

# PIANO DI LOTTIZZAZIONE di iniziativa pubblica del lotto di proprietà comunale denominato “Nuova Zona Ds per servizi”, Via dell’Artigianato.

## RELAZIONE TECNICA

### **1 - Indice degli elaborati del Piano di Lottizzazione d’Ufficio (P.L.U.).**

- Relazione tecnica;
- Estratti : Estratto catastale e visure;
- Estratto aerofotogrammetrico con l’individuazione del Piano e con distanze da allevamenti; estratto relazione geologica comunale;
- Analisi dello Stato di fatto: Documentazione fotografica;
- Analisi dello Stato di fatto: planimetria di inquadramento, rilievo tacheometrico dell’area, quote altimetriche;
- Stato di progetto: planimetria di inquadramento; planivolumetrico;
- Stato di progetto: planimetria di inquadramento, schemi funzionali; prospetto e sezioni;
- Stato di progetto, opere di urbanizzazione;
- Relazione economica dell’intervento: calcolo degli standards ed oneri dovuti, monetizzazioni;
- Computo metrico di stima delle opere di urbanizzazione;
- Norme tecniche di attuazione del P. L.U.;
- Schema di convenzione.

## **2 - Premesse e impostazione del Piano di Lottizzazione d'ufficio (P.L.U.).**

L'area oggetto del presente P.L.U. è una zona ancora inedita interclusa tra la zona produttiva delle vie dell'Artigianato e Costituzione (a sud) e l'insediamento a carattere rurale e residenziale località Torre di Sopra (a nord).

E' individuata catastalmente dal mappale n° 523 (parte) del Fg. 2.

La superficie catastale attribuita è di mq. 5.480.

L'area è pervenuta al patrimonio comunale in adempimento a un impegno di convenzione urbanistica, stipulata in atto pubblico con atto del Dott. Barisone Mauro, Notaio in Imola, in data 10.02.2004 Rep. n. 19110 Fascicolo n. 972, registrato a Imola il 20.02.2004 al n. 376 Mod. 1T.

L'impegno di convenzione prevedeva la cessione in proprietà al Comune, ma non la realizzazione di opere: pertanto il lotto si presenta attualmente ancora inutilizzato e privo di funzioni.

Il presente P.L.U. fa seguito alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 62 del 29.12.2008 in cui, in applicazione del Decreto Legge n° 112/2008 convertito in Legge n° 133/2008, il Comune ha approvato il "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari", quale allegato al bilancio di previsione 2009. Nel Piano compare l'elenco del "patrimonio disponibile", e vi è incluso il lotto oggetto del presente P.L.U..

La normativa prevede che con la medesima deliberazione del Consiglio si possa assegnare espressamente la destinazione urbanistica, anche in variante allo strumento urbanistico vigente. L'indicazione che il Consiglio Comunale ha dato già in sede di deliberazione del Piano delle alienazioni è contenuta nella stessa sigla prescelta per l'area: "Zona Ds per servizi", composta cioè delle sigle che contraddistinguono, nella pianificazione urbanistica, le zone produttive (definite Zone D dal Piano Regolatore Generale vigente) alle quali il lotto è adiacente, e le zone destinate a Servizi collettivi.

L'Amministrazione infatti ha rilevato come l'ampia zona produttiva realizzata a nord del centro abitato sia priva non tanto di verde quanto di specifici servizi dedicati. Tra i servizi dei quali si accusa maggiormente carenza è un punto di ristoro (bar-anche tavola calda) che possa aumentare l'offerta che attualmente il vicino ristorante "Il Faro" fornisce. Anche un locale per svolgere riunioni di lavoro, a servizio delle diverse attività produttive esistenti, sarebbe auspicabile.

Inoltre nel paese esiste richiesta di poter fruire di spazi dedicati al benessere fisico (piccole palestre in cui tenere corsi, fitness, centri benessere). Questi ultimi potrebbero bene essere accompagnati da studi professionali medici o paramedici che si occupassero ad esempio di fisioterapia o riabilitazione post-traumatica: nella vicina città di Crema e nel circondario le iniziative già intraprese vedono consolidare sempre più la propria utenza.

Lo Studio Geologico di cui il Comune dispone evidenzia come il lotto in oggetto ricada tra le aree adatte all'edificazione.

