica. L'integrazione consegnata non presenta però la firma di tutti i proprietari / lottizzanti in quanto i signori Rocchetti Luigi, Maffeis Rosa Angela, Maffeis Teresa e Maffeis Giacomina (le ultime due eredi del sig. Maffeis Lorenzo assieme alla signora Maffeis Rosa Angela) non hanno sottoscritto il documento essendo gli stessi in attesa della stipula della successione del signor Maffeis Lorenzo e della definizione delle proprietà tra gli eredi.

In data 12/09/2016 i signori Rocchetti Luigi e Maffeis Rosa Angela, comproprietari delle aree situate nel comune di Dalmine, individuate al Catasto della sezione censuaria di Mariano al Brembo, foglio n.1, mappali n. 3767, n. 3768 (parte), manifestavano la propria intenzione di non partecipare all'attuazione del piano urbanistico in oggetto e chiedevano agli altri lottizzanti di attivarsi al fine di stralciare le aree di proprietà dei signori Rocchetti-Maffeis dal piano stesso.

A seguito della richiesta dei signori Rocchetti Luigi e Maffeis Rosa Angela, al fine di avere una conferma da parte di tutti i signori Rocchetti – Maffeis, i lottizzanti signori Gritta Daniela, Gritta Giovanna, Gritta Mauro, Frigerio Ottorina, Cavalli Massimiliano, Cavalli Viviana Giacomina, Francesca Immobiliare s.r.l., inviavano ai signori Rocchetti Luigi, Maffeis Rosa Angela, Maffeis Teresa e Maffeis Giacomina apposite comunicazioni nelle quali confermavano la propria volontà di procedere alla urbanizzazione delle aree di loro proprietà inserite all'interno del perimetro dell'ambito AT06B1 – UMI 1, prendevano atto delle richieste avanzate dai signori Rocchetti Luigi e Maffeis Rosa Angela in data 12/09/2016, e invitavano i signori Rocchetti Luigi, Maffeis Rosa Angela, Maffeis Teresa, Maffeis Giacomina, a confermare con una comunicazione scritta la propria eventuale volontà di partecipare alla attuazione del piano di lottizzazione in oggetto. Con tale comunicazione detti lottizzanti comunicavano altresì che, in assenza di una conferma scritta da parte dei signori Rocchetti - Maffeis, avrebbero proceduto a richiedere lo stralcio delle aree di proprietà degli stessi. A tale comunicazione, ad oggi, non è seguita alcuna risposta.

### **Descrizione del progetto di divisione in tre U.M.I. e del relativo Masterplan**

Il Masterplan prevede la divisione dell'ambito AT06B1 in tre U.M.I., denominate U.M.I. N.1, U.M.I. N.2, U.M.I. N.3. La divisione indicata nel presente progetto sostituirà quella approvata con D.G.C. n.24 del 24.02.2014, nella quale l'ambito AT06B1 veniva suddiviso in due sole U.M.I. denominate U.M.I. N.1 e U.M.I. N.2. Le tre U.M.I. da progetto sono così individuate:

1. La **U.M.I. N.1** corrisponde alle aree di proprietà dei signori Gritta Daniela, Gritta Giovanna, Gritta Mauro, Frigerio Ottorina, Cavalli Massimiliano, Cavalli Viviana Giacomina, Francesca Immobiliare s.r.l.
2. La **U.M.I. N.2**, corrispondente alle aree di proprietà dei signori Martinelli Danilo, Suardi Marina
3. La **U.M.I. N.3** corrisponde alle aree di proprietà dei signori Rocchetti Luigi, Maffeis Rosa Angela, Maffeis Teresa e Maffeis Giacomina.

Le tre Unità Minime di Intervento si configurano come tre piani attuativi autonomi, attuabili separatamente, ideati in modo che l'attuazione di una U.M.I. possa avere atto senza pregiudicare i diritti degli operatori delle altre U.M.I.. Per permettere la divisione dell'ambito in tre U.M.I. è stato definito un programma complessivo di realizzazione delle opere previste, che dimostra la fattibilità del progetto, esteso all'intero comparto dell'Ambito AT06B1, definito per tutte e tre le UMI ipotizzate.

All'interno del progetto di divisione, ad ogni UMI sono state assegnate le rispettive volumetrie realizzabili proporzionalmente alla superficie territoriale delle stesse U.M.I.

