



N. 39 O.d.G.

COMUNE DI BERGAMO
Consiglio Comunale

N. 38 Registro C.C.

N. 98/11 Prop. Del.

Oggetto: adozione del Piano attuativo "Nuova Scuola Montessori a Longuelo" – UMI 1 dell'Ambito di Trasformazione AT_s18, coordinato con le previsioni di opere pubbliche comunali localizzate nella UMI2.

Verbale dell'ordine del giorno trattato dal Consiglio comunale in seduta pubblica in data **27 febbraio 2012**

rag. Guglielmo Redondi - Presidente

SINDACO

1 – Tentorio dott. Franco

CONSIGLIERI

2 – Allegrini dott. Maurizio
3 – Amorino p.i. Fausto
4 – Angeloni Giacomo
5 – Baraldi rag. Gianfranco
6 – Barbieri dott. Giancarlo
7 – Belotti rag. Daniele
8 – Benigni prof. Francesco
9 - Bonassi dott. Maurizio
10 – Brembilla geom. Marco
~~11 – Bruni avv. Roberto~~
12 – Carminati rag. Lorenzo
13 – Carnevali dott.ssa Elena
14 – Chiorazzi rag. Roberto
15 – Crescini dott. Claudio
16 – D'Avanzo p.i. Raimondo
17 – De Canio prof. Enzo
18 – De Rosa dott. Davide
19 – Di Giminiani dott. Giuseppe
20 – Di Gregorio dott. Carlo Angelo
21 – Fassi rag. Marco

22 – Frosio Roncalli dott.ssa Luciana
23 – Fusi dott. Enrico
24 – Gandi avv. Sergio
~~25 – Ghisalberti dott.ssa Nadia~~
26 – Grossi geom. Vittorio
27 – Lanzani prof.ssa Silvia
28 – Lorenzi dott. Stefano
29 – Marabini dott. Valerio
30 – Marchesi prof.ssa Maria Carolina
31 – Marchesi dott.ssa Marzia
32 – Mazzoleni ing. Giuseppe
33 – Paganoni Simone
34 – Pecce dott.ssa Luisa
~~35 – Petralia dott. Giuseppe~~
36 – Polimeno dott. Demetrio
37 – Redondi rag. Guglielmo
38 – Ribolla dott. Alberto
39 – Tognon dott.ssa Paola
40 – Tomasini p.i. Giamprieto
41 – Zenoni dott. Stefano

Presenti all'inizio della trattazione n. 38

ASSESSORI

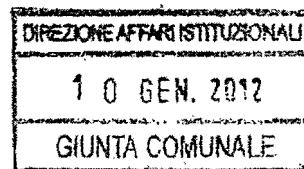
Ceci avv. Gianfranco
Bandera dott. Massimo
Gallioni Leonio
D'Aloia avv. Tommaso
~~Faccetti dott. Enrico~~
~~Foppa Pedretti Enrica~~

Invernizzi Cristian
Minuti dott. Danilo
Moro dott. Marcello
Pezzotta avv. Andrea
Saltarelli prof. Alessio
Sartirani Claudia

Partecipa il segretario generale dott. Daniele Perotti.

Sull'argomento la Giunta comunale in data 18 gennaio 2012 ha presentato la seguente proposta di deliberazione, distribuita a tutti i consiglieri:

(vedi proposta unita)



Bergamo, 23/12/2011

AREA: Politiche del Territorio
DIREZIONE: Pianificazione Urbanistica

Alla Giunta Comunale
Sede

(per l'inoltro al Consiglio Comunale)

N° 38-11 Prop. Del.

N° 21-11 Reg. Dir.

Fascicolo

X:\LAMADoc\DocLama\LAMAPA\2011\12\21\Doc-2039512221211175549.doc
N. PA08 Lama/Pa

OGGETTO: Adozione del Piano Attuativo "Nuova Scuola Montessori a Longuelo" – UMI 1 dell'Ambito di Trasformazione AT_s18, coordinato con le previsioni di opere pubbliche comunali localizzate nella UMI 2.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso che:

- in data 1/2/2010 la Fondazione Scuola Montessori ha presentato una proposta preliminare di Piano Attuativo conforme alle previsioni dell'Ambito Strategico 5 - Via Carducci / Ambito di Trasformazione AT-s18 del Piano di Governo del Territorio-PGT, che prevede la realizzazione del nuovo complesso scolastico a Longuelo, comprendente una scuola dell'infanzia, una scuola primaria ed una secondaria inferiore e sostitutivo di quello esistente in Viale Vittorio Emanuele II, in un'area inedita con una buona accessibilità ed in prossimità di altri complessi scolastici;
- l'Ambito di Trasformazione AT-s18 del PGT vigente si estende tra le vie Briantea, Brembilla e Nini da Fano per una Superficie Territoriale di circa 14.600 mq e comprende sia aree di proprietà della Fondazione Scuola Montessori (Unità Minima di Intervento UMI 1- Fg. 61, mapp. 28 di 10.978 mq) ove realizzare la nuova scuola per complessivi 5.000 mq di Superficie Lorda di Pavimento-Slp con implementazione di strutture sportive d'uso pubblico, sia aree di proprietà del Comune di Bergamo (UMI 2 – Fg. 61, mapp. 29 di 1.193 mq e mapp. 30 di 1.772 mq) lungo la via Briantea ove il PGT prevede la realizzazione di spazi verdi e connessioni (giardino pubblico, orto didattico, mitigazione ambientale e percorsi ciclopedonali);
- sentita la Commissione Urbanistica in data 20/07/2010 che si è espressa positivamente anche in merito all'inserimento paesistico del nuovo fabbricato, con nota del 05/08/2010 veniva pertanto comunicato alla Fondazione Scuola Montessori il parere di massima favorevole sulla proposta preliminare e la possibilità di presentare il Piano Attuativo in forma definitiva;
- con lo stesso parere si richiedeva di recepire le indicazioni della Giunta Comunale riguardo ad opere pubbliche comunali localizzate nell'AT_s18 ed in particolare:

- a) un nuovo parcheggio a raso di circa 1.770 mq per 45 posti auto presso il Centro Giovanile del Polaresco in sostituzione del previsto orto didattico dell'AT_s 18, motivato dalla carenza di spazi di sosta che si verifica in occasione degli eventi legati al Centro Giovanile, con forte disagio dei residenti limitrofi, opera proposta con uno studio di fattibilità dalla Direzione Lavori Pubblici su indicazione dell'Ufficio Sport e Tempo Libero ed oggetto di Decisione/Informativa trattata dalla Giunta Comunale in data 03/08/2010;
- b) la riqualificazione della passerella pedonale esistente di attraversamento della via Briantea, con trasformazione della stessa in ciclopedonale per il collegamento con il sistema del nuovo ospedale e la formazione delle rampe di salita/discesa ricadenti nell'AT_s18, secondo il progetto definitivo/esecutivo approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n. 340 Prop.Del/322 Reg. del 7/10/2009
- la proposta definitiva di Piano Attuativo è stata dunque presentata con istanza n. E0094280PG dell'11/08/2011 recependo anche le indicazioni del Servizio Mobilità e Trasporti riguardo all'opportunità che il nuovo parcheggio previsto presso il Centro Giovanile abbia sbocco sulla via Brembilla, considerato che il calibro della via Nini da Fano non consente il doppio senso di marcia per l'accesso e l'uscita dalla sola via Polaresco;
 - la proposta prevede quindi una modesta rettifica della via Brembilla nell'intersezione con la rotonda Locatelli, andando ad occupare altre aree comunali inedificate esterne all'AT_s18 e (porzione del mapp. 27 a destinazione IU1-Tessuto a Impianto Unitario ad Alta Densità) con il conseguente ampliamento del perimetro di intervento per una Superficie Territoriale complessiva di circa 16.600 mq;
 - la proposta tiene conto altresì dei criteri previsti dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 202Reg/58Prop.Del del 13/12/2010 relativi all'abbattimento degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi edilizi destinati a servizi d'interesse pubblico e/o generale attuati da privati e dei conseguenti standard di qualità aggiuntivi ad essi commisurati, nonché delle determinazioni della Giunta Comunale sulle opere pubbliche nell'AT_s 18 sopra descritte: il progetto prevede pertanto la ripermetrazione delle due UMI dell'AT_s18 e l'attuazione tramite Piano Attuativo da parte della Fondazione Scuola Montessori della sola UMI 1 di 13.350 mq, mentre la UMI 2 di 3.234 mq sarà oggetto di separati interventi comunali per la realizzazione del parcheggio annesso al Centro Giovanile del Polaresco e della riqualificazione della passerella sulla via Briantea;
 - all'interno della UMI 1, il Piano Attuativo prevede dunque l'edificazione del lotto privato di 8.638 mq con un nuovo fabbricato avente Superficie Coperta di 2.281 mq, Superficie Lorda di Pavimento di 3.400 mq ed Altezza n.2 piani, attrezzature pertinenziali (verde e parcheggi interrati), oltre alla realizzazione di viabilità, percorsi ciclabili, parcheggio a raso, verde di mitigazione aventi destinazione pubblica, per un'estensione complessiva di 4.752 mq, garantendo una superficie permeabile di 6.460 mq, il tutto nelle dimensioni previste dalla disciplina vigente;
 - a fronte degli oneri di urbanizzazione dovuti per un importo di 177.900,36, le opere di urbanizzazione primaria (viabilità e sottoservizi) sono realizzate a scomputo da parte del soggetto attuatore ed ammontano a 214.410 €, oltre allà realizzazione delle connessioni ecologiche verdi e ciclopedonali ed il parcheggio a raso frontistante la scuola, per un importo di 208.655 €, quali standard di qualità aggiuntivi indicati dal Documento di Piano come prestazioni pubbliche attese;
 - la proposta prevede la cessione gratuita al Comune delle aree private da destinare ad attrezzature pubbliche in loco per 2.476 mq e di un'area di 1.700 mq a titolo di quota di perequazione urbanistica, ubicata in località Campagnola, identificabile al Fg 105, porzione ovest del mappale 16461, posta all'interno dell'area di decollo periurbana di pianura denominata Ns_19, avente destinazione V1-Parco/V6-Cintura Verde;
 - il Piano Attuativo prevede anche l'asservimento ad uso pubblico della palestra scolastica per una durata minima ventennale, con gestione diretta da parte del soggetto attuatore e/o gestore della scuola nella concessione a terzi, secondo un Regolamento (da concordare con il Comune prima dell'apertura del servizio) aderente ai principi del Regolamento in uso per la concessione temporanea di palestre comunali, con la disponibilità del soggetto attuatore e/o gestore a concedere l'uso della palestra in orario scolastico agli studenti dei confinanti istituti superiori, almeno fino alla