L'amministrazione non ha proprie risorse dirette investibili in destinazioni quali quelle sopra elencate; intende pertanto promuovere queste tipologie di attività attraverso il diretto intervento privato. Le destinazioni d'uso auspicabili in questa zona sono infatti

più vicine a quelle tradizionalmente di competenza privata, essendo in grado le medesime di portare un reddito.

L'amministrazione comunale ha deciso pertanto di elaborare un piano attuativo 'regolatore' di questa area di cui dispone, mettendola successivamente sul mercato attraverso un'asta pubblica. L'area dovrà avere costi competitivi affinché possa essere desiderabile per operatori privati, ma possedere alcuni requisiti sostanziali affinché siano realizzate almeno alcune delle funzioni ritenute necessarie e opportune per la zona, e per il paese.

Il Piano è stato dotato di una normativa tecnica di attuazione specifica, che, in linea con le NTA del PRG vigente, detta i parametri della nuova Zona Ds così identificata e classificata urbanisticamente dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 in data 29.12.2008, esecutiva ai sensi di legge.

E' stato approfondito il problema del reperimento degli standard urbanistici, soprattutto di parcheggio. Il lotto è in grado di assicurare il reperimento reale dei posti auto evitando ogni monetizzazione al riguardo; con la specificazione ulteriore che si tratterà di parcheggi asserviti all'uso pubblico e non ceduti. In sede di convenzionamento infatti potrà essere regolato l'orario del loro utilizzo (in funzione delle destinazioni che verranno insediate) ma la manutenzione relativa rimarrà a carico dei privati.

### **3 - Descrizione del lotto e sue caratteristiche.**

Il lotto ha una forma approssimativamente trapezoidale, allungata in senso est-ovest; a nord e ad ovest è delimitata da colli irrigui, non facenti parte de reticolo idrografico minore. Attualmente non vi insistono piantumazioni; l'area è ancora incolta e in situazione di parziale degrado, principalmente a causa di un accumulo di terra (già ricoperta di vegetazione spontanea) lì accatastata dagli anni di realizzazione dei lotti artigianali. L'aspetto di degrado è causato anche dallo sbarramento dell'accesso dalla strada della lottizzazione artigianale (rimasto poco ortodosso e a carattere provvisorio).

L'area confina a nord con un'azienda agricola con allevamento bovino (Cascina Torre), e con insediamenti di carattere residenziale (case isolate e fabbricati di impianto tradizionale già recuperati a residenza attraverso piano di recupero); confina ad est con una piccola lottizzazione edificabile approvata, per la quale sono stati già rilasciati i permessi di costruire; confina a sud con i lotti artigianali della zona D1 (via dell'Artigianato), dai quali è separata da una sola trasparente recinzione di proprietà; confina ad ovest sia con un piccolo lotto sul quale insiste un'antenna di telecomunicazioni, sia con la campagna aperta. L'antenna, facente parte sempre del medesimo mappale 523 Fg.2, è regolata da un contratto di locazione che il Comune ha stipulato in data 10.06.2006.

L'accesso all'area avviene (carrabilmente e pedonalmente) da sud, dalla via dell'Artigianato, che in quel punto è ampia mt. 13.

Il lotto è attraversato da una fognatura comunale, puntualmente segnalata negli elaborati grafici allegati. Il tratto della via dell'Artigianato che disimpegna il lotto dovrà essere interessato da rifacimenti e adeguamenti delle opere di urbanizzazione,

rivelatesi inadeguate alle necessità e insufficienti per realizzare un semplice allaccio alle reti dei sottoservizi. Anche lungo questo tratto di via sarà realizzata la fognatura: le future edificazioni del lotto oggetto di pianificazione attuativa potranno usare indifferentemente sia il tratto di fognatura esistente sia il nuovo tronco di fognatura da realizzare, a seconda delle necessità (nella Tav. 8 si propone ad esempio di suddividere la superficie percolante e le acque nere in entrambi gli allacci alla fognatura).

Tutte le costruzioni esistenti nei dintorni hanno altezze che variano dai 6-8 metri dei capannoni artigianali ai circa 7-8 metri delle case isolate a due piani, ai circa 9 metri dei fabbricati recuperati (due piani con sottotetto).

