

COMUNE  
DI  
SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII

PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
via dei Baroni SCOTTI

**1**  
RELAZIONE

Luglio 2000

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**  
Arch. EDOARDO GERBELLI - Ing. EMILIA RIVA  
24033 - CALUSCO D'ADDA (BG) - via G. Marconi, 330  
tel. 035792438 - fax 03543880612 - email: egerbel@tin.it

## Sommario

1.1.	RELAZIONE TECNICA	3
1.1.1.	INTRODUZIONE	4
1.1.2.	CRITERI DI IMPOSTAZIONE PROGETTUALE	6
1.1.3.	PROSPETTO GENERALE DEI DATI DI PROGETTO	12
1.1.4.	PREVISIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI	19
1.1.5.	INSERIMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE NELLO STATO DI FATTO	22
1.1.6.	PROGRAMMA DI ATTUAZIONE	26
1.1.7.	TABELLA GENERALE DI RIPARTO	27
1.1.8.	DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL P.L.	28
1.2.	ESTRATTO DELLE N.T.A. DEL P.R.G.	29
1.3.	PIANO PARCELLARE	30
1.4.	PREVENTIVO DI SPESA	32

1.1.)

## RELAZIONE TECNICA

### **1.1.1. INTRODUZIONE**

Il presente Piano di Lottizzazione residenziale di Via dei Baroni Scotti è posto nel Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII, in Provincia di Bergamo.

L'area inclusa nel perimetro del P.L. come previsto dal PRG vigente è di mq. 15.215,14 e comprende anche due porzioni di aree già edificate che si intende stralciare ai sensi dell'art. 6 della LR 23/06/1997, n. 23. Per cui l'area effettiva inclusa nel PL è di mq. 14.712,28.

Essa ha una struttura morfologica pressoché piana con una naturale pendenza verso sud-est.

E' situata in adiacenza al centro edificato in fregio al Viale Monsignor Bosio. Confina: il lato ovest con una parte dei mappali inclusi nel PL; il lato sud con i mappali 4829, 4826, parte del 255 e 4757; il lato est con il Viale Monsignor Bosio; il lato nord con un'area di recente edificazione oggetto anch'essa di PL.

L'accesso all'area avviene dalla strada comunale di Via dei Baroni Scotti e dal Viale Monsignor Bosio.

L'area può considerarsi come una naturale espansione di una zona residenziale che si sta formando in modo pianificato e che interessa la parte sud-ovest del territorio di Sotto il Monte Giovanni XXIII.

Il terreno è di natura argillosa con ampi strati di argilla e marna che lo rendono pressoché impermeabile; dal punto di vista agricolo è scarsamente produttivo. Attualmente è coltivato in parte a prato ed in parte a mais.

Il PRG vigente prevede la formazione di una nuova strada di collegamento tra la Via dei Baroni Scotti ed il Viale Monsignor Bosio per mezzo di uno svincolo a rotatoria che disimpegna i flussi veicolari provenienti oltre che dalle summenzionate strade, anche da Via Aldo Moro. Il Viale Monsignor Bosio, nel tratto sud fino allo svincolo a rotatoria è anche la strada provinciale n. 167 che collega la strada provinciale Presezzo-Carvico con il centro di Sotto il Monte Giovanni XXIII.

Una parte della Via dei Baroni Scotti è già stata in parte costruita con la realizzazione del Piano di Lottizzazione "Portici".

L'area inclusa nel PL comprende i mappali n. 4756 (parte) – 2856 (parte) – 4677 – 4675 – 2855 – 4827 e 4828 di proprietà della ditta individuale “Costruzioni Edili Rota Luigi”; n. 255 (parte) – 263 (parte) in comproprietà al 50% di Terzi Avv. Gabriele e Terzi Camilla; n. 1968 (parte) di proprietà Carissimi Mary.  
La superficie complessiva dei succitati mappali inclusi nel P.L. è di mq. 14.712,42.

## **1.1.2. CRITERI DI IMPOSTAZIONE PROGETTUALE**

L'attuale PRG rinvia la definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per parcheggi, le aree a verde pubblico e per le attrezzature tecnologiche ad un Piano di Lottizzazione (Art. 32 delle N.T.A.).

Prima di procedere alla progettazione si è analizzato con cura lo stato di fatto dei luoghi. Ciò per salvaguardare, ove esistano, eventuali zone di particolare interesse ambientale.

Il perimetro fissato dal vigente PRG include una porzione di area che è di pertinenza a fabbricati esistenti. L'area è marginale sia dal punto di vista della superficie (mq. 502,72) che dal punto di vista della sua posizione nel P.L. Pertanto lo stralcio di essa, oltre ad accogliere le richieste dei proprietari che desiderano essere esclusi, permette una pianificazione più aderente alle proprietà.

La ripermimetrazione del P.L. comporta una procedura di approvazione diversa dal normale iter. Ossia bisogna attivare in tal caso la procedura prevista dall'Art. 6, secondo comma della L.R. 23/1997.

Il PRG, inoltre, anche se non lo comprende nel perimetro del PL, prevede l'innesto della nuova strada di PRG con il viale Monsignor Bosio attraverso uno svincolo a rotatoria.

L'opera è rilevante, non solo a livello comunale, ma anche provinciale in quanto in tale sito confluiscono la strada provinciale n. 167, che è una diramazione della strada provinciale Presezzo-Carvico e la Via Aldo Moro, la quale è la strada che collega il paese con le frazioni della Botta e di Fontanella.

