STUDIO TECNICO
DOTT. ARCH.
AGATA VALLE

STUDIO TECNICO
DOTT. ARCH. ING.
GIOVANNI VALLE

COMUNE DI DALMINE
Provincia di Bergamo

Progetto:
PIANO ATTUATIVO R37

Committenti:
SABE IMMOBILIARE SRL,

COMUNE DI DALMINE

I Committenti

SABE IMMOBILIARE SRL

AMMINISTRAZIONE COMUNALE COMUNE DI DALMINE

I Progettisti

Dott. Arch. Ing. Giovanni Valle

Dott. Arch. Agata Valle

Relazione tecnico-descrittiva



allegato A

Trescore Balneario, 14 Settembre 2026

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

A) PROPRIETARI E STATO DI FATTO

Gli attuatori:

- società **SABE IMMOBILIARE SRL** con sede in Bergamo (BG), via Carlo Pescaria n. 18, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione 02825730167 proprietaria dei terreni contrassegnati nell'estratto mappa catastale con i numeri 134, 135, 154;

hanno incaricato lo scrivente Dott. Arch. Ing. Giovanni Valle, con studio in Trescore Balneario Via Locatelli n. 19/G e iscritto all'ordine degli ingegneri di Bergamo al n. 1137, di redigere il presente Piano Attuativo R37.

Il comparto territoriale del Piano Attuativo è ubicato in Via Brigata Alpina Orobica in Comune di Dalmine.

Tra le proprietà risulta anche il Comune di Dalmine per i terreni contrassegnati con i mappali 153, 1127, 2240 e parte del sedime della strada denominata Via dei Seritti.

B) INQUADRAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Dalmine è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 27 luglio 2019.

La strumentazione urbanistica vigente identifica la zona come ***ambiti per attività di tipo residenziale b3 – Piano attuativi P.A. R37 (ex 22 quadrato).***

C) NORMATIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

La zona, oggetto del Piano Attuativo, è classificata nello strumento urbanistico vigente quale *ambiti per attività di tipo residenziale b3 – Piano attuativi P.A. R37 (ex 22 quadrato)* con i seguenti parametri urbanistici:

- superficie territoriale da P.G.T.: 34.397,00 mq
- volume edificabile: 51.081,00 mc
- superficie lorda di pavimento (SLP): 17.027,00 mq
- rapporto di copertura: 0,25 mq/mq
- altezza massima: 18,00 m

D) PROGETTAZIONE E NUOVI INDICI URBANISTICI

Con il presente progetto si definiscono le opere di urbanizzazione, il collegamento ai servizi esistenti ed una ipotetica suddivisione dei lotti per l'edificazione.

I lottizzanti si impegnano all'edificazione di un volume massimo (escluso muri perimetrali) di 19.850,00 mc pari a 6.616,00 mq di superficie lorda di pavimento (escluso muri perimetrali) e **rinunciano alla restante volumetria di 31.231,00 mc pari a 10.411,32 mq di superficie lorda di pavimento.**

Di seguito i dati urbanistici di progetto:

- superficie territoriale da rilievo: 34.680,00 mq
- volume di progetto definito (escluso muri perimetrali): 19.850,00 mc
- abitanti teorici (19.850,00 mc / 150 ab/mc): 133 ab
- superficie lorda di pavimento (escluso muri perimetrali): 6.616,00 mq
- rapporto di copertura: 0,25 mq/mq
- superficie drenante: 30% della sup. fondiaria 34.680,00 mq
- altezza massima:

9,50 m 3 piani fuori terra sui lotti n. 28, 29, 30, 31, 32 e 33
6,50 m 2 piani fuori terra sui lotti da n. 1 a n. 27 compresi

L'area oggetto di futura edificazione ha la forma regolare, ubicata a ridosso di edifici esistenti e collegata alla viabilità comunale esistente.