Le opere previste per la realizzazione dei servizi primari e secondari, che saranno realizzate distintamente per le tre U.M.I., rappresentano lotti funzionali e saranno completamente funzionanti ad ogni singolo stadio di realizzazione attraverso PA o interventi diretti convenzionati, nel rispetto delle norme, qualunque sia la U.M.I. che attuerà per prima il rispettivo piano. Lo scopo del presente Masterplan è quindi quello di dare una attuazione all'ambito AT 06 B1, in modo tale da realizzare quelle che sono le previsioni contenute all'interno del PGT vigente nel Comune di Dalmine.

La progettazione prevede altresì che l'attuazione di questo piano possa inserirsi all'interno del territorio circostante integrandosi con il substrato urbano esistente. L'urbanizzazione delle aree in oggetto porterà a un risultato omogeneo, in grado di soddisfare gli obiettivi che l'amministrazione comunale si pone per lo sviluppo urbanistico attraverso il Piano di Governo del Territorio. Il Masterplan presentato è stato pertanto ottenuto adattando le necessità degli operatori con gli orientamenti contenuti nel vigente piano urbanistico e con le direttive espresse dalla Amministrazione Comunale e dagli uffici comunali.



## Dati Tecnici

Il progetto di divisione dell'Ambito di Trasformazione AT 06 B1 Via Cimaripa – Via Pinosa in tre U.M.I. distinte prevede l'individuazione delle aree da assegnare a ciascun sub ambito. La superficie territoriale complessiva dell'ambito AT06B1 risulta essere pari a 12.957,67 mq, e risulta suddivisa nelle superfici territoriali delle tre U.M.I. nel seguente modo: la U.M.I. 1 ha una superficie territoriale pari a 10.210,95 mq, la U.M.I. 2 pari a 1.893,65 mq, la U.M.I. 3, pari a 853,07 mq.

SUPERFICI	Superfici UMI 1	Superfici UMI 2	Superfici UMI 3	Superfici totali dell'ambito AT06B1
	Mq	Mq	Mq	Mq
S. Territoriale	10.210,95	1.893,65	853,07	12.957,67

La capacità edificatoria dell'ambito è stata pertanto suddivisa in funzione della superficie territoriale delle tre U.M.I. Il PGT attribuisce all'ambito AT06B1 una superficie lorda di pavimento pari a 3390,00 mq che è stata ripartita proporzionalmente alla superficie territoriale delle singole U.M.I.: alla U.M.I. 1 una SLP pari a 2.671,40 mq, alla U.M.I. N.2 una SLP pari a mq 495,42, alla U.M.I. 3 una SLP pari a 223,18 mq.

SUPERFICI	Superfici UMI 1	Superfici UMI 2	Superfici UMI 3	Superfici totali dell'ambito AT06B1
	Mq	Mq	Mq	Mq
S. Territoriale	10.210,95	1.893,65	853,07	12.957,67
S.L.P. Ripartita tra UMI	2671,40	495,42	223,18	3390,00
ab equivalenti (50 mq/ab)	53,43	9,91	4,46	67,80

La proposta di Masterplan presenta i calcoli necessari a dimostrare che le tre U.M.I., singolarmente o all'interno del Masterplan, soddisfano le dotazioni minime richieste dalle vigenti normative in materia urbanistica, eventualmente facendo ricorso alla monetizzazione di parte degli Standards richiesti.

Il Masterplan verifica quanto richiesto dall'art. PdS 15 del Piano dei Servizi del PGT del Comune di Dalmine (SERVIZI PER IL PARCHEGGIO).

SUPERFICI	Superfici UMI 1	Superfici UMI 2	Superfici UMI 3	Superfici totali dell'ambito AT06B1
	Mq	Mq	Mq	Mq
S.L.P.	2671,40	495,42	223,18	3390,00
Parcheggi minimi richiesti 1.1 posti /70 mq SLP	41,98	7,79	3,51	53,28
Parcheggi reperiti	64	8	-	72

Come si vede dalla tabella, i parcheggi minimi richiesti dalle norme sono garantiti per l'intero Ambito e, complessivamente, il numero di parcheggi individuati (72) è superiore a quello minimo prescritto (53). I parcheggi minimi relativi alla UMI N.3, non individuati all'interno della stessa, vengono reperiti tra parcheggi in eccesso della UMI N.1.

Nella prossima tabella si è individuata la superficie dei parcheggi ceduti rispetto a quella corrispondente ai minimi richiesti dalle norme, quest'ultima calcolata moltiplicando il numero minimo dei parcheggi richiesti per la superficie di uno stallone assunta convenzionalmente pari a 12,5 mq (per lo stallone la superficie convenzionale si è assunta pari a: 2,50 m x 5 m = 12,50 mq).