E' ovvio che la realizzazione di tale intervento non può essere accollato ai Lottizzanti del PL di Via dei Baroni Scotti, ma dovrà essere il Comune, in concerto con la Provincia, a farsi carico utilizzando i proventi riscossi per le opere di urbanizzazione.

Dagli incontri promossi da noi progettisti con i rappresentanti tecnici dei due Enti è emerso l'opportunità di ridurre il diametro della rotatoria in quanto, sulla base dei dati del traffico veicolare, è sufficiente garantire un flusso regolare al traffico veicolare medio-basso, con particolare attenzione alla manovrabilità delle autocorriere.

Le zone limitrofe a nord e ad est sono già da tempo oggetto di insediamenti residenziali. Soprattutto nell'ultimo ventennio si è saturata completamente l'intera fascia residenziale ad est dell'area in oggetto sul lato opposto del Viale Monsignor Bosio.

L'area a sud, invece, si è mantenuta agricola e congloba la Cascina "Calestena" che da il nome a tutta la zona.

La progettazione ha quindi tenuto conto di questa situazione di fatto e si è sviluppata in due sensi:

Il primo è esclusivamente di scelte urbanistiche tali che integrino la nuova zona residenziale con il restante tessuto delle aree già urbanizzate;

Il secondo è di razionalizzare l'intervento stesso in modo da non incidere pesantemente sull'intero piano di Lottizzazione con costi elevati di urbanizzazione dell'area.

La zona è prossima ad altre zone urbanistiche che hanno dimensionato le aree per parcheggio e verde pubblico in modo sufficiente solo a soddisfare le proprie necessità; pertanto si rende necessario localizzare all'interno del P.L. degli spazi di sosta e delle aree a verde pubblico.

Per quanto riguarda le altre aree per servizi scolastici e comunali, data l'esiguità degli abitanti teorici insediabili, (n. 132) si è pensato di monetizzare il loro valore.

Inoltre la vicinanza con il centro abitato ha suggerito di porre in secondo ordine la necessità di utilizzare su di essa delle aree attrezzate per servizi. Ciò per non creare delle disfunzioni di scala che renderebbero, di fatto, non utilizzabili in tal senso le aree stesse.

Sono state individuate tre aree a parcheggio in modo da poter servire tutti i lotti previsti nel P.L.

La prima è posta lungo la nuova strada di PRG verso nord.

La seconda sul limite sud del PL. Il corsello di manovra di questo parcheggio può essere facilmente trasformato, nel futuro in strada comunale e collegare tutte le aree ovest del paese con una circonvallazione per Carvico, in alternativa dell'attuale percorso che attraversa il centro abitato.

Il terzo è integrato con l'area a verde pubblico posta in adiacenza allo svincolo a rotatoria e serve prevalentemente il lotto A del PL.

Sono stati previsti anche tre collegamenti pedonali che attraversano il lotto A e si congiungono nell'area a parcheggio e verde pubblico a nord del P.L. Tali percorsi hanno una larghezza di ml. 2,00 e sono lastricati con masselli autobloccanti.

Tutti i lotti previsti che si affacciano su aree pubbliche o a standards hanno l'obbligo di mettere a dimora filari di piante a foglia caduca, lungo

i loro confini. Verrà così a formarsi o dei viali alberati, o delle aree di sosta protette ed integrate con il verde privato di pertinenza delle future costruzioni.

La distribuzione planivolumetrica individua una ipotesi di insediamento che tiene conto delle esigenze dei lottizzanti e dei criteri di uniformità con lo sviluppo recente realizzato a nord del PL. Inoltre si sono recepite tutte le richieste formulate dalla Amministrazione Comunale nei vari passaggi per il rilascio dei pareri urbanistico, ambientale ed edilizio.

Inizialmente le proprietà coinvolte dal PL erano sei. Vi sono state forti resistenze a partecipare volontariamente alla redazione del piano, in quanto alcuni di loro non avevano ben chiaro i concetti e gli obblighi che sono tenuti a rispettare per l'urbanizzazione delle nuove aree edificabili.

Grazie anche all'intervento della Amministrazione Comunale si è riusciti, da una parte ad escludere un'area marginale che era di pertinenza ai fabbricati esistenti, e dall'altra ad accorpate più proprietà in una sola. Alla fine i proprietari risultano tre. Per uno di loro, a causa della posizione della sua area che è divisa dalla nuova strada di PRG, non era possibile ricavare un lotto edificabile. Si è dovuto quindi operare una compensazione tra le altre due proprietà ed individuare così il suo lotto.

Sono stati individuati quattro lotti di diversa superficie, la cui conformazione è strettamente legata alla tipologia costruttiva che si intende realizzare.

La superficie e la volumetria dei singoli lotti sono state così determinate :

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME ASSEGNATO	If
A	3.902,52	8.179,78	1,26
B	2.601,22	2.625,32	1,26
C	1.936,82	2.435,96	1,26
D			
Totali	10.527,94	13.241,05	1,26

A tutti i lotti si accede per mezzo della nuova strada di PRG che collega la Via Dei Baroni Scotti con il Viale Monsignor Bosio. Il lotto A ha anche la possibilità di accedere dal Viale Monsignor Bosio.

La tipologia prevista varia a secondo dei lotti.