L'area si presenta prevalentemente pianeggiante con una lieve pendenza verso Via Brigata Alpina Orobica.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di strade di lottizzazione collegate alla Via Brigata Alpina Orobica ed alla Via dei Seritti, a due corsie e a senso unico, per l'accesso ai lotti edificabili.

Le strade di lottizzazione saranno realizzate con marciapiedi e parcheggi ai lati delle stesse.

Si prevede, anche un tratto di pista ciclabile a lato della Via Brigata Alpina Orobica di collegamento con la Via dei Seritti e l'esistente pista ciclopedonale.

Nel sottosuolo saranno ubicati i servizi e le reti degli impianti, nel soprassuolo l'illuminazione e la segnaletica; il tutto verrà realizzato come definito nei progetti esecutivi e nel computo metrico estimativo costituenti i documenti del presente Piano Attuativo.

E) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Piano Attuativo prevede un'edificazione a scopo residenziale per un volume definito pari a 19.850,00 mc.

Contestualmente è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come indicato nella tavola n. 5 e nel computo metrico estimativo per un importo pari a euro 970.550,00, oltre IVA e spese tecniche per un totale di euro 1.201.140,10 e sommariamente descritte di seguito:

- strade e marciapiedi di lottizzazione per una superficie pari a 4.228,05 mq;
- verde pubblico e pista ciclopedonale per una superficie pari a 12.651,77 mq;
- parcheggi per una superficie pari a 1.373,88 mq;
- reti tecnologiche;
- cabina elettrica;
- piantumazione di alberi nell'area a verde;
- posta nuovo tubo in calcestruzzo per l'irrigazione dei terreni agricoli limitrofi e riempimento del fosso esistente, con materiale idoneo prevenienti degli scavi in loco, fino alla quota 0,00 di progetto dei lotti.

Si richiede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e pertanto questi non saranno dovuti al Comune all'atto del rilascio dei permessi di costruire o delle SCIA.

Gli oneri derivanti dall'applicazione delle tariffe comunali vigenti per le "**zone b**" residenziali per nuove costruzioni (6,50 €/mc urbanizzazione primaria), risultano come segue:

19.850,0 mc x 6,50 €/mc = € 129.025,00

L'importo corrispondente dovuto, pari a € 129.025,00, è inferiore al costo delle opere di urbanizzazione pari a € 970.550,00.

F) OPERE ESTERNE AL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un nuovo attraversamento ciclopedonale in Via Brigata Alpina Orobica.

L'opera permette la connessione tra il nuovo tratto di pista ciclopedonale realizzato all'interno del perimetro del Piano Attuativo e la futura pista ciclopedonale da realizzare in Via Carristi d'Italia.

Tale opera sarà composta da un attraversamento a raso realizzato con nuova segnaletica stradale orizzontale e verticale, dall'adeguamento dei marciapiedi esistenti con la formazione di uno spazio di attesa a quota strada e di rampe di raccordo con pendenza massima del 8,00% per un costo complessivo di euro 5.500,00 oltre IVA per un totale di euro 6.050,00.

G) DISTRIBUZIONE EDIFICI / LOTTI

Il piano attuativo suddivide l'area edificabile in 33 lotti per edifici residenziali.

Il numero dei lotti è da ritenersi comunque indicativo come pure il numero dei nuovi fabbricati previsti sulle tavole grafiche, eventuali diverse suddivisioni avverranno nel rispetto della volumetria massima definita nel presente Piano Attuativo e con le modalità e i limiti di cui al punto D.

I lotti potranno essere accorpati per l'edificazione di un unico febbricato, non sarà possibile prevedere accorpamento di lotti sull'asse nord-sud .

Gli edifici residenziali avranno un volume massimo (escluso i muri perimetrali) pari a 19.850,00 mc.

Ogni singolo lotto provvederà a reperire i parcheggi privati ai sensi della L. 122/90.

Come previsto dal Piano di Azione per l'Energia Sostenibile tutti gli edifici saranno progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti.