realizzazione del previsto nuovo servizio Ns44 ed essi finalizzato e per il quale è prevista altresì la servitù di edificazione a confine con il lotto della Fondazione Scuola Montessori;

- il Piano Attuativo, relativo alla UMI 1 e le previsioni dell'Amministrazione Comunale sulla UMI 2 (parcheggio attiguo al Centro Giovanile Polaresco e rampe d'accesso alla passerella di attraversamento della via Briantea) sono pertanto coerenti al Documento di Piano del PGT vigente, avente carattere di indirizzo, nelle disposizioni regolanti gli Ambiti di Trasformazione, nella realizzazione delle prestazioni pubbliche attese e nei requisiti di Piano Attuativo secondo le soglie di sostenibilità della dimensione economica; non avendo inoltre il Documento di Piano valenza conformativa riguardo al perimetro grafico dell'AT_s18, la modifica dello stesso verrà recepita in sede di aggiornamento del PGT;
- il Piano Attuativo, relativo alla UMI 1, risulta conforme al Piano dei Servizi del PGT vigente, avente carattere prescrittivo, definendo puntualmente le quantità previste dal relativo Catalogo per i servizi strettamente connessi al nuovo complesso scolastico, mentre le previsioni dell'Amministrazione Comunale sulla UMI 2 introducono una modifica riguardante la sostituzione del previsto orto didattico-V3 e del contiguo giardino pubblico attrezzato-V2 con il nuovo parcheggio per il Polaresco ed il relativo verde di mitigazione, ove sono inserite le nuove rampe ciclopedonali: tale modifica rientra nell'ambito di flessibilità del Piano dei Servizi e non comporta variante urbanistica ai sensi dell'art. 9 dell'Apparato Normativo, ricadendo nell'ambito di servizi della stessa scala locale ed assimilabili allo stesso gruppo, secondo quanto rettificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 224 Reg./85 Prop. Del. del 19/12/2011, entrata in vigore con la pubblicazione sul BURL n. 8... del 22/02/2012;
- il Piano Attuativo, con la modesta estensione del perimetro di intervento sulla viabilità comunale della via Brembilla e sulla porzione di area comunale esterna rispetto al perimetro dell'Ambito di Trasformazione, non comporta variante al Piano delle Regole, in quanto avente valore prescrittivo e conformativo della proprietà privata, pertanto la conseguente modesta modifica dei perimetri delle zone territoriali omogenee "F" e "B" può essere recepita in fase di aggiornamento del PGT senza incidere sul regime dei suoli interessati, di proprietà pubblica;
- in conseguenza a quanto sopra, l'adozione del Piano Attuativo, coordinato a tutto l'Ambito di Trasformazione AT_s18, risulta conforme al PGT vigente, comportando l'applicazione della procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- il progetto di Piano Attuativo è redatto dagli architetti Paolo Colombi e Filippo Boatti, iscritti all'albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo rispettivamente ai nn. 110 e 294 ed è composto dai sotto elencati documenti ed elaborati, acquisiti agli atti dei competenti uffici comunali:

Elaborati	Documenti / Testi	Aggiornamento
Atto di proprietà dell'area		11/2011
R. Relazione tecnica con allegati:		11/2011
- Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà (scala 1:1000);		
- Estratti aerofitogrammetrici		
- Documentazione fotografica dello stato di fatto;		
- Normativa tecnica di riferimento per la progettazione		
Valutazione previsionale di clima acustico		11/2011
Relazione geologica, idrogeologica, geotecnica, idraulica, sismica (con liberatoria della responsabilità)		07/2011 e 11/2011
Studio della mobilità		11/2011
Documento di valutazioni e proposte VAS		11/2011
P- Relazione sulla Perequazione (e Scrittura privata per Contratto preliminare di cessione immobiliare)		11/2011
N. Norme Tecniche d'Attuazione		11/2011
C. Schema di convenzione		11/2011
CM. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione		11/2011
U. Disciplinare descrittivo/capitolato speciale prestazionale degli elementi tecnici delle opere di urbanizzazione		11/2011

Tavole	
1. Inquadramento territoriale – scala 1:5000	11/2011
2. Rilievo piano altimetrico: planimetria e sezioni – scala 1:500	11/2011
3. Dimostrazione della superficie delle aree – scala 1:500	11/2011
4. Progetto lani volumetrico – scala 1:500	11/2011
5. Segnaletica e mobilità – scala 1:200	11/2011
6. Dimostrazione calcolo della superficie permeabile e coperta e della Sip di progetto – scala 1:500	11/2011
7. Individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico – scala 1:500	11/2011
8. Planimetria di progetto con pianta Piano Terra– scala 1:200	11/2011
9. Pianta primo piano e piano interrato – scala 1:200	11/2011
10. Sezioni di progetto – scala 1:200	11/2011
11. Sezioni di progetto – scala 1:200	11/2011
12. Fotoinserimenti	11/2011
13. Progetto delle infrastrutture pubbliche e di uso pubblico (opere di urbanizzazione)	11/2011

Considerato che:

- su detta area non gravano vincoli di natura ambientale, monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione dell'intervento o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, mentre vi è una prescrizione del PTCP relativa alla continuità della Rete delle ciclovie, soddisfatta dal progetto;
- in sede di Conferenza dei Servizi del 20/09/2011 sono stati acquisiti i pareri di massima favorevoli dell'A.S.L., che ha fornito prescrizioni da recepire in sede edilizia, e dell'A.R.P.A., che ha evidenziato l'opportunità di aggiornare la classificazione acustica dell'area (già in corso di revisione con la zonizzazione comunale);
- il progetto complessivo di Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione AT-s18, pur introducendo una modifica di servizi ed attrezzature previsti dal PGT, non incide sugli elementi strategici del Documento di Piano, pertanto, coerentemente alla normativa vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica-VAS non si ritiene necessario sottoporre il procedimento di adozione ad alcuna procedura di VAS: il progetto adotta comunque le misure di mitigazione ambientale (impianti arborei lungo le infrastrutture esistenti con rilievo artificiale del suolo per l'abbattimento acustico, elevata permeabilità, miglioramento della viabilità di accesso pubblico e privato ai servizi, continuità e sicurezza dei percorsi ciclopedonali, inserimento paesistico) per la compensazione dell'unico effetto negativo individuato dalla VAS del PGT dell'AT-s18 nel maggiore carico antropico; si ritiene inoltre che la modifica dei servizi prevista (il parcheggio in luogo dell'orto didattico e del giardino attrezzato) abbia comunque effetti di miglioramento della sosta e della circolazione nella zona residenziale intorno all'attrezzatura del Polaresco;
- ai sensi dell'art. 47 del vigente Regolamento delle Circoscrizioni, sulla presente proposta si è espresso il Consiglio dalla 2^a Circoscrizione nella seduta del ~~25/01/12~~ come da parere che si allega;
- ai sensi dell'art. 25 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale, sulla presente proposta si è espressa la 3^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del ~~25/01/12~~ come da parere che si allega;
- in riferimento all'art. 5, c.13 del DL 70/2011 convertito in L. 106/2011 riguardo alla competenza della Giunta Comunale sull'approvazione dei Piani Attuativi conformi allo strumento urbanistico generale e nelle more di una specifica disposizione regionale, si sottopone la presente deliberazione al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 9 dell'elaborato PS0b-Apparato Normativo per deliberare la modifica del tipo di servizio nella UMI 2 da orto didattico-V3 e giardino pubblico attrezzato-V2 a nuovo parcheggio a raso-P1;

Visti:

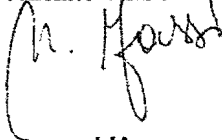
- la Legge Regionale 12 marzo 2005, n. 12 e successive integrazioni e modificazioni;
- l'art.42, comma 2, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

SI PROPONE

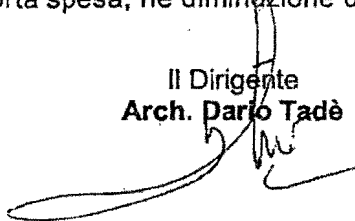
di invitare il Consiglio Comunale a:

1. adottare il Piano Attuativo "Nuova Scuola Montessori a Longuelo" – UMI 1 dell'Ambito di Trasformazione AT-s18, tra le vie Briantea, Brembilla e Nini da Fano, coordinato con le previsioni di opere pubbliche comunali nell'adiacente UMI 2, composto dagli elaborati citati in premessa, in conformità al PGT vigente, secondo la procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12 marzo 2005, n. 12 e s.m.i;
2. dare atto che in sede di aggiornamento del PGT verranno, conseguentemente, recepite le modifiche introdotte dal Piano Attuativo ed adeguati i seguenti elaborati del PGT vigente aventi carattere prescrittivo:
 - PS0b - Apparato normativo - PARTE 2 - Catalogo dei servizi di progetto
 - PS2 bis foglio b - La città dei servizi: Strumenti di attuazione - inquadramento ambito sud
 - PS3.5 - Ambito Strategico 5 - L' Asse lineare di via Carducci
 - PR7.24 - Assetto urbanistico: foglio 26 (scala 1: 2.000)
 - PR9 - Zone territoriali omogenee - ai sensi del D.M. 1444/68 (scala 1: 10.000)
3. dare atto che il presente provvedimento non comporta spesa, né diminuzione di entrata.

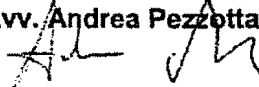
Il Responsabile del procedimento
Arch. Natalia Passi



Il Dirigente
Arch. Dario Tadè



L'Assessore all'Urbanistica ed Expo 2015
Avv. Andrea Pezzotta





AREA: Affari Istituzionali
DIREZIONE: Assistenza agli Organi
SERVIZIO: Consiglio, Giunta, Consigli di circoscrizione e comunicazione
Circoscrizione 2

Bergamo, 14.02.2012

Al Dirigente
dell'Area Politiche del Territorio
Direzione Pianificazione Urbanistica
arch. Dario Tadé

N° 10020090 P. G.
Titolo II, Classe 16, Fascicolo 0007-12

CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

Oggetto: parere secondo art. 47 del Regolamento delle Circoscrizioni sul Piano Attuativo "Nuova Scuola Montessori a Longuelo" – UMI 1 dell'Ambito di Trasformazione AT_s18, coordinato con le previsioni di opere pubbliche comunali localizzate nella UMI 2.

Il Consiglio Circoscrizionale, nella seduta del 1.2.2012, sentita la relazione del coordinatore della prima commissione circoscrizionale, e successivamente esaminato nei dettagli l'argomento in oggetto (vostro P. G. di riferimento N. 10153775 del 2011), dopo il dibattito di approfondimento in aula, ha approvato a maggioranza dei presenti, esperita la votazione per alzata di mano, il seguente parere:

"Il Consiglio esprime parere favorevole al progetto del complesso scolastico Montessori dal punto di vista architettonico.

Esprime delle perplessità sulla dotazione dei posti auto riservati ai dipendenti reputati insufficienti.

Il consiglio propone che i posti auto interrati vengano maggiorati di almeno 10 unità.

Si esprimono forti perplessità sulla viabilità, per il forte carico veicolare che insisterà sulla Briantea, principale via di accesso al nuovo ospedale, già attualmente in sofferenza.

Si ritiene non funzionale la viabilità di via Brembilla per i flussi di accesso alla scuola.

Il consiglio chiede che il comune fomisca un progetto viabilistico dell'intero comparto interessato alla viabilità della scuola.

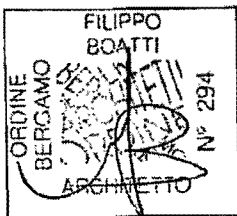
Il consiglio propone la regolamentazione con disco orario di due ore del parcheggio pubblico.

Si chiedono chiarimenti sulla notizia apparsa sulla stampa cittadina relativa alla mancata realizzazione di un orto didattico all'interno dell'opera."

Gradita è l'occasione per porgere i miei più cordiali saluti.



Il Presidente
Epis Giuseppe



24 NOV. 2011
AREA POLITICHE DEL TERRITORIO
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

FONDAZIONE SCUOLA MONTESSORI DI BERGAMO
SCUOLA MATERNA / CASA DOLCI BAMBINI PRIVATA / PARITARIA
SCUOLA ELEMENTARE PARITARIA / PARITARIA
Viale Vitt. Emanuele II n° 24121 BERGAMO
TEL. 035/242488 FAX 035/281527



Comune di Bergamo _ Piano Attuativo Montessori
Progetto nuova Scuola Montessori



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
2 novembre 2011

architetti : Boatti _ Colombi _ Modena
U.P. scuola : via f.lli Bronzetti 3 _ 24124 Bergamo _ 035 213223

PIANO ATTUATIVO MONTESSORI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A.

Art. 1) Titoli abilitativi

Ai sensi dell'art.22 comma 3 lett. B) del DPR n. 380/2001 è ammesso il ricorso all'istituto abilitativo della Dichiarazioni di Inizio Attività (D.I.A.).

Art. 2) Altezze edifici

Ferme restando le s.l.p. previste dal PGT e dal Piano Attuativo, l'altezza d'interpiano dell'edificio scolastico, in relazione alle norme strutturali vigenti, viene prevista in m 4,08.

L'altezza dei fabbricati previsti in n. 2 piani fuori terra non potrà comunque superare la misura di m 8,50 misurata dalla quota del piano terreno all'estradosso lordo della soletta del primo piano. Sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici contenenti impianti termici di condizionamento ed elevazione posizionati sulla copertura sino ad un'altezza di m 2,20 dall'appoggio sulla soletta finita e per una superficie orizzontale d'ingombro massima di mq 70.

Sono parimenti esclusi dal computo dell'altezza massima le porzioni limitate di fabbricato connesse con dettagli progettuali comportanti sbancamenti o modellazioni del terreno come lungo il fronte ovest in prossimità dell'ingresso pedonale dallo sviluppo di m 17 circa.

Art. 3) Inviluppo dei fabbricati

L'inviluppo dei fabbricati così come indicato nelle tavole di progetto è prescrittivo, fatta salva la possibilità di modifiche di collocazione del fabbricato mediante suo scorrimento purché siano salvaguardate le distanze di norma dai confini, dalle strade e dai fabbricati. Sono anche possibili lievi modificazioni dell'inviluppo in relazione ad aumenti di spessore per maggiori coibentazioni e diversi allineamenti delle facciate esterne, purché compresi nella misura di 50 cm in più o in meno, a parità assoluta di s.l.p. di progetto.

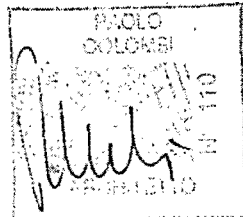
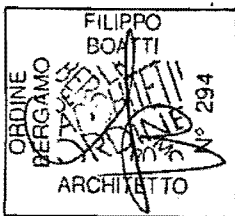
Art. 4) Distanze dai confini

E' fatto obbligo di mantenere distanza minima di m 10,00 dal confine nord con la proprietà pubblica per consentire la realizzazione, sempre a confine, dell'eventuale nuova palestra a servizio delle scuole superiori ivi presenti.

Art. 5) Recinzioni e siepi.

Le recinzioni saranno eseguite in rete metallica plastificata su paletti metallici verniciati ed avranno un'altezza massima di m 1,50 dal piano naturale o artificiale del terreno. Qualora siano corredate da siepi la loro posizione sarà arretrata di cm 60 rispetto al confine di proprietà

Le siepi di mascheramento delle recinzioni saranno per ragioni architettoniche e ambientali posizionate all'esterno delle stesse e comunque all'interno dei confini di proprietà



AREA POLITICHE DEL TERRITORIO
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
21 DIC. 2011

FONDAZIONE SCUOLA MONTESSORI DI BERGAMO
SOCIETA' ANONIMA CON SEDE SOCIALE IN BERGAMO
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Viale Vitt. Veneto 178 - 24121 BERGAMO
TEL. 035/242400 FAX 035/242401

R

Comune di Bergamo _ Piano Attuativo Montessori
Progetto nuova Scuola Montessori



RELAZIONE TECNICA
2 novembre 2011

architetti : Boatti _ Colombi _ Modena
U.P. scuola : via f.lli Bronzetti 3 _ 24124 Bergamo _ 035 213223

Piano Attuativo denominato "P.A. MONTESSORI"
in località LONGUELO Via Brembilla - Via Nini da Fano
soggetto attuatore: FONDAZIONE SCUOLA MONTESSORI

RELAZIONE

Generalità

Il presente Piano Attuativo (P.A.) ha lo scopo di definire a livello pianificatorio attuativo l'urbanizzazione l'area ubicata in località Longuelo-Polaresco tra le vie Brembilla, Briantea e Nini da Fano in variante rispetto al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

Ente attuatore

Ente proponente e attuatore è la FONDAZIONE SCUOLA MONTESSORI con sede in Bergamo, viale Vittorio Emanuele II, 31/a c.f. e p.i. 00664750163, ente morale riconosciuto con D.P.R. in data 13/07/1969 n. 756, in persona del legale rappresentante Dr. Silvio Honegger nato a Bergamo il 23/2/1925 cod. fisc HNG SLV 25B23 A794M, residente a Seriate (Prov. Bergamo) in Via Cerioli al n. 20 e domiciliato per la carica presso la sede della Fondazione, a questo iniziativa autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione e per delega notarile alla firma dalla Sig.a Fanny Honegger nata a Zurigo (CH) il 26/8/1948 e residente a Bergamo in Via S. Alessandro, 65/a c.f. HNG FNY 48M66 Z133D.