Sui lotti B – C e D viene proposto un insediamento a palazzine da 4 a sei unità immobiliari, disposte su due piani con accesso indipendente dalla nuova strada di PRG.

L'altezza massima degli edifici sarà di ml. 6,50.

Sul lotto A, invece, si prevede di costruire un edificio composito costituito da unità plurifamigliari disposte su due- tre piani e villette a schiera poste nel mezzo e di testa del nuovo complesso.

Gli accessi al lotto avvengono dalla nuova strada di PRG e dal Viale Monsignor Bosio. Ciò per consentire una più articolata organizzazione e gestione del nuovo complesso edilizio ed anche, per permettere la sua realizzazione in modo graduale per lotti funzionali. L'accesso principale resta quello verso la nuova strada di PRG.

L'altezza degli edifici sarà variabile da ml. 6,50 a ml. 9,50.

La nuova strada di PRG che verrà realizzata dai Lottizzanti avrà una carreggiata stradale secondo la sinossi prescrittiva dettata dalla tavola di azionamento: la carreggiata sarà di ml. 7,00 con ai lati di essa un marciapiede o banchina stradale della larghezza di ml. 1,50. In totale avrà una larghezza di ml. 10,00.

Essa sarà il prolungamento della Via dei Baroni Scotti fino all'innesto con il Viale Monsignor Bosio.

L'innesto come descritto all'inizio, sarà costituito da uno svincolo a rotatoria che permetterà lo scorrimento del traffico veicolare senza intoppi o formazione di code. Tale svincolo, che sarà a totale carico del Comune, avrà un'aiuola centrale del diametro di ml. 20,00 ed una careggiata a corona circolare della larghezza di ml. 8,00 con due banchine laterali.

L'area necessaria per la realizzazione dello svincolo di proprietà privata dovrà essere acquisita dal Comune prima della realizzazione dell'opera.

### 1.1.3. PROSPETTO GENERALE DEI DATI DI PROGETTO

#### 1.1.3.1. Superficie totale del Piano di lottizzazione

Dal calcolo dei triangoli, secondo la formula di Erone, sono risultati i seguenti dati relativi all'area inserita nel Piano di Lottizzazione (tav. n. 3):

<b>SUPERFICIE IN P.L.</b>					
	<b>lato a</b>	<b>lato b</b>	<b>lato c</b>	<b>superficie</b>	<b>superfici progressive</b>

<b>Mappale 4756 - ROTA LUIGI -</b>					
1	73,4	9,57	68,45	289,79	
2	68,45	35,69	75,82	1220,36	
3	75,82	7	74,35	256,66	
4	74,35	7	75,2	259,49	
5	75,2	7	78,3	240,60	
6	78,3	7	83,26	199,32	
7	83,26	7,2	89,63	144,93	
8	89,63	36,98	65,1	1039,44	
SUPERFICIE TOTALE				3650,58	3650,60

<b>Mappale 2856 - ROTA LUIGI -</b>					
1	5,55	1,52	5,56	4,18	
2	5,56	11	5,66	6,08	
SUPERFICIE TOTALE				10,26	3660,86

<b>Mappale 4677 - ROTA LUIGI -</b>					
1	1,52	7,54	7,78	5,72	
2	7,78	1,52	7,44	5,61	
SUPERFICIE TOTALE				11,33	3672,19

--	--	--	--	--	--

<b>Mappale 4675 - ROTA LUIGI -</b>					
1	76,61	2,5	76	92,49	
2	76	76,62	7,42	281,79	
SUPERFICIE TOTALE				374,27	4046,47

<b>Mappale 2855 - ROTA LUIGI -</b>					
1	76,62	11,15	79,31	420,74	
2	79,31	11,58	73,4	379,09	
SUPERFICIE TOTALE				799,83	4846,30

<b>Mappale 256 - ROTA LUIGI -</b>					
1	3,4	3,48	3,16	4,83	
SUPERFICIE TOTALE				4,83	4851,13

<b>Mappale 264 - ROTA LUIGI -</b>					
1	51,16	11,1	48,46	266,47	
2	48,46	13,51	56,08	289,12	
3	13,3	2,52	14,15	16,21	
4	56,08	56,72	101,39	1253,05	
5	101,39	14,15	109,9	595,82	
6	109,9	15,37	95,12	220,39	
7	95,12	38,03	65,03	904,50	
8	65,03	25,15	51,98	614,21	
9	51,98	3,48	50,29	77,73	
SUPERFICIE TOTALE				4237,51	9088,64

<b>Mappale 255 - TERZI -</b>					
1	11,58	15,37	13,47	75,43	
2	13,47	9,57	19,28	59,54	
3	19,28	65,1	79,28	467,29	
4	79,28	38,03	65,56	1239,27	
5	65,56	25,15	66,9	816,53	
6	66,9	3,4	65,4	100,89	
SUPERFICIE TOTALE				2758,95	11847,59

--	--	--

<b>Mappale 263 - TERZI -</b>					
6	10,75	13,51	16,88	72,54	
2	16,88	16,74	31,86	85,51	
SUPERFICIE TOTALE				158,05	12005,66

<b>Mappale 1968 - CARISSIMI -</b>					
1	55,8	32,94	67,65	914,16	
2	67,65	51,16	56,87	1419,38	
3	56,87	10,75	53,22	276,96	
4	53,22	54,86	3,92	96,14	
SUPERFICIE TOTALE				2706,64	14712,28

SUPERFICIE TOTALE	14712,28
-------------------	----------

Da cui risulta che la superficie totale rilevata in P.L. (calcolata con il metodo delle triangolazioni e con la formula di Erone) è di mq. 14.712,28.