Pertanto, sarà posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili.

A tal fine, nella realizzazione dei nuovi insediamenti, saranno previste anche misure per sfruttare le acque meteoriche convogliando le tubazioni pluviali in vasche di stoccaggio completamente interrate e utilizzando l'acqua meteorica per l'irrigazione dei giardini, per le cassette WC e la pulizia delle superfici.

I giardini privati dei singoli lotti saranno coltivati con specie vegetali

autoctone.

H) STANDARD URBANISTICI

Vengono di seguito quantificate le aree da destinare a standard urbanistici, che competono al Piano Attuativo, ai sensi dell'art. PdS 15 e dell'allegato A, delle norme tecniche del P.G.T., "definizione dei parametri urbanistici all'interno dei piani vigenti negli ambiti b3":

- *Standard da reperire (verde e parcheggi pubblici)*:

133 ab x 26,5 mq/ab = **3.524,50 mq**

- *Dotazione minima di parcheggi: 1 parcheggio ogni 70 mq di SLP*

19.850,00 mc / 3 m = 6.616,00 mq (SLP) / 70 mq = 94,52 => **95 parcheggi**

- *Standard previsti in progetto*, come indicato nella tav. 5:

- Parcheggi pubblici 1.373,88 mq
- verde pubblico e pista ciclopedonale 12.651,77 mq

Totale standard di progetto: **14.025,65 mq**

I) CESSIONI AREE

Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione in atto pubblico è prevista la cessione a titolo gratuito al Comune di Dalmine delle seguenti aree così come riportate nella tavola n. 5:

- parcheggi per una superficie complessiva pari a mq 1.373,88
- strade e marciapiedi per una superficie complessiva pari a mq 4.228,09
- verde pubblico e pista ciclopedonale per una superficie pari a mq 12.651,77

per un totale di: **mq 18.253,74**

E' prevista, inoltre, la realizzazione di una nuova cabina elettrica con area dedicata di circa **33,49 mq** che sarà ceduta ad E-DISTRIBUZIONE SPA con atto dedicato.

L) OPERE DI URBANIZZAZIONE - DETTAGLIO:

Gli attuatori daranno pertanto corso alle opere di urbanizzazione interne al Piano Attuativo, così come indicato nelle allegate tavole grafiche e dettagliate nel computo metrico estimativo per complessivi € 970.550,00 come di seguito suddivisi:

1. strade di lottizzazione, parcheggi e marciapiedi € 391.440,00;
2. rete per le acque nere e le acque bianche € 297.200,00;
3. pozzi perdenti delle bianche € 33.700,00;
4. illuminazione pubblica € 78.700,00;

5. rete elettrica € 37.600,00;
6. rete telefonica € 6.650,00;
7. rete metano € 45.260,00;
8. rete idrica € 60.500,00;
9. verde pubblico € 19.500,00.

Gli attuatori daranno pertanto corso alle opere di urbanizzazione esterne al Piano Attuativo, così come indicato nelle allegate tavole grafiche e dettagliate nel computo metrico estimativo per complessivi € 5.500,00 come di seguito suddivisi:

1. attraversamento ciclopedonale Via Brigata Alpina Orobica € 5.500,00.

Le opere verranno affidate per l'esecuzione a ditte scelte dagli attuatori.

L) ACCORDI E COMPENSAZIONI TRA GLI ATTUATORI

Gli attuatori convengono e definiscono quanto di seguito:

- il Comune di Dalmine non partecipa ai costi delle opere di urbanizzazione e competenze connesse;

- la società Sabe Immobiliare srl si fa carico di tutti i costi delle opere di urbanizzazione delle spese tecniche, degli atti notarili, dei collaudi, delle fideiussioni, ecc...;