Proprietà delle aree e identificazione catastale delle stesse

Gli appezzamenti di terreno interessati dal presente PII sono i seguenti

- 1) Comune amministrativo di Bergamo, Comune Censuario di Bergamo (A794), mappale n. 27 del foglio n. 61 N.C.T.R., seminativo di classe 3 di ha 00.09.40 RD 4,13 RA 5,10, di proprietà del Comune di Bergamo
- 2) Comune amministrativo di Bergamo, Comune Censuario di Bergamo (A794), mappale n. 28 del foglio n. 61 N.C.T.R., seminativo di classe 3 di ha 1.09.78 RD 48,19 RA 59,53, proprietà esclusiva della Fondazione Scuola Montessori di Bergamo, viale Vittorio Emanuele II, 31/a c.f. e p.i. 00664750163 in base ad atto n. 106146 notaio Paolo Mangili del 13/10/2008, registrato a Bergamo il 10/10/08 al n. 16801 serie 1T trascritto il 13/10/08 ai nn. 64158/37159;
- 3) Comune amministrativo di Bergamo, Comune Censuario di Bergamo (A794), mappale n. 29 del foglio n. 61 N.C.T.R., seminativo di classe 3 di ha 0.11.93 RD 5,24 RA 6,47, di proprietà del Comune di Bergamo
- 4) Comune amministrativo di Bergamo, Comune Censuario di Bergamo (A794), mappale n. 30 del foglio n. 61 N.C.T.R., seminativo di classe 3 di ha 0.17.72 RD 7,78 RA 9,61, di proprietà del Comune di Bergamo

Previsioni urbanistiche generali

Nel PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO approvato le predette aree figurano nel novero delle aree di trasformazione strategica contraddistinte nell' ambito AS5 - Ats_18 Polo Scolastico Montessori con le seguenti previsioni

Obiettivi:

- Realizzazione di complesso scolastico per l'istruzione di base ad integrazione dell'offerta esistente nel territorio comunale
- Garantire l'accessibilità in sicurezza alle nuove strutture migliorando la viabilità esistente, ingrandendola con nuovi tracciati di accesso ai servizi e assicurando la continuità dei percorsi ciclo-pedonali che garantiscano gli spostamenti servizio-fermate trasporto pubblico (ferro e gomma)
- Implementazione dell'offerta di attrezzature sportive polifunzionali e ludico-didattiche a servizio sia degli istituti scolastici già presenti in loco sia della collettività

Dati complessivi di progetto:

Due unità minime d'intervento: UM1 sul mapp. n. 28 e UM2 mapp. 29 e 30

Superficie territoriale St = mq 14597

Slp = mq 5000

H max (piani) n. 2

Strumento attuativo: P.A.

Classe di fattibilità geologica

3° Area con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo

Criteri insediativi

- L'intervento dovrà essere realizzato valorizzando l'alternanza di spazi aperti ed edificati al fine di garantire la continuità del sistema ambientale e la percezione del Colle della Benaglia tutelato in qualità di bellezza ambientale
- Nella realizzazione degli spazi aperti dovranno privilegiarsi quelli che garantiscono un'elevata permeabilità (minimo 40-50% St) e una sufficiente presenza arborea preferibilmente in prossimità delle principali arterie viabilistiche
- Il progetto dovrà prevedere anche la realizzazione di parcheggi interrati strettamente pertinenziali dei servizi scolastici, con accesso e uscita veicolare antistante il parcheggio pubblico di previsione
- L'area destinata a parcheggio pubblico dovrà collocarsi lungo la Via G. Brembilla con propria viabilità interna (senso unico) e spazi per la sosta degli scuola-bus prospicienti l'ingresso pedonale del complesso scolastico
- Prestare particolare attenzione a garantire la continuità e la sicurezza dei percorsi pedonali o ciclopedonali esistenti e di progetto.

Prestazioni pubbliche attese

- Riqualificazione asse di via G. Brembilla al fine di garantire l'accessibilità in sicurezza alle nuove strutture e velocità di transito moderata
- Realizzazione di nuova palestra
- Realizzazione di orto didattico (1000 mq) e relative attrezzature accessorie di modeste dimensioni (gazebo, deposito attrezzi e servizio igienico)
- Realizzazione di nuovo complesso scolastico per l'istruzione di base comprendente: scuola d'infanzia comprese due sezioni di "materna primavera" (1142 mq), scuola primaria (1220 mq), scuola secondaria di primo grado (891 mq) dotato di proprie attrezzature sportive (672 mq), mensa e servizi vari (630 mq), parcheggio pertinenziale interrato (40 posti) e adeguati spazi verdi.
- Realizzazione di nuovo verde di quartiere V2 mq 1200

- Realizzazione di verde di mitigazione ambientale -adeguatamente denso- V4 800 mq lungo le principali arterie viabilistiche
 - Miglioramento qualitativo, messa in sicurezza e implementazione delle connessioni ciclo-pedonali che garantiscono gli spostamenti da e per l'area con le principali e prossime fermate del trasporto pubblico su gomma/ferro
 - Realizzazione di orto didattico V3 mq 1000 successivamente ampliabile a mq 1800 all'interno del V2-V4
 - Realizzazione superficiale parzialmente permeabile e piantumata da destinare a parcheggio pubblico (40 posti auto e spazio di sosta scuolabus contiguo all'ingresso del complesso scolastico), percorsi pedonali interni al parcheggio e strada di accesso al parcheggio e al complesso scolastico
 - Partecipazione pro-quota alla perequazione
- Rimando alla tavola PS 3.5 di P.R.G.

Previsioni urbanistiche del presente P.A. in variante rispetto al P.G.T. vigente

Fermi restando gli obiettivi dettati dal P.G.T. vigente, il progetto di P.A. apporta le seguenti modifiche:

- Variazione dei limiti delle UMI 1 e 2
- La riqualificazione della Via Brembilla comporterà anche un diverso assetto della sua immissione sulla S.S. Briantea e sul nodo-rotatoria esistente
- In accordo con le nuove esigenze manifestate dall'Amministrazione, non viene previsto l'orto didattico per fare luogo ad un parcheggio pubblico d'iniziativa comunale a confine con l'insediamento pubblico del Polaresco
- La nuova palestra, di superficie inferiore a quella prevista in PGT vigente, sarà di proprietà privata della Scuola e convenzionata per l'apertura al pubblico
- Verde pubblico e verde di mitigazione ambientale saranno conglobati in un unico blocco, parte su area privata da cedere parte su area pubblica, dalla superficie complessiva di mq 1329.

Le opere di urbanizzazione da realizzare da parte del soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- Nuova viabilità delle vie Bembilla e Da Fano; nuova immissione su S.S. Briantea
- Piazza pedonale antistante la Scuola
- Nuovo impianto d'illuminazione pubblica
- Nuova cabina di trasformazione elettrica
- Rete acquedotto lungo la Via Brembilla

Ricadono tra le opere ascrivibili a standard di qualità le seguenti:

- Nuovo parcheggio pubblico per n. 50 posti auto su Via Brembilla
- Nuova pista ciclo-pedonale lungo la Via Brembilla e sua connessione con la Via Da Fano
- Verde pubblico e di mitigazione ambientale di raccordo tra la Via Brembilla e la Briantea

Documenti ed elaborati costitutivi del Piano Attuativo

Il progetto di Piano Attuativo denominato "P.A. MONTESSORI", è stato redatto in conformità alle norme di legge dagli Architetti

Filippo Boatti iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Prov. di Bergamo al n. 294 con sede in Bergamo, Via Broseta, 79

Paolo Colombi iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Prov. di Bergamo al n. 110 con sede in Bergamo, Via Bronzetti, 3

Leonardo Modena con sede in Bellinzona (Svizzera) in Via Vela, 5, consulente architettonico ed è costituito dai seguenti elaborati:

1. Inquadramento territoriale – scala 1:5000
2. Rilievo piano altimetrico: planimetria e sezioni – scala 1:500
3. Dimostrazione della superficie delle aree – scala 1:500
4. Progetto planivolumetrico – scala 1:500
5. Segnaletica e mobilità – scala 1:200
6. Dimostrazione calcolo della superficie permeabile e coperta e della SIp di progetto – scala 1:500
7. Individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico – scala 1:500
8. Planimetria di progetto con pianta Piano Terra– scala 1:200
9. Piante primo piano e piano interrato – scala 1:200
10. Sezioni di progetto – scala 1:200
11. Sezioni di progetto – scala 1:200
12. Fotoinserimenti
13. Progetto delle infrastrutture pubbliche e di uso pubblico (opere di urbanizzazione)

CM. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

U. Disciplinare descrittivo/capitolato speciale prestazionale degli elementi tecnici delle opere di urbanizzazione

R. Relazione tecnica con allegati:

Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà (scala 1:1000);

Documentazione fotografica dello stato di fatto;

Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza

C. Schema di convenzione

N. Norme Tecniche d'Attuazione

G. Relazione geologica, idrogeologica, geotecnica, idraulica, sismica

V. Valutazioni e proposte relative all'Ambito d'Intervento Ats_18 in riferimento alla procedura VAS

Criteri progettuali generali

In coerenza con le indicazioni del PGT espresse nella scheda Ats_18 il progetto è nel segno dell'integrazione paesistica attraverso la ricerca del minimo impatto percettivo e ambientale.