### 1.1.3.2. Destinazione d'uso delle superficie in P.L.

Dal calcolo dei triangoli, secondo la formula di Erone, sono risultati i seguenti dati relativi alle diverse aree individuate nel Piano di Lottizzazione (tav. n. 7):

#### SUPERFICIE NUOVI LOTTI IN P.L.

##### LOTTO "A"

1	36,66	6,17	41,32	78,59
2	41,32	4,56	39,2	81,14
3	39,2	4,2	38,73	81,19
4	38,73	4	39,7	75,99

Piano di lottizzazione residenziale  
via dei Baroni SCOTTI

\*\*\*

RELAZIONE

5	39,7	4	41,91	67,94
6	41,91	4	45,05	53,81
7	45,05	29,45	38,77	564,49
8	38,77	39,94	5,4	103,49
9	5,4	5	7,36	13,50
10	7,36	5	5,4	13,50
11	39,94	19,15	48,9	367,06
12	48,9	4	48,92	97,74
13	48,92	17,75	54,47	429,32
14	17,75	4,15	15,33	27,66
15	15,33	4,22	12,61	22,28
16	12,61	4,3	9,76	17,67
17	9,76	4,3	7,13	13,89
18	7,13	5,43	5	13,54
19	54,47	4	54,51	108,90
20	54,51	4	55,64	105,59
21	55,64	55,93	45,57	1160,18
22	45,57	4	43,56	76,98
23	43,56	4	42,81	84,75
24	42,81	4	43,4	85,18
25	43,4	7,48	40,75	146,57
26	7,48	4	5,83	11,56

SUPERFICIE TOTALE lotto A	3902,52	3902,52
------------------------------	---------	---------

LOTTO "B"

1	58,01	13,54	59,37	392,68
2	59,37	44,92	65,8	1298,51
3	65,8	28,14	66,638	910,02

SUPERFICIE TOTALE lotto B	2601,22	6503,74
------------------------------	---------	---------

LOTTO "C"

1	58,511	35,83	68,17	1048,12
2	68,17	35,83	58,01	1039,25

SUPERFICIE TOTALE		8591,11
-------------------	--	---------

Piano di lottizzazione residenziale  
via dei Baroni SCOTTI  
\*\*\*  
RELAZIONE

Lotto C	2087,37
---------	---------

LOTTO "D"

1	3,92	1,34	3,53	2,35
2	59,31	35,99	65,7	1060,04
3	65,7	29,89	58,51	874,43

SUPERFICIE TOTALE Lotto D	1936,82	10527,93
------------------------------	---------	----------

AREE A STANDARDS

1	11,85	69,47	67,61	399,56	
2	67,61	66,63	11,5	383,12	
3	14,1	1,67	15,62	5,13	
4	15,62	5,35	11,32	21,01	
5	11,32	5,35	9,47	25,21	
6	9,47	5,36	11,44	25,19	
7	11,44	5,36	15,81	20,73	
8	15,81	5,3	20,92	12,78	892,74
9	5	29,45	29,9	73,62	
10	29,9	29,45	5	73,62	147,25
11	5	19,15	19,8	47,87	
12	19,8	19,15	5	47,87	95,75
13	4,24	4,5	6,29	9,53	
14	6,29	40,75	36,54	90,00	
15	36,54	4,5	32,3	25,89	
16	32,3	4,5	28,52	37,02	
17	28,52	4,5	25,5	44,90	
18	25,5	4,37	23,66	48,52	
19	23,66	46,67	27,68	248,69	
20	27,68	7,4	34,45	46,08	
21	35,45	5,82	31,52	71,60	
22	31,52	4	34,94	34,41	
23	34,94	4	37,94	48,13	
24	37,94	4	40,45	60,96	
25	40,45	4	42,4	72,25	
26	42,4	4	43,77	80,87	
27	43,77	4	44,5	86,70	
28	44,5	4	44,65	89,00	
29	44,65	4	44,14	87,98	
30	44,14	4	43,01	83,51	
31	43,01	4	41,28	75,91	
32	41,28	4,2	38,84	68,38	
33	38,84	4,56	35,57	59,01	
34	35,57	6,17	39,77	84,85	1554,18
SUPERFICIE TOTALE				2689,92	2689,92

AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1	10	55,4	56,34	277,00
2	56,34	55,4	10	277,00

3	61,54	10	62,34	307,70
4	62,34	59,35	10,23	296,58
5	35,76	2,64	36,98	42,55
6	(2*3,14*19,5)/360* *86,31*10			293,60
SUPERFICIE TOTALE				1494,42

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE Mq.
Fondiaria	10.527,94
Strada di P.R.G.	1.494,42
Parcheggi ed area a verde pubblico	2.689,92
TOTALE Superficie Territoriale	14.712,28

## 1.1.4. PREVISIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

### 1.1.4.1. Area a standard

Ai sensi dell'art. 22 della legge Regione Lombardia 15/4/1975, n51, nonché dell'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G., le aree a standards riservate a parcheggio, zone a verde, ecc., previste sono:

26,5 mq./abitante insediabile

pertanto si avrà:

volume previsto dal P.L: mc. 13.241,05  
abitanti insediabili:  
int. (13.241,05 mc : 100 mc/ab) = n. 132  
abitanti 132 x 26, 5 mq. = **mq. 3.498,00**

Il progetto di lottizzazione prevede la cessione di mq. 2.689,92 che sono inferiori a quelli prescritti di legge, ma superiori a quelli localizzati dal PRG.