Percorrendo la via dell'Artigianato si può percepire anche il volume dell'albergo-ristorante "Il Faro", di altezza pari a quattro piani fuori terra (circa mt. 15 in sommità di copertura, secondo l'aerofotogrammetria comunale).

#### **4 - Gli indirizzi dell'Amministrazione per i requisiti di futuro utilizzo del lotto.**

Le indicazioni che l'Amministrazione ha dato per l'elaborazione del P.L.U. sono state le seguenti:

- che si valorizzasse il lotto nelle finalità della deliberazione di CC. 62 del 29.12.2008 già citata, ma in modo da consentire soprattutto l'insediamento di quelle destinazioni d'uso ritenute desiderabili sia per la collettività sia per la specifica zona produttiva adiacente;
- che la disposizione dei volumi (peraltro molto condizionata dalle proporzioni dell'area) non precludesse la possibilità di un eventuale futuro raccordo stradale in corrispondenza del lato ovest del lotto;
- che si colmassero le carenze delle urbanizzazioni rilevate nel tratto della via dell'Artigianato in corrispondenza dell'accesso al lotto e all'area dell'antenna;
- che si cercasse di rispettare il reperimento degli standard urbanistici di parcheggio di uso pubblico che si fossero rivelati necessari per le nuove destinazioni d'uso.

L'Amministrazione ha anche richiesto che la nuova edificazione si possa 'vedere', che possa quindi emergere dal contesto.

I nuovi fabbricati saranno inevitabilmente rispondenti ai requisiti minimi di legge per le modalità di risparmio energetico e per ogni rispetto dei parametri. L'Amministrazione ha quindi valutato con favore l'ipotesi di un 'premio volumetrico' (pari al 10% aggiuntivo rispetto ai massimi edificabili) attribuibile nel caso che quanto costruito risponda pienamente ai requisiti necessari per una certificazione energetica almeno di classe B (rif. Disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia emanate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n.8/5018 del 26.06.2007, modificata ed integrata dalle D.G.R. n. 8/5773 del 31.10.2007 e D.G.R. n. 8/8745 del 22.12.2008).

## IL PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO.

### 5 - Le destinazioni d'uso.

E' la questione sostanziale del piano attuativo. Si tratta di individuare quelle destinazioni d'uso che il privato potrebbe realizzare per proprio interesse, quindi che gli portino reddito; ma che nel contempo possano costituire anche una forma di servizio alla zona e al paese innanzitutto. Viene elencato di seguito un 'indice' delle destinazioni d'uso che – pur remunerative di investimenti privati – sono state ritenute utili innanzitutto alla zona produttiva esistente; e poi all'intera collettività, quasi una 'dotazione' aggiuntiva.

Si espongono di seguito le funzioni che risponderebbero ai requisiti anzidetti; come si legge nelle specifiche Norme Tecniche Attuative e nello Schema di Convenzione allegati, solo una parte di queste saranno vincolanti per il privato operatore. Le destinazioni elencate sembrano tuttavia così pertinenti alla zona e al Comune che non si esclude l'eventualità che l'"operatore" sia poi costituito da una pluralità di soggetti, forse già presenti localmente con le proprie attività, e magari riuniti in consorzio.

La prima destinazione d'uso individuata e vincolante per l'Amministrazione Comunale è un esercizio pubblico: **un bar** che possa anche funzionare come **tavola calda**. C'è una domanda superiore all'offerta, nella zona.

Se poi questo esercizio si svilupperà come vero e proprio ristorante - o se sarà affiancato anche da un autonomo ristorante, quindi da un secondo esercizio pubblico - ciò può essere ritenuto altrettanto conforme all'indirizzo del P.L.U..

In ogni caso, magari connessa all'esercizio pubblico dovrebbe essere resa disponibile anche una **sala destinabile a riunioni** o piccole conferenze, presentazione di prodotti etc: manca infatti un servizio del genere a molte delle attività artigianali della zona. La sala stessa potrebbe perfino presentarsi come **luogo espositivo** delle attività produttive locali.

Questo spazio espositivo (costituito eventualmente anche solo da pannelli pubblicitari) potrebbe perfino svilupparsi negli spazi aperti stessi, o nei disimpegni principali aperti al pubblico. E' evidente come uno spazio simile possa costituire un interesse facilmente condivisibile sia dai privati direttamente interessati che dalle associazioni di categoria.