SUPERFICI	Superfici UMI 1	Superfici UMI 2	Superfici UMI 3	Superfici totali dell'ambito AT06B1
	Mq	Mq	Mq	Mq
S.L.P.	2671,40	495,42	223,18	3390,00
Parcheggi minimi richiesti Art. PdS 15 (1.1 posti /70 mq SLP)	41,98	7,79	3,51	53,28
Superficie convenzionale parcheggi minimi (12,5 mq/parch.)	524,75	97,38	43,88	666,01
Parcheggi di progetto	774,50	107,51	-	882,01

Il Masterplan verifica anche quanto richiesto dall'art. PdS 28 del Piano dei Servizi del PGT del Comune di Dalmine (DOTAZIONE MINIMA DEI SERVIZI SECONDARI).

Nella prossima tabella sono indicati per l'intero ambito e per ciascuna U.M.I. la dotazione minima di servizi secondari richiesta dall'art. PdS 28 del Piano dei Servizi del PGT e le aree per servizi secondari reperite nel progetto.



SUPERFICI	Superfici UMI 1	Superfici UMI 2	Superfici UMI 3	Superfici totali dell'ambito AT06B1
	Mq	Mq	Mq	Mq
S.L.P.	2671,40	495,42	223,18	3390,00
Dotazione minima richiesta Art. PdS 28 (18 mq/ab.eq)	961,70	178,35	80,35	1220,40
Aree a verde cedute	73,61	88,64	-	162,25

Come si vede dalla tabella, non tutte le aree vengono reperite in sito e, pertanto, si prevede la monetizzazione di parte delle aree per servizi secondari. Si propone di scomputare dalle aree a servizi secondari non reperite in sito, le aree in eccesso cedute come servizi a Parcheggio rispetto ai minimi da PGT. Questa proposta è motivata dalla maggiore necessità nella zona in cui è inserito l'ambito di nuove aree a parcheggio rispetto a quelle a verde urbano.

SUPERFICI	Superfici UMI 1	Superfici UMI 2	Superfici UMI 3	Superfici totali dell'ambito AT06B1
	Mq	Mq	Mq	Mq
S.L.P.	2671,40	495,42	223,18	3390,00
Dotazione minima richiesta Art. PdS 28 (18 mq/ab.eq)	961,70	178,35	80,35	1220,40
Superficie convenzionale parcheggi minimi (12,5 mq/parch.)	524,75	97,38	43,88	666,01
TOTALE SERVIZI RICHIESTI	1486,45	275,73	124,23	1886,41
Aree a verde cedute	73,61	88,64	-	162,25
Parcheggi di progetto	774,50	107,51	-	882,01
TOTALE SERVIZI CEDUTI	848,11	196,15	-	1044,26
AREE DA MONETIZZARE (Servizi Richiesti - Servizi Ceduti)	638,34	79,58	124,23	842,15

I dati planivolumetrici, le aree a standards e le aree per la viabilità, per l'intero ambito e per ciascuna UMI, sono riassunti nella seguente tabella.

SUPERFICI	Superfici interne alla UMI 1	Superfici interne alla UMI 2	Superfici interne alla UMI 3	Superfici totali dell'ambito AT06B1
	Mq	Mq	Mq	Mq
S. Territoriale	10.210,95	1.893,65	853,07	12.957,67
S. Fondiaria	8.328,58	1.562,22	798,99	10.689,79
Parcheggi	774,50	107,51	-	882,01
Verde - Aiuole	73,61	88,64	-	162,25
Strade e marciapiedi di PL	1.034,26	135,28	54,08	1.223,62
Totali	10.210,95	1.893,65	853,07	12.957,67

Le opere di urbanizzazione primaria previste per l'attuazione del piano possono essere realizzate indipendentemente tra le tre U.M.I.. L'area in esame è già parzialmente servita dalle reti tecnologiche esistenti e le opere di urbanizzazione di progetto permettono di completare le opere e le reti già esistenti.

I parcheggi sono stati distribuiti in modo da servire sia le aree dell'ambito sia le aree già edificate nell'intorno e rappresentano pertanto un punto di valorizzazione dell'area circostante. Le aree di sosta saranno quindi in numero sufficiente a servire i nuovi insediamenti consentendo di servire agevolmente anche l'edificato esistente.