La restante area, come previsto dall'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, verrà monetizzata secondo le prescrizioni dettate dall'Amministrazione Comunale.

La suddetta area è così composta (tav. n. 7):

Verde		
Adiacente il lotto "A" triangoli dal n. 13 al n. 34 a dedurre l'area a parcheggio	Mq. Mq.	1.554,18 -221,71
totale area a verde	Mq.	1.332,47

Parcheggio		
P1 (triangoli dal n. 1 al n. 8)	Mq.	892,74
P2 (triangoli dal nn. 9 e 10)	Mq.	147,25
P3 (triangoli dal nn. 11 e 12)	Mq.	95,75
P4 (interno all'area a verde) (15,00/2) <sup>2</sup> *3,14159	Mq.	221,71
sommano aree a parcheggio	Mq.	1.357,45

a) TOTALE AREE A STANDARDS	Mq.	2.689,92
----------------------------	-----	----------

Il tutto come meglio illustrato ed individuato nella tavola n.7.

#### 1.1.4.2. Aree per urbanizzazione

Le aree che vengono destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come previsto dal P.L. sono:

Strada di P.R.G.	Mq	1.494,42
------------------	----	----------

b) TOTALE AREE OO.UU.	Mq	1.494,42
-----------------------	----	----------

Per un totale complessivo di aree per standards, per opere di urbanizzazione e per svincolo a rotatoria

TOTALE AREE PREVISTE IN CESSIONE GRATUITA AL COMUNE (a+b)	Mq	4.184,34
---	----	----------

Il tutto come meglio illustrato nelle soprariportate tabelle ed individuato nelle tavole n.6 e n. 7.

#### 1.1.4.4. Verifica di congruità

STANDARD LOCALIZZATO NEL P.L. (verde e parcheggi)	Mq	2.689,92
STANDARD DA MONETIZZARE	Mq	808,08
STANDARD DI LEGGE $\text{int}(13.241,05/100) \times 26,5$	Mq	3.498,00
Differenza	Mq	0,00

## **1.1.5. INSERIMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE NELLO STATO DI FATTO**

### **1.1.5.1. Piano attuativo di iniziativa privata. (P.A.)**

Il P.R.G. classifica l'area interessata in "Zona omogenea di espansione e/o nuovo impianto "C2" (art. 32 delle N.T.A.).

Detta area è lottizzabile ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche, nonché dell'art. 28 della legge 17.8.1942, n. 1150, della legge Regione Lombardia 15.4.1975, n. 51 art. 36, aggiornata con legge Regione Lombardia 5.12.1977, n. 60-61 e modificata con legge Regione Lombardia 12.3.1984, n. 14 e legge Regione Lombardia 23.6.1997, n. 23; nonché dall'art. 8 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che impongono un piano attuativo (P.A.) con i seguenti indici e parametri:

Indice territoriale	It = 9.000 mc/ha
Indice fondiario	If = 2,50 mc/mq
Rapporto di copertura	Rc = 30%
Altezza massima edifici	Hmax = 9,50 ml.
Pendenza massima	Pmax = 35%
Distanza dai confini	Dc = 5,00 ml.
Distanza dagli edifici	De = 10,00 ml.
Distanza dalle strade	Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo prescrizione di P.R.G.
Parcheggio inerente la costruzione	= 1 mq/10 mc.

### **1.1.5.2. Situazione veicolare**

L'area è servita attualmente dalla strada comunale di via Dei Baroni Scotti e dal viale Mons. Bosio, il quale ha una larghezza media sul fronte della lottizzazione di ml. 13,50.

Il P.L., in ossequio al progetto comunale di adeguamento del succitato viale, prevede di continuare, per tutto il tratto che fronteggia la

lottizzazione, la costruzione di un marciapiede della larghezza di ml. 2,00 fino allo svincolo a rotatoria.

Come già descritto al punto 1.2. della presente relazione, verrà continuata la costruzione della nuova strada di P.R.G. della larghezza di ml. 10,00 (via dei Baroni Scotti).

La superficie presunta destinata a strade e marciapiedi è di circa mq. 1.494,42.

Le caratteristiche tecniche e di esecuzione sono meglio specificate nell'allegata tavola n. 6.

### **1.1.5.3. Allacciamento ai pubblici servizi.**

#### 1.1.5.3.1. Acquedotto

Il piano attuativo prevede il collegamento dell'area all'acquedotto comunale che si trova in Via dei Baroni SCOTTI e del viale Mons. Bosio. La portata dei tubi esistenti è tale da permettere, senza gravame per l'acquedotto comunale, il normale utilizzo per le necessità dei futuri residenti. Inoltre l'opera consente di formare un anello della rete ottimizzando in tal modo la pressione dell'acqua nella condotta.

Lo sviluppo presunto della nuova rete è di circa ml. 135.

#### 1.1.5.3.2. Fognatura e tombinatura

L'area sarà totalmente servita dalla rete fognaria e dalla rete per lo smaltimento delle acque meteoriche secondo le prescrizioni fornite dall'Ufficio Tecnico.