Se poi fossero proposte più destinazioni d'uso tra quelle di seguito elencate, la sala riunioni costituirebbe una dotazione importante per interfacciare ogni attività con la propria potenziale clientela.

La seconda destinazione d'uso e auspicabile fa riferimento alla categoria commerciale e si configura come un **minimarket** : un luogo in cui sia possibile fare la spesa velocemente al termine degli orari di lavoro, e che magari si caratterizzi per la disponibilità di prodotti particolarmente salutari. Questo minimarket potrebbe essere caratterizzato dalla vendita di prodotti legati alle attività produttive agricole dell'immediato circondario. Compresi i prodotti del Parco del Serio, di cui il Comune fa parte. Una **vetrina** per il latte, la carne, il miele, gli ortaggi, i frutti, le conserve e i prodotti agroalimentari del territorio: una possibilità in più di 'filiera corta' per i produttori della zona. Anche questa attività si configura come interesse facilmente condivisibile sia dai privati direttamente interessati che dalle associazioni di categoria. Perfino gli stessi esercenti attuali del paese potrebbero valutare l'opportunità di concorrere alla

formazione di questo punto vendita, anziché trovarsi in concorrenza. (E se poi la tavola calda sopradescritta o l'eventuale ristorante utilizzassero proprio i prodotti del minimarket di prodotti locali...si avrebbe una specie di azienda di promozione del territorio!)

La terza destinazione d'uso che appare positiva per la zona, considerata come attività commerciale ma che ne conterrebbe una anche artigianale, è **un punto vendita specializzato in biciclette** e ricambi, ma che preveda necessariamente **anche la riparazione** delle stesse.

Insomma un negozio di biciclette purchè ci sia anche un ciclista capace di ripararle - anche indipendentemente dall'aver effettuato lì l'acquisto.

Questa attività (che se facesse servizio a domicilio vedrebbe aprirsi un mercato vastissimo) potrebbe essere affiancata – o costituire essa stessa – da un punto vendita di abbigliamento specializzato dedicato all'uso della bicicletta, una specie di outlet specifico.

Un'attività commerciale/artigianale che potrebbe trovare altrettanto mercato e costituire un'attività di servizio è un **laboratorio di cucito e riparazioni**. Fa parte delle attività in controtendenza rispetto al consumismo esasperato, ma anche un'attività che localmente si è un po' persa e che invece viene oggi intrapresa soprattutto da cittadini provenienti da paesi stranieri. (Legata a un laboratorio simile può essere anche l'attività di insegnamento del cucito e rammendo; così come del ricamo e dei lavori tessili manuali di tradizione femminile).

Un'ulteriore attività che appare come utilmente strumentale è la progettazione – realizzazione – montaggio di **tecnologie mirate al risparmio energetico**, quali pannelli solari o fotovoltaici. Anche la stessa zona produttiva D, composta da una discreta quantità di capannoni, potrebbe essere il primo mercato di un punto di vendita e progettazione di questo tipo di impianti.

Un gruppo diverso di destinazioni d'uso è invece quello che potrebbe rientrare nelle destinazioni compatibili con la "Zona F – per servizi": sono le attività che si riferiscono al **benessere e alla cura della persona**. Sono ritenute compatibili attività quali un centro fitness, di estetica-massaggi; magari dotato di spazio-palestra per corsi di ginnastica dolce, di yoga, di ballo; oppure dotato di piccola piscina, soprattutto se fosse collegato allo svolgimento di attività e terapie riabilitative. Allo stesso modo attività professionali quali **studi medici o fisioterapici**, con **spazi per la riabilitazione**, possono fare parte delle destinazioni d'uso ritenute potenziali 'servizi' alla collettività.

Strettamente connesse a questo insieme di funzioni possono trovarsi le attività produttive esistenti legate alla cosmesi (gli stessi prodotti locali potrebbero essere impiegati nei centri benessere... La zona cremasca del resto è già nota per essere divenuta un polo di eccellenza per questa produzione).