La viabilità del comparto è stata studiata in modo tale da garantire la protezione dei pedoni. La sede stradale di progetto dell'unica via interna al comparto è costituita da due corsie per la viabilità veicolare di larghezza complessiva pari a 6,50 m oltre a un marciapiede di larghezza pari a 1,50 m, in grado di consentire agevolmente il passaggio dei pedoni. Tutti i marciapiedi di progetto avranno larghezza minima pari a cm 150 e saranno dotati di scivoli a norma secondo le vigenti normative per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

La distribuzione dei volumi di progetto risulta coerente con il tessuto urbano esistente, le tipologie edilizie che saranno realizzate saranno di tipo compatibile con l'edilizia del contesto edilizio circostante. Complessivamente le caratteristiche urbanistiche e tecniche dell'ambito in progetto sono rispettose delle disposizioni del Piano di Governo del Territorio del Comune di Dalmine, consentono l'attuazione dell'ambito AT 06 B1 e portano ad una definizione urbanistica delle aree in oggetto coerente, omogenea e compatibile con il tessuto urbano esistente.



### Oneri per le tre UMI

Per stimare il costo complessivo di attuazione dell'ambito AT06B1 e delle tre U.M.I., è stato redatto apposito Computo Metrico Estimativo nel quale, in colonne distinte, sono stati individuati gli oneri complessivi dell'intero ambito AT06B1 e gli oneri di competenza delle U.M.I. N.1, N.2 e N.3, valutati nell'ipotesi che le tre U.M.I. attuino separatamente gli interventi di propria competenza, come indicati nel Masterplan di progetto, indipendentemente dalle relative quote millesimali.

COSTI PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE	UMI 1	UMI 2	UMI 3	Totali AT06B1
Costi opere urbanizzazione per ciascuna UMI (euro)	€ 277 353.80	€ 40 785.80	€ 6 169.15	€ 324 308.74

E' stato inoltre predisposto un quadro economico per valutare il costo complessivo della realizzazione delle opere, comprensivo di I.V.A., spese tecniche per progettazione, direzione lavori e contabilità delle opere di urbanizzazione, coordinamento per la sicurezza e collaudo.

COSTI COMPLESSIVI DA QUADRO ECONOMICO	UMI 1	UMI 2	UMI 3	Totali AT06B1
Costi complessivi op. urb. per ciascuna UMI (euro)	€ 339 346.78	€ 52 857.81	€ 11 226.86	€ 403 431.45

In aggiunta agli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ciascuna UMI si troverà a monetizzare parte degli standards non realizzati direttamente in sito. Si ipotizza in questa sede un importo per monetizzazioni pari a 100,00 euro/mq.

ONERI PER LA MONETIZZAZIONE STANDARDS	UMI 1	UMI 2	UMI 3	Totali AT06B1
Standards da monetizzare (mq)	638,34	79,58	124,23	842,15
Oneri per monetizzazioni per ciascuna UMI	€ 63 834,00	€ 7 958,00	€ 12 423,00	€ 84 215,00

I costi complessivi che ciascuna U.M.I. dovrà sostenere nell'ipotesi che le tre U.M.I. vengano attuate separatamente secondo quanto indicato nel Masterplan, risultano dalla somma dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicati nel quadro economico e degli oneri per la monetizzazione degli Standards.

COSTI COMPLESSIVI QUADRO ECON. + MONETIZZ.	UMI 1	UMI 2	UMI 3	Totali AT06B1
Costi complessivi op. urb. per ciascuna UMI (euro)	€ 339 346.78	€ 52 857.81	€ 11 226.86	€ 403 431.45
Oneri per monetizzazioni per ciascuna UMI (euro)	€ 63 834.00	€ 7 958.00	€ 12 423.00	€ 84 215.00
Totali per ciascuna UMI (euro)	€ 403 180.78	€ 60 815.81	€ 23 649.86	€ 487 646.45

### Si possono ora calcolare gli stessi costi e oneri che ciascuna UMI sosterrrebbe nell'ipotesi di una attuazione unitaria dell'Ambito AT06B1, applicando i relativi millesimi.