La fognatura, che si svilupperà lungo la nuova strada di P.R.G. verrà allacciata alla fognatura comunale esistente che corre lungo il viale Mons. Bosio e che collegherà quindi così anche l'attuale tronco di via dei Baroni Scotti rimasto inutilizzato.

Lo sviluppo presunto della nuova rete è di circa ml. 245.

La tombinatura seguirà un percorso parallelo a quello della fognatura fino ad essere convogliata nello scolo naturale esistente a valle del P.L..

Lo sviluppo presunto della nuova rete è di circa ml. 335.

#### 1.1.5.3.3. Rete elettrica

L'alimentazione elettrica sarà assicurata con l'allacciamento dell'area alla rete generale, secondo i dettami dell'Ufficio tecnico dell'ENEL di Ponte S. Pietro.

Lo sviluppo presunto della nuova rete è di circa ml. 220.

#### 1.1.5.3.4. Rete telefonica

La rete telefonica sarà assicurata con l'allacciamento del P.A. alla rete generale secondo i dettami dell'Ufficio tecnico della TELECOM competente di zona.

Lo sviluppo presunto della nuova rete è di circa ml. 220.

#### 1.1.5.3.5. Rete metanodotto

Il progetto di piano attuativo prevede l'ampliamento e l'allacciamento alla rete di metano esistente sulla via Dei Baroni Scotti, la quale ha una portata più che sufficiente per le esigenze dei futuri residenti. Essa si allaccerà inoltre alla cabina di decompressione posta in Via Aldo Moro. Lo sviluppo presunto della nuova rete è di circa ml. 303.

#### 1.1.5.3.6. Impianto di illuminazione pubblica

E' previsto il proseguimento verso sud dell'attuale impianto di illuminazione pubblica di via Dei Baroni Scotti ad allacciarsi alla rete posta sul viale Mons. Bosio. Esso avrà le medesime caratteristiche tecniche e sarà posto in opera rispettando l'interasse esistente tra i punti luce.

Lo sviluppo presunto della nuova rete è di circa ml. 268.

## **1.1.6. PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

### **1.1.6.1. Attuazione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione contemplate nel presente progetto e descritte nella convenzione allegata, saranno effettuate contemporaneamente all'edificazione dei lotti garantendo così l'allacciamento degli stessi ai pubblici servizi. Comunque le opere saranno ultimate entro due anni dal rilascio della concessione edilizia. Salvo quelle opere che devono essere realizzate dagli enti erogatori dei servizi.

### **1.1.6.2. Attuazione di ogni singola costruzione**

La concessione per edificare l'intera volumetria prevista dal P.L., sarà richiesta dai lottizzanti entro il termine di 10 anni.

I progetti relativi ad ogni singola costruzione dovranno essere conformi alle norme di attuazione e di Convenzione del presente P.L., nonché alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del Regolamento edilizio vigenti.

E' possibile modificare la distribuzione planivolumetrica prevista dal PL purchè non vengano diminuiti gli standards previsti e non vengano superati gli indici urbanistici di PRG.

### 1.1.7. TABELLA GENERALE DI RIPARTO

		CARISSIMI Mary	TERZI avv. Gabriele TERZI Camilla	ROTA Luigi	TOTALI
MAPPALI		1968(in parte)	255(in parte) 263(in parte)	264(in parte) 256(in parte) 4675 2855 2856 4756(in parte) 4677	
SUPERFICIE IN P.L.		2.706,62	2.917,02	9.088,64	14.712,28
MILLESIMI		183,97	198,27	617,76	1.000,00
VOLUME DI COMPETENZA		2.435,96	2.625,32	8.179,78	13.241,05
AREA A STANDARD	di competenza	643,53	693,55	2.160,92	3.498,00
	localizzata sul proprio mappale	0,00	521,32	2.168,60	2.689,92
	permutata con aree di altri mappali	494,86	12,01	-506,88	0,00
	da monetizzare	-148,66	-160,22	-499,20	-808,08
AREE PER STRADA DI PRG	di competenza	274,93	296,30	923,19	1.494,42
	localizzata sul proprio mappale	0,00	911,54	582,88	1.494,42
	permutata con aree di altri mappali	274,93	-615,24	340,31	0,00
SUPERFICIE FONDIARIA	di competenza	1.788,16	1.927,17	6.004,52	9.719,86
	localizzata e/o permutata	1.936,82	2.087,38	6.503,74	10.527,94
	maggiore area per monetizzazione	148,66	160,21	499,22	808,08
MONETIZZAZIONE	al Comune	148,66	160,22	499,20	808,08

### **1.1.8. DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

- 1) Relazione:
  - 1.1) Relazione tecnica
  - 1.2) Estratto delle N.T.A. del P.R.G.
  - 1.3) Piano Parcellare
  - 1.4) Preventivo di spesa delle OO.UU.
- 2) Estratto di mappa - Stralcio azzonamento P.R.G.  
(sc. 1/2000) - Estratto aerofotogrammetria (sc. 1/5000) - Corografia  
(sc. 1/25000)
- 3) Stato di fatto - rilievo e misurazione dell'area  
(sc. 1/250)
- 4) Progetto planivolumetrico (sc. 1/250)
- 5) Tipologie edilizie - Sezioni (sc. 1/250)
- 6) Opere di urbanizzazione (sc. 1/100-1/250)
- 7) Aree per standards (sc. 1/250)
- 8) Bozza di convenzione
- 9) Documentazione fotografica e simulazione fotografica

1.2.)