Fa parte delle destinazioni d'uso "di servizio" che rispondono ad una domanda del territorio locale anche un **asilo-nido**. Anzi per questa funzione parrebbe ottimale una collocazione all'ultimo piano, che possa utilizzare oltre agli interni anche un patio a cielo aperto, molto protetto.

Sarà ritenuta destinazione compatibile anche l'eventuale alloggio di custodia dei nuovi fabbricati. Al pari delle residenze collegate alle attività produttive o alle funzioni di servizio, la superficie massima destinabile all'unità immobiliare residenziale sarà di mq. 200 di s.u.l..

#### **6 - Le quantità: la superficie fondiaria.**

Una specificazione importante da fare riguarda la superficie fondiaria: i rilievi celerimetrici effettuati (febbraio 2009) hanno rivelato che la superficie catastale (mq. 5.480) è sensibilmente superiore a quella fondiaria reale (mq. 4.940). Si crede che ciò sia potuto accadere in conseguenza del fatto che l'area apparteneva ad un amplissimo mappale, che è stato frazionato più volte nel tempo; la tolleranza di prassi tra la superficie reale e quella catastale è rimasta alla fine concentrata nell'appezzamento restante per ultimo (il mappale 523).

Il P.L.U. ne ha preso atto. Se inizialmente ai fini della valorizzazione del lotto l'intenzione era di adottare il dato di superficie catastale per la determinazione delle quantità edificatorie e urbanistiche, successivamente alle prime verifiche progettuali il desiderio di proporzionare meglio il volume alla superficie fisica a disposizione, tenuto conto della particolare sagoma e dell'esigua ampiezza del lotto, ha portato a rinunciare all'utilizzo del dato catastale e a calcolare gli indici in base alla superficie fondiaria reale (il calcolo è evidenziato nella Tav. n° 5).

#### **7 - Le quantità: gli indici di edificabilità e i parametri urbanistici. Gli standards.**

Come accennato in paragrafo precedente, il P.L.U. pur potendo proporre varianti alla normativa vigente, ha adottato parametri già familiari alla zonizzazione del Comune, avvicinandosi il più possibile ai criteri della pianificazione attuale (vedi Tav. n°6 e n°7, e le specifiche Norme Tecniche Attuative).

L'indice fondiario proposto è stato assunto in relazione alla precedente disposizione del PRG inerente la destinazione a zona "F" (per servizi collettivi), cioè un indice (basato sul calcolo volumetrico tradizionale) pari a mc/mq. 2,0.

(Il volume costruibile corrispondente ammonterebbe quindi a mc. 9.880, e le superfici utili lorde corrispondenti a mq. 3.293: si veda l'allegata Tav. 6).

Nel caso si proponga un'edificazione esemplare dal punto di vista del risparmio energetico e dell'utilizzo di energie alternative, è prevista la possibilità di incrementare la volumetria edificabile del 10% (possibilità che già la normativa urbanistica contempla in casi specifici), elevando l'indice di massima edificabilità fino a mc/mq. 2,2.

Il volume costruibile sarebbe pertanto aumentato di quasi 1000 mc, corrispondente a una superficie utile lorda di circa mq. 330 (vedi le allegate NTA).

Per quanto riguarda l'indice di copertura del lotto, esso è definito nel 40% di superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria: questo parametro è stato assunto dall'attuale NTA locale inerente la Zona "F" (e non la zona "D", che prevede parametri maggiori).

E' stato disposto anche per quest'area lo standard minimo di verde che il PRG vigente ha stabilito per l'intera zona produttiva "D" adiacente: pari al 10% della superficie fondiaria.

Questo è l'unico parametro di standard di cui si consente la monetizzazione. Una superficie a verde di uso pubblico infatti risulterebbe un po' inutile all'interno dell'esiguo lotto, così intercluso; mentre più efficace risulta l'applicazione del parametro derivato dagli artt. 39 e 40.2 delle NTA e qui adottato, inerente il numero di specie arboree da piantumare nel lotto: n°1 ogni mq. 100 di superficie scoperta. Le piantumazioni potranno essere disposte ad esempio in corrispondenza delle rive dei coli irrigui (rispettando le distanze dai confini come da Codice Civile), ottenendo anche un 'filtro' adeguato verso l'attività di allevamento a nord del lotto.