COSTI COMPLESSIVI DIVISI IN MILLESIMI	UMI 1	UMI 2	UMI 3	Totali AT06B1
Millesimi	788.02	146.14	65.84	1000.00
Costi complessivi op. urb. per ciascuna UMI (euro)	€ 317 912.05	€ 58 957.47	€ 26 561.93	€ 403 431.45
Oneri per monetizzazioni per ciascuna UMI (euro)	€ 66 363.10	€ 12 307.18	€ 5 544.72	€ 84 215.00
Totali per ciascuna UMI (euro)	€ 384 275.16	€ 71 264.65	€ 32 106.64	€ 487 646.45

Come si evince dalle tabelle, l'attuazione separata delle tre U.M.I. va a vantaggio delle U.M.I. N.2 e N.3, infatti:

- la UMI N.2 si troverà a sostenere costi pari ad € 60.815,81 a fronte degli € 71.264,65 che dovrebbe sostenere con l'attuazione unitaria dell'Ambito, con un risparmio di € 10.448,84;
- la U.M.I. N. 3 di troverà a sostenere costi pari a € 23.649,86 a fronte degli € 32.106,64 che dovrebbe sostenere in funzione dei propri millesimi nel caso di attuazione unitaria dell'ambito, con un risparmio di € 8.456,78.

Al contrario, la U.M.I. N.1, nell'ipotesi di attuazione separata delle tre UMI, si troverà a sostenere costi pari ad € 403.180,78 in luogo degli € 384.275,16 calcolati sulla base dei millesimi di propria competenza. Il maggior onere, pari ad € 18.905,62, che la U.M.I. N.1 si troverà a sostenere nell'ipotesi di attuazione separata delle tre U.M.I., viene accettato dagli attuatori della stessa, sottoscrittori della presente relazione, al fine di favorire una più rapida attuazione dell'ambito AT06B1.

Come già evidenziato in precedenza, il Masterplan individua per l'Ambito AT06B1 una quantità di parcheggi superiore a quella minima prescritta dall'art. PdS 15 del Piano dei Servizi, individuando parcheggi di progetto in luogo di aree cedute per i servizi secondari previsti dall'art. 28 PdS del Piano dei Servizi.

Il progetto di Masterplan prevede in questo modo di garantire un miglior servizio di parcheggio rispetto ai minimi richiesti dalle norme, realizzando nuovi stalli di sosta in luogo delle aree cedute per servizi secondari ed ordinariamente destinate alla realizzazione di aree a verde.

Come già detto la scelta di potenziare il servizio di parcheggio utilizzando parte delle aree a verde per servizi secondari è motivata dalla carenza di aree a sosta che caratterizza l'edificato limitrofo all'ambito e dalla presenza di molte aree verdi, naturali ed agricole, tipica del contesto in cui è



collocato l'ambito. L'implementazione dei parcheggi con l'utilizzo delle aree secondarie comporterà per gli operatori un incremento dei costi di urbanizzazione legato al maggior onere realizzativo delle aree di sosta rispetto a quelle a verde. Di tale maggior onere si terrà conto nella definizione dei successivi piani attuativi delle singole UMI, detraendo dall'importo delle monetizzazioni il maggior costo realizzativo delle aree di sosta rispetto al costo realizzativo di aree a verde, calcolato sulla superficie delle aree a parcheggio eccedenti i minimi. Tale maggior costo potrà pertanto calcolarsi moltiplicando la superficie dei parcheggi eccedenti i minimi (come individuata nelle precedenti tabelle), per la differenza tra il costo unitario delle aree di sosta e il costo unitario delle aree a verde.

Cavalli Massimiliano firma \_\_\_\_\_

Cavalli Viviana Giacomina firma \_\_\_\_\_

Frigerio Ottorina firma \_\_\_\_\_

Carminati Virginia firma \_\_\_\_\_

(Francesca Immobiliare s.r.l.)

La divisione dell'Ambito AT06B1 nelle tre U.M.I. N.1, N.2 e N.3 e le opere urbanistiche previste dal Masterplan di Progetto sono meglio indicate nelle seguenti tavole allegate alla presente relazione:

- Tavola N.1: Schema urbanistico strategico Ambito AT06B1 Via Pinosa / via Cimaripa, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n.24 del 24.02.2014, come da tav. 6.4 bis del Masterplan approvato.
- Tavola n°2: Masterplan di progetto dell'Ambito AT06B1 - Progetto preliminare di urbanizzazione con individuazione delle tre U.M.I. N. 1, N.2 e N.3, delle aree a standards e delle aree pubbliche
- Tavola n°3: Masterplan di progetto della U.M.I. N.1 - Progetto preliminare di urbanizzazione con verifiche planivolumetriche e standards

Dalmine, 23.12.2016

Il Progettista

Ing. Giobbi Frans firma \_\_\_\_\_

I proprietari attuatori

Gritta Daniela firma \_\_\_\_\_

Gritta Giovanna firma \_\_\_\_\_

Gritta Mauro firma \_\_\_\_\_