ESTRATTO DELLE N.T.A.  
DEL P.R.G.

1.3.)

PIANO PARCELLARE

Piano di lottizzazione residenziale  
via dei Baroni SCOTTI

\*\*\*  
RELAZIONE

Proprietà	Mappali	Superficie Catastale Mq.	Provenienza	Incluso nel P.L.
Costruzioni edili Rota Luigi	4756	4.399	Atto 01/08/1997, rep. 32825 Notaio Bolzoni	In parte
	2856	30	Atto 06/12/1996, rep. 132994	In parte
	2855	800	Notaio Barbati	Intero
	4675	255		Intero
	4677	10		Intero
	4827	5	Atto 19/12/1998, rep.	Intero
	4828	4.243	Notaio Paganoni	Intero
Terzi Gabriele e Terzi Camilla	255	7.070	Successione del 07/06/1993, n. 1981 vol. 93 reg. a Bergamo il 06/12/1993	In parte
	263	3.990		In parte
Carissimi Mary	1968	4.310	Atto 03-14/04/1982, rep. 8153-8169 Notaio Paganoni	In parte

1.4.)

PREVENTIVO DI SPESA  
DELLE OO.UU.

**PREVENTIVO DI SPESA  
OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**DETERMINAZIONE COSTI UNITARI**

**PARCHEGGIO E CARREGGIATA STRADALE**

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Scavo	1,00x1,00x0,60	mc	0,600	8.820	5.292
Massicciata	1,00x1,00x0,50	mc	0,500	40.700	20.350
Massicciata per rilev.>0,5	1,00x1,00x1,00	mc.	1,000	13.567	13.567
Preparazione fondo	1,00x1,00	mq	1,000	2.500	2.500
Fondazione bituminosa sp. Cm. 10	1,00x1,00	mq	1,000	15.600	15.600
Tappeto di usura sp. Cm. 3	1,00x1,00	mq	1,000	6.700	6.700
sommano					64.009
arrotondamenti					991
Totale				£/mq	65.000

**MARCIAPIEDI**

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Scavo	1,00x1,00x0,30	mc	0,300	8.820	2.646
Massicciata	1,00x1,00x0,20	mc	0,200	40.700	8.140
Calcestruzzo per fondo spessore cm. 10	1,00x1,00	mq	1,000	14.400	14.400
Tappeto di usura	1,00x1,00	mq	1,000	6.700	6.700
Scavo cordolo	1,00x0,30x0,20	mc	0,060	12.400	744
Cordolo in Cls vibrato 12/15x25		l ml	1,000	36.400	36.400
sommano					69.030
arrotondamenti					970
Totale				£/mq	70.000

**FOGNATURA**

(pozzetti di ispezione ogni 50 ml.)

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
-------------	----------	-------	--------	------	---------

Piano di lottizzazione residenziale  
via dei Baroni SCOTTI

\*\*\*  
RELAZIONE

Scavo pozzetto	1,20x1,20x3,00/50	mc	0,086	13.450	1.162
Pozzetto in CLS	1/50	cad	0,020	400.000	8.000
Prolunghe pozzetto h=25cm	9/50	cad	0,180	82.000	14.760
Chiusino in ghisa	180/50	Kg	3,600	3.720	13.392
Scavo	1,00x1,50x3,00	mc	4,500	13.450	60.525
Tubo in PVC Ø 30-40 cm		l ml	1,000	79.300	79.300
Riempimento con mista di cava	1,00x1,50x2,40	mc	3,600	20.350	73.260

sommano					250.399
arrotondamenti					601
Totale				£/ml	251.000

### TOMBINATURA

(collegamenti trasversali ogni 25 ml.)

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Scavo	7,00x1,00x1,20/25	mc	0,336	13.450	4.519
Tubo PVC ø 20	7,00x1,00/25	ml	0,280	34.100	9.548
Riempimento	7,00x1,00x1,20/25	mc	0,336	20.350	6.838
Caditoie	2/25	cad	0,080	207.000	16.560
Chiusini	2x80/25	Kg	6,400	3.260	20.864
Scavo	1,00x1,00x1,20	mc	1,200	13.450	16.140
Tubo cls Ø 40-60		l ml	1,000	88.000	88.000
Riempimento	1,00x1,00x0,90	mc	0,900	20.350	18.315

sommano					180.784
arrotondamenti					216
Totale				£/ml	181.000

### ACQUEDOTTO E METANODOTTO

(pozzetti di ispezione ogni 80 ml)

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Scavo pozzetto	1,00x1,00x1,00/80	mc	0,013	13.450	168
Pozzetto in CLS	1/50	cad	0,013	66.800	835
Chiusino in ghisa	120/80	Kg	1,500	3.260	4.890
Scavo	1,00x1,00x1,20	mc	1,200	13.450	16.140
Tubo in PEAD PN16 Ø 110 mm esterno	1,00x1,5	ml	1,500	44.300	66.450
Riempimento con mista di cava	1,00x1,00x1,20	mc	1,200	20.350	24.420

sommano		112.903
arrotondamenti		12.097
Totale	£/ml	125.000

### LINEA ELETTRICA E TELEFONICA

(pozzetti di ispezione ogni 80 ml)

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Scavo pozzetto	1,00x1,00x1,00/80	mc	0,013	13.450	168
Pozzetto in CLS	gen-80	cad	0,013	66.800	835
Chiusino in ghisa	120/80	Kg	1,500	3.260	4.890
Scavo	1,00x1,00x1,20	mc	1,200	13.450	16.140
Tubo in in PVC Ø 125		l ml	1,000	17.400	17.400
Riempimento con mista di cava	1,00x1,00x1,20	mc	1,200	20.350	24.420

sommano		63.853
arrotondamenti		13.147
Totale	£/ml	77.000

### ILLUMINAZIONE PUBBLICA

(punto luce completo in opera ogni 30 ml.)