Le valutazioni effettuate per le verifiche di fattibilità consentono di affermare che l'utilizzo completo dell'indice massimo di edificabilità (quindi anche nel caso di 'premio volumetrico') permettono il reperimento in loco degli standard urbanistici di parcheggio, calcolati in relazione agli attuali parametri di legge applicati alle diverse destinazioni d'uso previste. In particolare per le destinazioni definibili commerciale/esercizi pubblici è richiesto lo standard di parcheggio pari al 100% della superficie utile lorda costruita; per le destinazioni di categoria 'direzionale-di servizio' è richiesto lo standard di mq. 5 /mc.100 (art. 30 delle NTA vigenti). Le superfici sono altresì verificate con il computo dei posti auto realizzabili, secondo le disposizioni di calcolo del PRG vigente: 1 posto auto ogni mq. 20 (art. 28 delle NTA del PRG).

Gli approfondimenti progettuali hanno consentito di individuare la fattibilità di oltre 70 posti auto destinabili a uso pubblico all'interno del lotto (considerando sia la superficie coperta che scoperta. Nell'esempio grafico di Tav. 7 i posti auto sono 79). L'elaborato tav. n° 7 ha lo scopo di esemplificare questo reperimento; tuttavia sarà il progetto architettonico a definire precisamente la distribuzione dei parcheggi di standard, in adempimento dell'impegno di convenzione e in relazione alle diverse destinazioni d'uso da insediare.

Si è ritenuto funzionale sia al Comune sia ai privati che gestiranno le diverse funzioni, che i parcheggi di standard urbanistico siano sì asserviti all'uso pubblico, ma che rimangano di proprietà privata. Il loro costo di manutenzione sarà in carico al privato – così come la gestione degli orari di accesso: che saranno regolati anch'essi da convenzione pubblica.

L'edificazione assolverà inoltre lo standard di parcheggio di pertinenza richiesto dalla L.122/89 e s.m.i., pari a mq 1 /mc 10, in ogni modalità prevista dalla normativa vigente. Le valutazioni progettuali effettuate hanno verificato la fattibilità di realizzazione di parcheggi di pertinenza interrati, accessibili da rampe scoperte o coperte. Nella tav. 7 del P.L.U. è descritta infatti la formazione di un piano interrato. L'indicazione nasce dalla constatazione che nello Studio Geologico di carattere generale di cui il Comune dispone, il lotto in oggetto fa parte di terreni in cui "la falda acquifera si trova sicuramente a oltre due metri di profondità dal piano campagna". Alcune campionature di prove penetrometriche effettuate in anni recentissimi in zone analogamente definite dal medesimo Studio Geologico hanno evidenziato come in perforazioni (e poi scavi) spinte ad almeno tre metri e mezzo sotto il piano di campagna, la falda acquifera non

sia stata affatto intercettata. Gli operatori faranno le proprie valutazioni, previa effettuazione di specifiche prove penetrometriche.

In ogni caso l'indicazione del P.L.U. si pone come una possibilità, non come condizione obbligatoria: l'Amministrazione valuterà ogni soluzione alternativa che sarà proposta per il reperimento dei parametri di legge.

## **8 - L'impostazione planivolumetrica e condizionamenti della forma del lotto. Considerazioni verso l'intorno. La visibilità dell'intervento.**

Il lotto ha una forma che condiziona obbligatoriamente la disposizione dei nuovi volumi. E' necessario inoltre non occupare la superficie immediatamente corrispondente all'accesso da via dell'Artigianato: si intende riservare la possibilità per quanto remota di un eventuale futuro raccordo viabilistico verso nord o verso ovest.

Nella Tavola n° 6 allegata è graficamente indicata la distanza minima dai confini (mt. 5). E' altresì indicata la distanza minima che si dovrà mantenere dalla stalla esistente per le eventuali destinazioni residenziali.

Sempre la Tav. 6 esemplifica come sia ugualmente rispettoso della normativa del P.L.U. un intervento che preveda un unico fabbricato piuttosto che singole costruzioni tra loro distanziate. Anche nel caso di fabbricato continuo, l'edificazione potrebbe avvenire per stralci successivi. (negli artt. 6 e 7 delle norme attuative si dà indicazione, nel caso di costruzione per stralci, di corredare i progetti sia con un disegno d'insieme sia con la dimostrazione degli standard di parcheggio proporzionati a quanto via via si proporrà di realizzare).