L'idea di base è quella di costruire un insediamento a corte chiusa come offerta di opportunità paritetica di isolamento comunitario da una parte e di apertura al dialogo verso l'esterno dall'altra.

I due piani di spazi didattici -ordinari o specializzati-, con l'eccezione della sezione di "materna primavera" che ha diretto affaccio sulla corte interna attrezzata a giardino, hanno affaccio e comunicazione diretta col ballatoio perimetrale esterno, che al piano primo approda nella zona est direttamente sul terreno per effetto del suo andamento decliviante.

Di fatto la facciata est è fuori terra di un solo piano. I ballatoi sono ritmicamente ombreggiati o schermati da elementi in legno a graticcio orizzontale che al piano terreno possono essere supporti per vegetazione o floricoltura rampicante.

La copertura è piana, prevalentemente di tipo erboso, localmente da attrezzare con pannelli fotovoltaici. Una grande rampa di pianta trapezoidale in leggera salita porta gli utenti dal livello stradale a quello del piano terra, più alto in considerazione dell'andamento naturale del terreno su cui la struttura si adagia. Parimenti, una grande rampa di prato rettangolare scende dal livello stradale al livello del piano interrato dove si trova l'accesso alla palestra riservato all'utenza esterna, che può così usufruire della struttura senza interferire coi percorsi interni della scuola.

La palestra prende luce dal suo lato nord emergente dal livello del terreno ed è visualmente integrata con la grande hall a doppia altezza che costituisce il cuore relazionale dell'intera scuola. E' infatti collegata mediante vetrata sempre a doppia altezza alla corte interna, distribuisce gli accessi alla scuola dell'infanzia e agli spazi amministrativi, contiene i collegamenti verticali, gode dell'affaccio del sovrastante open-space della biblioteca comune.

La S.l.p. complessiva, computata a termini di regolamento edilizio e di norme tecniche di PGT ammonta a mq 3373 e precisamente:

piano interrato (-1): locali tecnici, percorsi e androni non computabili mq 152;

piano terreno (T): amministrazione e servizi mq 302, spazi didattici e speciali per la scuola dell'infanzia mq 910, percorsi e androni non computabili mq 254;

piano primo (1): spazi didattici e speciali per la scuola primaria e secondaria inferiore mq 1214, biblioteca mq 120, percorsi e androni non computabili mq 182.

La somma delle S.l.p. ammonta a mq 3555 mentre quella per scale, percorsi e androni non computabili ammonta a mq 436; ma poiché per norma il massimo scomputabile è il 5% della slp cioè mq 178, la S.l.p. risultante ammonta a mq $3555 - 178 =$ mq 3377.

Oneri di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore

Sulla base delle tariffe comunali attualmente vigenti e applicandosi per l'ambito dei servizi di natura locale, ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale del 13/12/2010 n. 58 l'aliquota del 20% dell'onere per edilizia terziaria, si possono così determinare gli oneri di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore:

-urbanizzazione primaria (U1) spl mq 3377 x €/mq 123,87 x 20% = € 83.661,80

-urbanizzazione secondaria (U2) spl mq 3377 x €/mq 139,57 x 20% = € 94.265,58

per un totale di € 177.927,38

Standard di qualità

L'importo delle opere da realizzare per standard di qualità è pari alla somma degli oneri di urbanizzazione: ammonta pertanto a € 177.927,38

In pratica il soggetto attuatore è tenuto a versare oneri o a realizzare opere per un importo minimo di € $177.927,38 \times 2 =$ € 355.854,76.

Opere di urbanizzazione

In parziale conformità delle previsioni del PGT vigente è prevista la realizzazione delle seguenti opere:
NUOVA VIABILITA'

In conformità con le indicazioni emerse nello Studio del Traffico allegato al presente P.A. si rende necessario prevedere una nuova conformazione viabilistica dell'area comportante una diversa immissione della Via

Brembilla sulla S.S. Briantea e la deviazione di Via Nini Da Fano in relazione alla previsione di un nuovo parcheggio d'iniziativa comunale a servizio del Polaresco.

PISTA CICLO-PEDONALE

Si snoda da una parte lungo la via Brembilla a ovest, lambendo la piazza di accesso alla Scuola e i parcheggi pubblici e dall'altra, continuando per un tratto quella già in esercizio proveniente dalla S.S. Briantea, se ne deriva per innestarsi nella via Nini Da Fano. Lo sviluppo è di m 180 circa per una larghezza lorda di m 3,00.

PIAZZA PEDONALE

dalla superficie di mq 180 circa antistante l'accesso privato della Scuola, lastricata, corredata da aiuole verdi e arredo urbano.

PARCHEGGI PUBBLICI per complessivi 47 posti-auto più 12 posti-moto equivalenti ad altri 3 posti-auto per un totale di n. 50 posti auto come richiesto dal PGT. L'accesso e il deflusso saranno autonomi e a senso unico. La tipologia è a pettine con pavimentazione filtrante su due fronti con interposta strada asfaltata larga m 6,00. Superficie complessiva mq 1390 circa.

IMPIANTO D'ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Si prevede la posa di pali stradali (h m 8,80) in sostituzione o integrativi di quelli esistenti non più a norma con caratteristiche di illuminamento sia della sede stradale veicolare che del percorso ciclo-pedonale e di pali (h m 5,0) atti a illuminare i percorsi ciclo-pedonali e la deviazione di Via Da Fano.

IMPIANTO RETE IDRICA E GAS METANO

L'azienda erogatrice del servizio idrico ritiene l'attuale rete insufficiente a garantire l'alimentazione della progettata scuola. Ha pertanto fornito un preventivo di spesa che è stato inserito nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

CABINA DI TRASFORMAZIONE ELETTRICA

Per alimentare il nuovo insediamento scolastico l'ENEL ha richiesto la costruzione di una nuova cabina di trasformazione da posizionarsi al confine est della proprietà, con accesso dalla via Nini Da Fano.

I costi delle opere di urbanizzazione primaria a carico del soggetto attuatore desunti in via preventiva dal progetto preliminare allegato al Piano sono i seguenti:

a) nuova viabilità	€ 72.522,00
b) segnaletica stradale	€ 8.490,00
c) rete idrica per l'acqua potabile:	€ 38.000,00
d) nuova cabina ENEL:	€ 38.000,00
e) rete di pubblica illuminazione:	€ 57.398,00
<hr/>	
TOTALE	€ 214.410,00

Sono inoltre da realizzare le seguenti opere per standard di qualità:

VERDE PUBBLICO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il giardino pubblico -visto più come polmone che come attrezzatura destinata a permanenza temporanea anche in considerazione della vicinanza del parco del Polaresco- è previsto in manto erboso con messa a dimora di piante di alto e medio fusto, nonché di siepi nelle posizioni strategiche che saranno meglio individuate nel progetto esecutivo.

PISTA CICLO-PEDONALE

Si snoda da una parte lungo la via Brembilla a ovest, lambendo la piazza di accesso alla Scuola e i parcheggi pubblici e dall'altra, continuando per un tratto quella già in esercizio proveniente dalla S.S. Briantea, se ne deriva per innestarsi nella via Nini Da Fano. Lo sviluppo è di m 160 circa per una larghezza lorda di m 3,00.

PARCHEGGIO PUBBLICO

per complessivi 47 posti-auto più 12 posti-moto equivalenti ad altri 3 posti-auto per un totale di n. 50 posti auto come richiesto dal PGT. L'accesso e il deflusso saranno autonomi e a senso unico. La tipologia è a pettine con pavimentazione filtrante su due fronti con interposta strada asfaltata larga m 6,00. Superficie complessiva mq 1390 circa.

I costi delle opere per standard di qualità a carico del soggetto attuatore desunti in via preventiva dal progetto preliminare allegato al Piano sono i seguenti

f) connessioni ecologiche	€ 18.344,00
g) connessioni ciclo-pedonali	€ 86.427,00
h) parcheggio pubblico (40 p.a.)	€ 103.884,00
<hr/>	
TOTALE €	€ 208.655,00

La somma della spesa delle opere di urbanizzazione e di quelle relative allo standard qualitativo ammonta a € 423.865,00 (euro quattrocentoventitremila ottocento sessantacinque) dunque superiore all'importo complessivo minimo previsto in € 355.854,76.