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Palo luce	1/33	cad	0,033	2.200.000	73.260
Scavo linea	1,00x1,00x1,20	mc	1,200	13.450	16.140
Tubo in PVC Ø 125		l ml	1,000	17.400	17.400
Riempimento	1,00x1,00x1,20	mc	1,200	20.350	24.420
Cavo elettrico		l ml	1,000	6.180	6.180

sommano		137.400
arrotondamenti		600
Totale	£/ml	138.000

### SISTEMAZIONE AREA A VERDE

Piano di lottizzazione residenziale  
via dei Baroni SCOTTI

\*\*\*  
RELAZIONE

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Formazione di prato	1,00x1,00	mq	1,000	25.000	25.000
Fornitura a dimora di piante	1/(10,00x2,50)	cad	0,040	240.000	9.600
sommano					34.600
arrotondamenti					400
Totale				£/ml	35.000

**VIALETTI PEDONALI**

DESCRIZIONE	SVILUPPI	U. M.	QUANT.	C.U.	IMPORTO
Scavo	1,00x1,00x0,30	mc	0,300	8.820	2.646
Massiciata	1,00x1,00x0,20	mc	0,200	40.700	8.140
Sottofondo in sabbia	1,00x1,00	mq	1,000	14.400	14.400
Autobloccanti sp. Cm. 6	1,00x1,00	mq	1,000	34.000	34.000
Scavo cordolo	1,00x0,30x0,20	mc	0,060	12.400	744
Cordolo in Cls vibrato 7/9x25		0,4 ml	1,000	27.300	27.300
sommano					87.230
arrotondamenti					770
Totale				£/mq	88.000

### DETERMINAZIONE DEI COSTI COMPLESSIVI

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

DESCRIZIONE	U.M.	Q.	C.U.	IMPORTO
Parcheggi	mq	1357,450	65.000	88.234.250
Verde primario	mq	1332,47	35.000	46.636.450
Acquedotto	ml	298,000	125.000	37.250.000
Metanodotto	ml	303,000	125.000	37.875.000
Linea Elettrica	ml	220,000	77.000	16.940.000
Linea Telefonica	ml	220,000	77.000	16.940.000
Illuminazione pubblica	ml	268,000	138.000	36.984.000
<b>TOTALE OO.UU. PRIMARIA</b>				<b>280.859.700</b>

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

DESCRIZIONE	U.M.	Q.	C.U.	IMPORTO
Strada di P.R.G	mq	1.191,420	65.000	77.442.300
Marciaiedi di P.R.G.	mq	303,000	70.000	21.210.000
Tombinatura strada di P.R.G.	ml	335,000	181.000	60.635.000
Prolungamento Fognatura comunale	ml	193,000	251.000	48.443.000
Segnaletica stradale	crp	1,000	1.481.000	1.481.000
<b>TOTALE OO.UU. SECONDARIA</b>				<b>209.211.300</b>

sommano	490.071.000
arrotondamenti	-71.000

<b>TOTALE OO.UU.</b>	<b>490.000.000</b>
----------------------	--------------------

Spese tecniche	58.800.000
IVA 10%	49.000.000
<b>Sommano</b>	<b>107.800.000</b>

<b>TOTALE GENERALE OO.UU.</b>	<b>597.800.000</b>
-------------------------------	--------------------

#### RAFFRONTO CON LE TARIFFE VIGENTI

Il Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII con propria delibera della Giunta Comunale n. 221 del 16/12/1998 ha determinato il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione per le zone residenziali "C" nei seguenti modi:

Oneri di urbanizzazione primaria: £. 3.116=  
Oneri di urbanizzazione secondaria: £. 4.153.=

Il P.L. prevede un volume di mc. 13.241,05 che comporterebbe il versamento di oneri di urbanizzazione pari a:

a) Oneri di urbanizzazione primaria:		
mc. 13.241,05 x £/mc3.116 =	£.	41.260.514.=
b) Oneri di urbanizzazione secondaria:		
mc. 13.241,05 x £/mc 4.153 =	£.	54.991.950.=
Somma	£.	<u>96.252.464.=</u>

I Lottizzanti s'impegnano ad eseguire opere di urbanizzazione primaria, per un importo di £. 280.860.000.= ed opere di urbanizzazione secondaria per £. 209.140.000.=, come elencate nel sopra esposto preventivo di spesa, per un importo complessivo comprensivo di IVA e spese tecniche di £. 597.800.000.= le quali risultano superiori all'importo del contributo sulle opere di urbanizzazione che dovrebbe versare secondo le vigenti tariffe.

opere di urbanizzazione primaria  
£. 280.860.000 / 13241,05 = £/mc. 21.211 > £. 3.116

opere di urbanizzazione secondaria  
£. 209.140.000 / 13241,05 = £/mc. 15.795 > £. 4.153