La sagoma inevitabilmente semplificata dei nuovi volumi risente del rastremarsi progressivo della larghezza del lotto, man mano che si procede verso est. Sempre verso quel lato, anzi sia ad est che a nord, esistono (o sono di prossima realizzazione) edifici residenziali isolati con due soli piani di altezza fuori terra. E' per questo motivo che nel progetto di piano si legge la prescrizione dell'altezza massima di mt. 8,0 per un tratto dell'estremità orientale delle nuove volumetrie. L'altezza dei fabbricati produttivi esistenti è del resto abbastanza omogeneamente rilevabile in circa mt. 6,0-8,0 fuori terra. La Tav. 7 allegata descrive una delle possibilità di progetto, indicando le diverse categorie di destinazioni d'uso sviluppabili ai singoli livelli.

Lo schema planivolumetrico illustrato nelle Tavole allegate descrive immobili di due-tre piani fuori terra (in un caso si potrebbe arrivare fino a un quarto piano, vedi le NTA art. 1) che in buona parte sono previsti porticati, su pilotis. È in questo spazio che molti dei parcheggi di standard potrebbero essere reperiti. Per la parte più ad ovest delle future costruzioni viene suggerito di utilizzare anche il piano terreno: per il bar, ad esempio (che potrebbe fruire di un'ampia piazzetta pavimentata bene orientata, subito accessibile dalla via dell'Artigianato) o per il minimarket; ma anche per il ciclista. Tutte le altre destinazioni d'uso elencate possono essere ospitate anche ai piani superiori. Anche l'eventuale attività di ristorazione potrebbe svolgersi ai piani superiori: se fosse affacciata ad ovest o nord-ovest godrebbe di una bella vista sulla campagna.

E' opinione dei tecnici (condivisa anche dall'Amministrazione) che l'area in oggetto, al pari del lotto adiacente in lato est, avesse in realtà una vocazione di 'superficie da mantenere ineditata'. Sarebbe stato urbanisticamente più appropriato che la connessione tra la località di Torre di Sopra e la nuova zona produttiva D avvenisse con una zona di verde, anche se privato o piantumato. La constatazione che questa condizione è stata ormai perduta, a seguito della lottizzazione residenziale approvata (i permessi di costruire sono stati già rilasciati) in lato est del lotto in questione, ha fatto sì che l'area comunale in oggetto sia stata concepita ormai come un lotto 'di completamento', definitivamente intercluso in zone già urbanizzate.

Perfino a riguardo delle 'opere di urbanizzazione' tecnicamente così definite, il nuovo insediamento permetterà di colmare qualche lacuna lasciata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione della zona artigianale. La tavola n° 8 e l'allegato computo metrico estimativo di massima dettagliano inoltre la consistenza delle opere di urbanizzazione necessarie (tale onere economico potrà essere comunque scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per l'edificazione).

L'Amministrazione ha richiesto che le nuove costruzioni possano intravedersi anche da parte di chi percorrerà le strade circostanti, particolarmente da chi percorrerà la provinciale Soncino-Spino o chi provenisse da Bergamo. La richiesta nasce dalla convinzione che le destinazioni d'uso proposte genereranno la formazione di un punto di servizio e di riferimento per un territorio anche più allargato di quello comunale.

Le altezze dei nuovi fabbricati (unico parametro a scostarsi dalle consuete norme tecniche comunali già vigenti) consentiranno facilmente questa condizione: già oggi percorrendo le sopradette strade si percepisce chiaramente l'altezza del fabbricato del ristorante-albergo "Il Faro", che è pari a quattro piani abitabili fuori terra (circa mt.15, secondo quanto riportato dall'aerofotogrammetria comunale).

Il P.L.U. ha valutato la possibilità che l'edificazione del lotto avvenga tramite strutture prefabbricate piuttosto che con strutture realizzate in opera (per le quali l'altezza interpiano sarebbe ridotta rispetto alle prime). Ha stabilito un'altezza massima di mt. 11,50 che consentirebbe un terzo livello anche nel caso dell'utilizzo di strutture prefabbricate; e ha dato la possibilità di raggiungere, per una porzione di edificio, l'altezza massima di mt. 13,50. Nel caso si utilizzino strutture tradizionali con consuete altezze interpiano, l'altezza di mt. 13,50 significherebbe dare la possibilità di realizzare anche un quarto piano fuori terra (anche se per una quantità di superficie limitata: mq. 280 di s.u.l., e in un unico corpo).