Dati dimensionali e quantitativi di Piano Attuativo

Superficie territoriale del comparto mq 14.597 (comprende anche porzioni stradali)

Superficie fondiaria del comparto mq 13.943

Superficie fondiaria di prop. Montessori mq 10.978

Superficie da cedere o asservire per urbanizzazioni mq 2.662

Superficie netta di pertinenza dell'edificazione Montessori mq 8.316

Superficie Lorda di Pavimento (s.l.p.) di progetto della nuova Scuola

(valutata a parametri regolamentari vigenti) mq 3.377

Piani fuori terra n. 2

Piani interrati n. 1

Altezza lorda interpiano m 4,08

Altezza massima m 8,50

Volume virtuale = s.l.p. x h virtuale = mq 3377x3 = mc 10.131

Perequazione urbanistica

Come previsto dalle norme specifiche contenute nel PGT approvato (artt. dal 7 al 21 del Titolo II Capo B del Documento di Piano) il soggetto attuatore deve acquisire la proprietà di una s.l.p. virtuale pari al 5% della s.l.p. di progetto, attingendo nel parco "Aree di decollo", indicate nella tavola DP8 di PGT. La medesima area verrà successivamente ceduta al Comune per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PGT medesimo.

Poiché la s.l.p. da realizzare ammonta a mq 3377, ai sensi dell'art. 8 del predetto Titolo II, la s.l.p. virtuale minima da acquisire ammonta a mq 169.

Nella fattispecie il proprietario e soggetto attuatore intende acquisire la proprietà di un'area ubicata all'interno della Stanza Verde "Ns19" in località Campagnola, avente indice 0,10, da frazionarsi tra quelli inseriti nel Piano di Governo del Territorio tra le cosiddette "aree di decollo" ai fini della perequazione urbanistica, per una superficie di mq 1700 circa (=170/0,10) e producente una volumetria virtuale di mc 510. Il preliminare d'acquisto dell'area è allegato alla Bozza della Convenzione da stipularsi all'approvazione del presente Pli.

Norme tecniche

Le norme tecniche di attuazione dell'intervento allegato al P.A. constano di n. 4 articoli concernenti:

- l'altezza degli edifici
- l'involuppo dei fabbricati
- l'obbligo di distanza minima di m 10,00 dal confine nord con la proprietà comunale per consentire la realizzazione, sempre a confine, dell'eventuale nuova palestra a servizio delle scuole superiori ivi presenti e alla semplificazione procedurale dei titoli abilitativi alla costruzione della struttura scolastica, col ricorso all'istituto della Dichiarazioni di Inizio Attività
- le specifiche per la posa di recinzioni e siepi.

Piani di sicurezza per le opere di urbanizzazione

Vengono qui di seguito esposte le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza, redatte a cura del Responsabile della Sicurezza incaricato dalla Committenza Filippo Boatti iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Prov. di Bergamo al n. 294 con sede in Bergamo, Via Broseta, 79.

PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEL PIANO DELLA SICUREZZA

Il cantiere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse alla nuova Scuola Montessori vedrà il succedersi di fasi di lavorazioni e di sosta ben individuabili e in stretta relazione con il cantiere dell'edificio.

Nella prima fase si procederà alla modellazione del terreno, con la creazione della "collinetta" che separerà la rotatoria e l'innesto della via Brembilla dal nuovo tracciato ciclopedonale di via Nini da Fano e con la formazione del piano di lavoro del parcheggio pubblico in fregio alla via Brembilla.

Questa fase andrà eseguita contestualmente ai movimenti terra del cantiere per l'edificio, da un'unica Impresa esecutrice.

I lavori, in questa fase, procederanno perciò contemporaneamente configurando di fatto un unico cantiere; medesime saranno perciò le prescrizioni dei due piani della sicurezza, coordinati tra loro.

L'area e la tipologia dei lavori non presentano caratteristiche e rischi aggiuntivi rispetto alla norma dei movimenti terra, salvo per l'adiacenza con i percorsi stradali e ciclopedonali.

I piani prevederanno i seguenti dispositivi:

- recinzione lungo il bordo inferiore dell'area
- chiusura della via Nini da Fano nel tratto interessato dai cantieri, da qui sino alla fine dei lavori
- spostamento della linea di distribuzione dell'acqua sottostante via Nini da Fano

La seconda fase sarà di fatto un fermo cantiere che coinciderà con la costruzione dell'edificio della nuova scuola.

In questa fase si prevede l'occupazione temporanea di parte dell'area destinata alle urbanizzazioni (in particolare quella in fregio alla via Brembilla) da parte della logistica del cantiere della scuola (accessi e stoccaggi).

La terza fase comprende la esecuzione delle opere di urbanizzazione vere e proprie e verrà eseguita a edificio realizzato, recintato e confinato, con accesso carrabile e pedonale di servizio già individuato all'estremità nord-ovest dell'area.

Questo percorso potrà essere dedicato ad accessi per eventuali finiture e/o completamenti dell'edificio, che perciò non avranno alcuna interferenza con il cantiere delle urbanizzazioni.

Quest'ultimo non presenta criticità particolari e aggiuntive.

Si prevede la necessità di modificare il calibro e ridurre a senso unico ascendente la via Brembilla nel corso delle lavorazioni più vicine alla stessa.

Occorrerà poi adottare le usuali cautele relative alla compresenza di più imprese, sin d'ora individuabili in:

- Impresa edile per scavi, opere murarie, stradali e formazione delle reti interrante
- Installatore elettrico
- Installatore idraulico
- Aziende erogatrici dei sottoservizi per allacciamenti e/o ripristini di linee
- Impresa di giardinaggio

Quadro economico dell'operazione

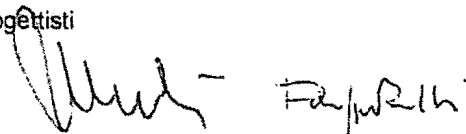
Si allega sub E.1 il quadro tecnico-economico dell'operazione, che prevede un investimento finanziario da parte del soggetto attuatore per un importo di circa € 5.000.000,00 (euro cinque milioni) da aggiungersi al costo di acquisizione dell'area.

Tempistica

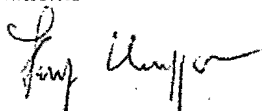
L'Ente attuatore intende procedere alla realizzazione dell'intervento con la massima celerità. Una volta approvato il presente P.A. l'edificazione sarà soggetta a Permesso di Costruire per quanto riguarda le Opere di Urbanizzazione e Dichiarazioni di Inizio Attività per quanto attiene la costruzione della nuova scuola. I lavori avranno una durata massima di 18 mesi, con l'obiettivo di trasferire la sede scolastica da quella storica di Viale Vittorio Emanuele II 31/a nella nuova struttura per l'inizio dell'anno scolastico 2013.

Bergamo, 2 novembre 2011

I progettisti



Il committente



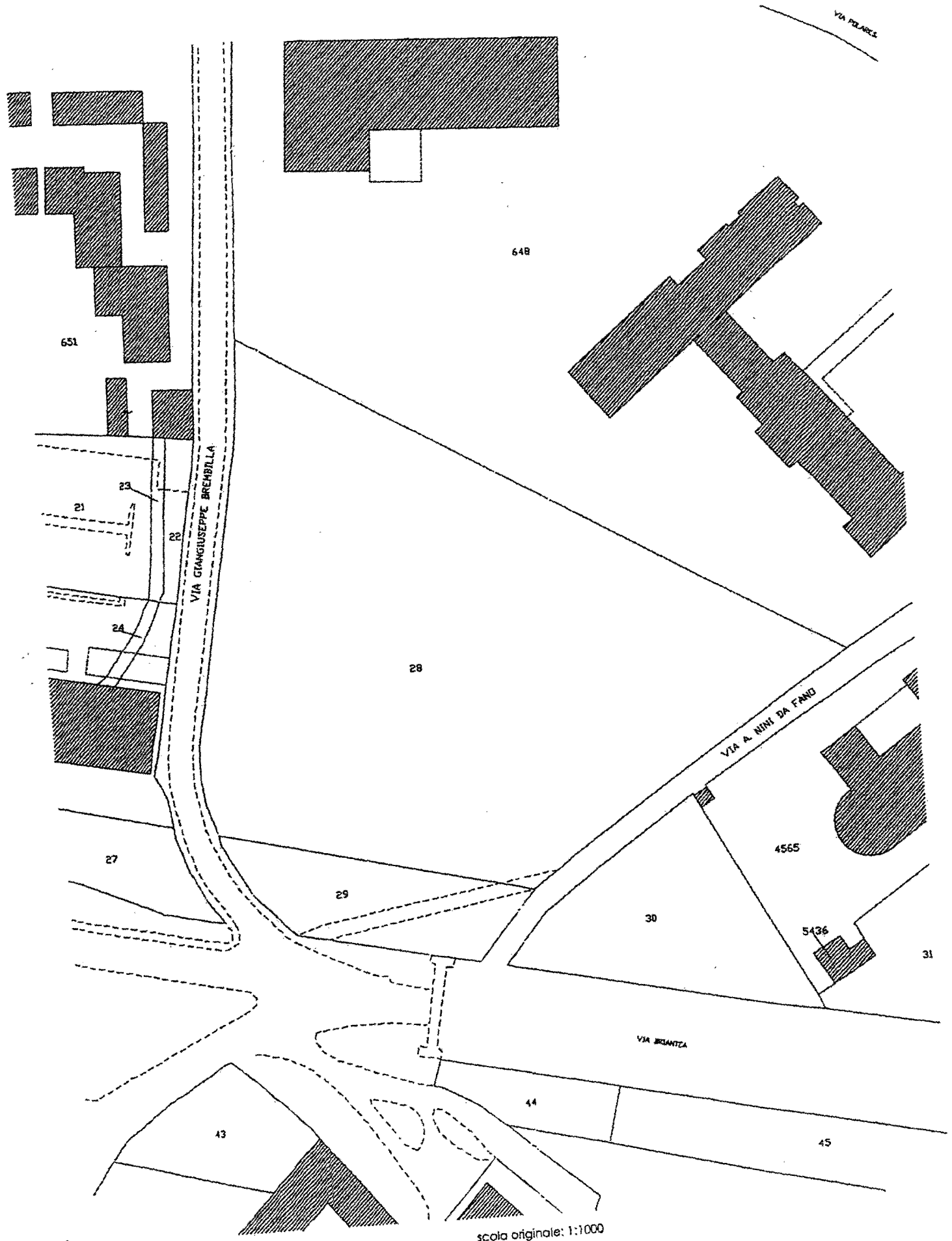
CARTOGRAFIA DI BASE
Carta Tecnica Comunale - Scala nominale 1:10.000