- il Comune di Dalmine, rinuncia alle spettanze edificabilità per la quota di sua pertinenza a fronte del pagamento da parte di Sabe Immobiliare srl di € 185.000,00 nelle modalità previste nella convenzione da sottoscrivere in atto pubblico. Compensa Sabe Immobiliare srl con la rinuncia alle aree edificabili di sua spettanza il cui valore corrisponde al costo delle opere di urbanizzazione, al pagamento di € 185.000,00 ed alle spese generali di spettanza del Comune;

- Sabe Immobiliare srl,

compensano al Comune di Dalmine per le aree edificabili rinunciate dallo stesso anche con una maggiore cessione, per mq 10.534,64, di aree di verde pubblico rispetto al dovuto;

M) CONVENZIONE

Il Piano Attuativo è dotato di uno schema di Convenzione da sottoscrivere in atto pubblico da parte degli attuatori e dal Comune di Dalmine.

Le spese per la redazione dei tipi di frazionamento relativi alle aree da cedere in contemporanea con l'atto notarile di stipula della convenzione sono a carico della Sabe Immobiliare srl.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Normativa urbanistica

L'attuazione degli interventi previsto dal Piano Attuativo dovrà avvenire nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni contenute nella planimetria di Piano, nel rispetto del P.G.T., delle N.T.A. e delle clausole contenute nella convenzione.

Destinazione d'uso

I nuovi fabbricati previsti dal Piano Attuativo avranno destinazione residenziale e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. PdR 59 delle NTA del Piano delle Regole.

Parametri urbanistici edilizi

- superficie territoriale da rilievo: 34.680,00 mq
- volume di progetto definito (escluso muri perimetrali): 19.850,00 mc
- superficie lorda di pavimento (escluso muri perimetrali): 6.616,00 mq
- rapporto di copertura: 0,25 mq/mq
- superficie drenante: 30% della sup. fondiaria 34.680,00 mq
- altezza massima:

9,50 m 3 piani fuori terra sui lotti n. 28, 29, 30, 31, 32 e 33

6,50 m 2 piani fuori terra sui lotti da n. 1 a n. 27 compresi

Quota zero di riferimento per gli edifici

La quota zero per la determinazione del riferimento per l'altezza degli edifici è quella riportata sugli elaborati di progetto: tavola 8 sezioni di progetto.

Deroghe ammesse

- Sono da intendersi indicazioni di massima modificabili in sede di richiesta di permesso di costruire, le previsioni contenute nella planimetria di Piano, in riferimento al numero dei lotti edificabili, con possibilità di loro accorpamento o ulteriore frazionamento.

- Gli accessi pedonali e carrali previsti hanno valore indicativo.

- Gli aggetti e gli sbalzi potranno sporgere dal limite delle linee di massimo sviluppo edificabile indicate nella planimetria di Piano.

Spazi per la sosta

Nel sottosuolo degli edifici, al piano terra e nelle aree di pertinenza potranno essere realizzate autorimesse private e/o posti macchina.

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati è vietata la costruzione fuori terra di fabbricati accessori, ad esclusione di autorimesse qualora consentite dalle N.T.A. di P.G.T..

Aree scoperte

Le aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici dovranno essere decorosamente sistemate a verde e piantumate con essenze autoctone.

Le parti destinate ad accessi e cortili dovranno essere pavimentate con materiali idonei.

Sono tassativamente vietate le costruzioni provvisorie di qualsiasi tipo e depositi di materiale all'aperto.

Distanze

La distanza dalle strade non sarà inferiore a m 5,00, dai confini non inferiore a m 5,00 e tra i fabbricati non inferiore a m 10,00.

Fideiussione

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione la Sabe Immobiliare srl predisporrà fideiussione assicurativa a favore del Comune di Dalmine per un importo di € 1.207.190,10 (1.201.140,10 + 6.050,00 euro) pari al 100% delle opere di urbanizzazione e delle opere esterne al Piano Attuativo.

Trescore B., 14 Settembre 2026

Il Tecnico

Dott. Arch. Ing. Giovanni Valle