Si presume poi che l'altezza maggiore sia prevista in corrispondenza della maggiore larghezza del lotto (è la zona che consente una maggiore profondità di veduta sulla campagna, con l'orientamento al tramonto); in ogni caso, in corrispondenza della larghezza inferiore e della vicinanza alle edificazioni residenziali esistenti e di prossima edificazione, l'altezza del fabbricato non potrà superare i mt. 8.

Le altezze consentite dovrebbero fin troppo facilmente assicurare la visibilità rispetto all'intorno. Che questa visibilità si trasformi in un requisito positivo, come ci si auspica, dipenderà dalla qualità del progetto architettonico.

A questo proposito è precisa la scelta di non inserire particolari vincoli progettuali, se non l'impegno a corredare il progetto architettonico (o i progetti architettonici, se si trattasse di edificazioni per stralci successivi) di vedute di simulazione dell'inserimento del progetto nel contesto: con vedute anche dalle strade provinciali soprannominate.

### **9 - Le recinzioni.**

Le recinzioni potranno essere diversamente realizzate a seconda del confine con cui si vengono a trovare. Lungo i lati nord ed ovest, dove si trovano i colli irrigui, le recinzioni potranno essere trasparenti e fino a un massimo di altezza pari a mt. 2 (come da normative vigenti comunali), purchè corredate di siepe. Lungo il lato est, verso la nuova lottizzazione residenziale, la recinzione (che è auspicabile che venga comunemente concordata) sarà altrettanto corredata di verde – siepe o anche rampicante - sempre di altezza massima pari a mt. 2,0.

### **10 - Le opere di urbanizzazione primaria necessarie.**

La nuova edificazione comporterà un'urbanizzazione del lotto, ma anche un completamento delle urbanizzazioni esterne al lotto: ci si riferisce al tratto a fondo cieco della via dell'Artigianato che conduce al lotto medesimo. Questo tratto di via è privo di alcune reti, o queste stesse non sono sufficientemente dimensionate. Un puntuale rilievo dello stato di fatto (vedi Tav. n° 8) ha messo in evidenza le lacune e ha consentito di redigere un preventivo di massima delle opere da caricare all'operatore privato che realizzerà il P.L.U.. Le opere stesse (esclusivamente quelle esterne al lotto) potranno essere scomputabili dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

### **11 - Bonifica del lotto.**

Il lotto si presenta attualmente in stato di abbandono e degrado. Il Comune si farà carico della sua bonifica, per poterlo porre all'asta 'pronto' e 'ripulito'.

## **12 - Valorizzazione del lotto, previsione sommaria.**

Rispetto al mercato immobiliare, il lotto si pone non facilmente equiparabile, soprattutto in un momento di flessione e incertezza economica generale. Tuttavia, poiché l'Amministrazione intende, in coerenza con la deliberazione C.C. 62/2008, porlo sul mercato e all'asta secondo la maggiore offerta, la scelta è di definire un prezzo-base incontestabile per convenienza e competitività; e nel contempo capace di rispondere positivamente alle aspettative dell'Amministrazione per quanto riguarda le entrate di previsione del bilancio 2009.

Si è compreso che il parametro più generalizzabile è relativo alle volumetrie realizzabili; si è stimato un valore di almeno €/mc. 60 come valore minimo medio per qualsiasi destinazione d'uso prospettata (il valore relativo alla superficie utile lorda corrispondente è €/mq. 180).

La corrispondente entrata complessiva per il Comune ammonterebbe pertanto ad almeno €. 600.000,00 (seicentomila).

Se si deduce il corrispondente valore dell'area, ne consegue un prezzo-base di circa €/mq. 120 (area edificabile da considerare quasi completamente urbanizzata, e con indici di edificabilità generosi).

La possibilità di ottenere inoltre un premio volumetrico del 10% nel caso si volesse realizzare un edificio di elevata classe energetica, ripagherebbe ulteriormente l'investimento dell'acquisto del lotto.

Pianengo, 29.04.2009