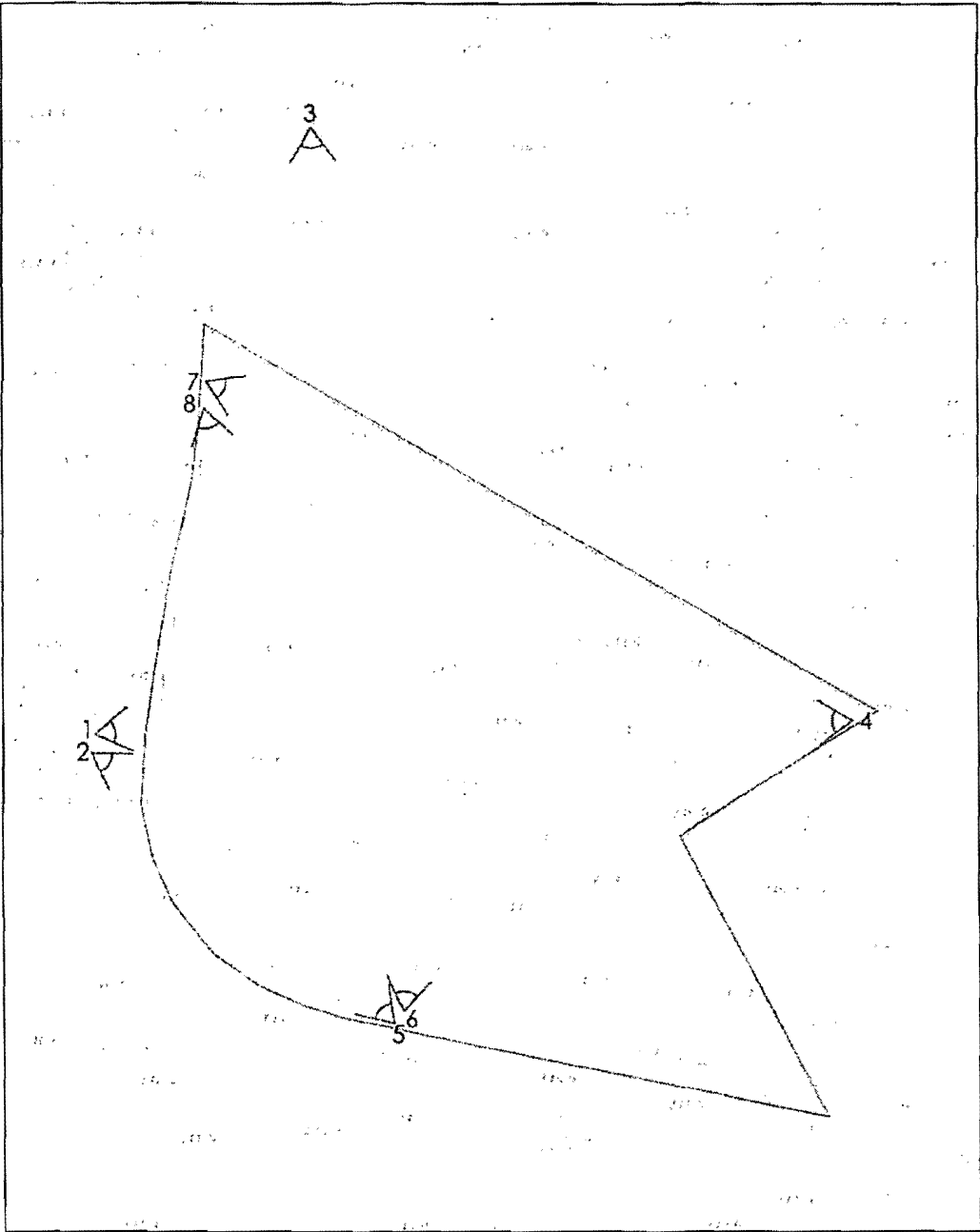
Atlante Geografico del Comune di Bergamo

0

500m



Documentazione fotografica



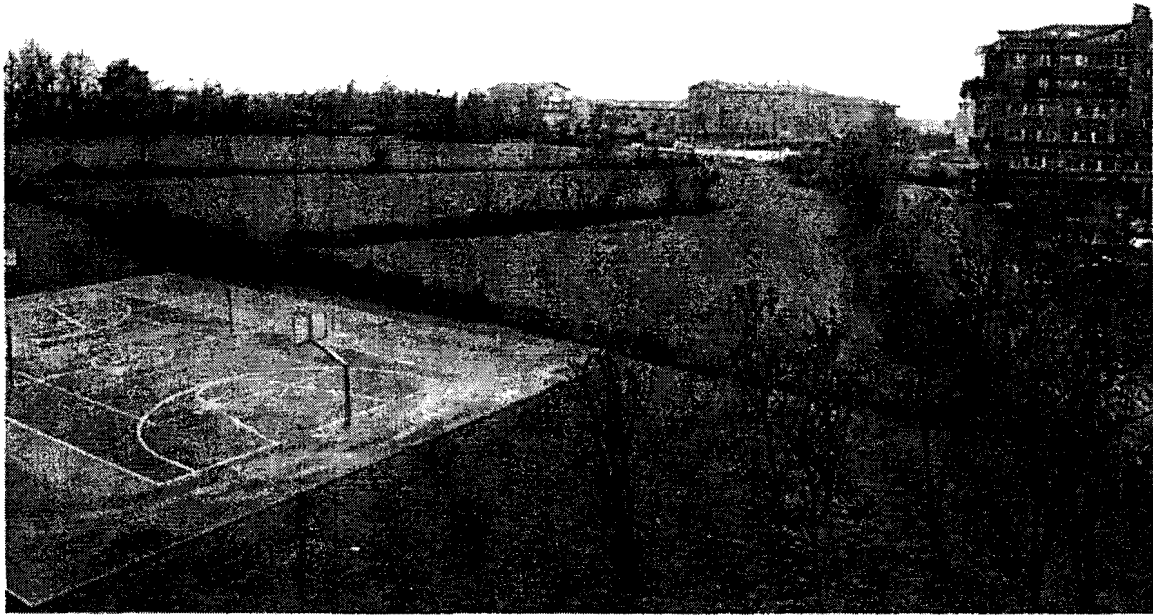
Planimetria punti di vista



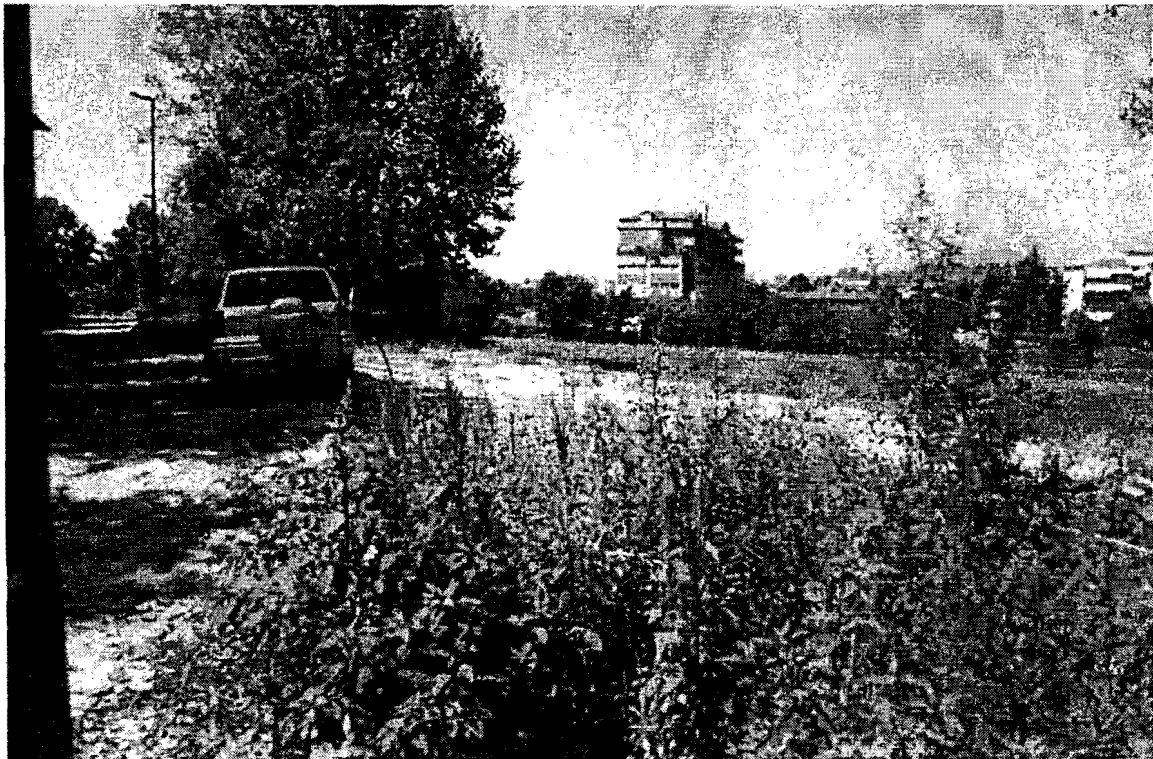
1



2



3



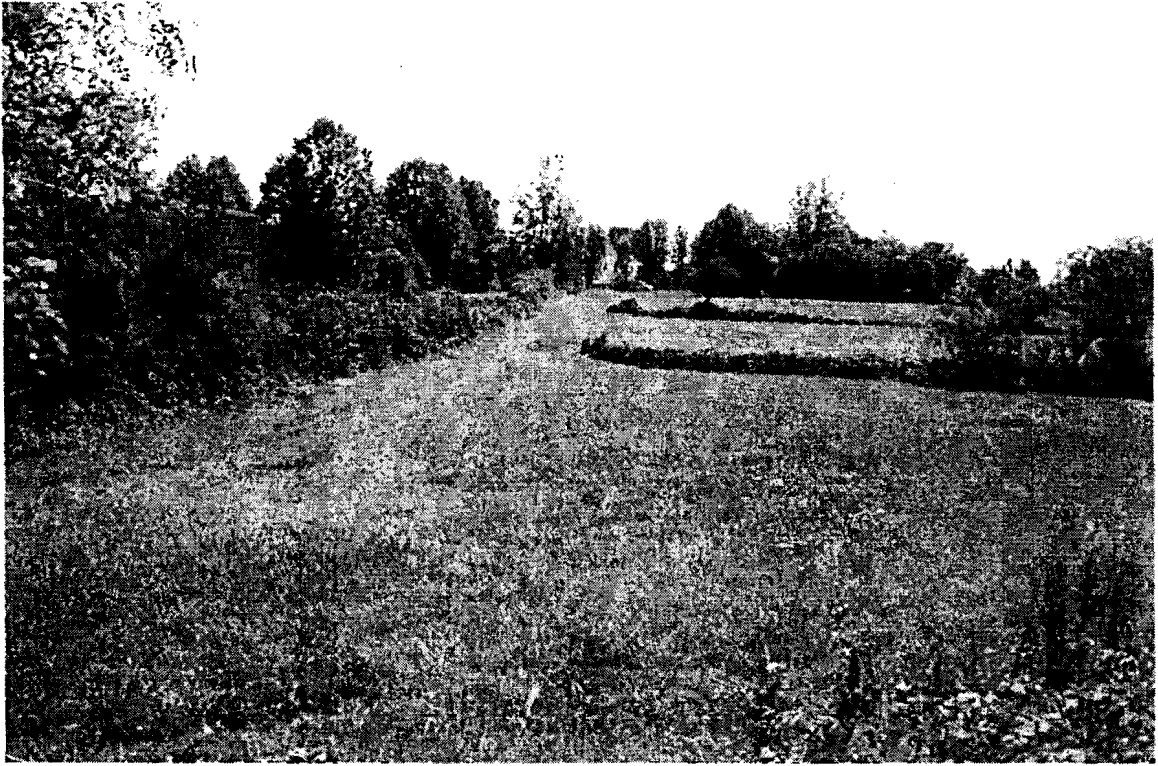
4



5



6



7



8

Normativa tecnica di riferimento per la progettazione

Riferimenti a norme di carattere generale

Codice Civile
Regolamento edilizio del Comune di Bergamo - 4° stesura
Regolamento locale di Igiene
Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285)

Riferimenti a norme specifiche

Edilizia scolastica

Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975
Legge 11 gennaio 1996, n.23
Decreto Legislativo 16 aprile 1994, n.297

Superamento barriere architettoniche

D.P.R. 24 luglio 1996, n.503
Legge regionale 20 febbraio 1989, n.6
Circolare Ministero Lavori Pubblici 19 giugno 1968 n.4809

Calcolo slp

Legge regionale 20 aprile 1995, n. 26

Requisiti acustici passivi dell'edificio

D.P.C.M. 5 dicembre 1997

Ambiente e energie rinnovabili

Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192
Deliberazione Giunta Regionale 26 giugno 2007, n.8/5018 e s.m.i.
Regolamento regionale 24 marzo 2006, n.2
Legge regionale 27 marzo 2000, n. 17

Progettazione pista ciclabile

Decreto Ministeriale 30 novembre 1999, n. 557

Progettazione autorimesse

Legge 24 marzo 1989, n. 122

Impiantistica sportiva

Norme CONI

Normative in materia di sicurezza

Decreto Ministeriale 26 agosto 1992 (edilizia scolastica)
Decreto Ministeriale 18 marzo 1996 (impianti sportivi)
Decreto Ministeriale 1 febbraio 1986 (autorimesse)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/11/2011

Dati della richiesta	Comune di BERGAMO (Codice: A794)
Catasto Terreni	Provincia di BERGAMO Foglio: 61 Particella: 27

INTESTATO

1	COMUNE DI BERGAMO con sede in BERGAMO	80034840167*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---------------------------------------	--------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 18/11/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Raddito		
								ha are ca		Dominicale
1	61	27		-	SEMINATIVO 3	09 40		Euro 4,13 L. 7.990	Euro 5,10 L. 9.870	RIORDINO FONDIARIO n. 2283 .C1/1995 in atti dal 18/11/1998 RIL. AEROFOTOGRAF.
Notifica						Partita	6085			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 502 particella 653 - foglio 502 particella 684 - foglio 502 particella 690 - foglio 502 particella 4564 - foglio 502 particella 7943 - foglio 502 particella 7946 - foglio 502 particella 8156 - foglio 502 particella 8157

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 61 particella 26 - foglio 61 particella 29 - foglio 61 particella 30 - foglio 61 particella 31 - foglio 61 particella 37 - foglio 61 particella 38 - foglio 61 particella 43 - foglio 61 particella 44

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/11/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BERGAMO con sede in BERGAMO	80034840167	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Variazione in atti dal 18/11/1998	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili variati o soppressi, originari del precedente:

- foglio 502 particella 653
- foglio 502 particella 684
- foglio 502 particella 690
- foglio 502 particella 4564
- foglio 502 particella 7943
- foglio 502 particella 7946
- foglio 502 particella 8156
- foglio 502 particella 8157

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 01/07/2008 - Ora: 12.21.48

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2008

Visura n.: BG0227655 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di BERGAMO (Codice: A794)
	Provincia di BERGAMO
Catasto Terreni	Foglio: 61 Particella: 28

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	61	28		-	SEMINATIVO 3	1 09 78		Euro 48,19	Euro 59,53	Tabella di variazione del 12/12/2007 n. 24397 . 1/2007 in atti del 12/12/2007 (protocollo n. BG0412976) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 .10 .2006 N .262
Notifica				Partita						
Annotazioni				VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3 .10 .2006 N . 262 , CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24 .11 .2006 N . 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTI EDUCATIVI DI BERGAMO		(1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di BERGAMO Richiedente: AZZOLA OMAR

Data: 01/07/2008 - Ora: 12.22.07

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2008

Visura n.: BG0227658 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di BERGAMO (Codice: A794)
	Provincia di BERGAMO
Catasto Terreni	Foglio: 61 Particella: 29

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	61	29		-	SEMINATIVO 3	11 93		Euro 5,24 L. 10.141	Euro 6,47 L. 12.527	RIORDINO FONDIARIO n. 2283 .CI/1995 in atti dal 18/11/1998 RIL . AEROFOTOGRAM .
Notifica					Partita	6085				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BERGAMO con sede in BERGAMO	80034840167	(1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di **BERGAMO** Richiedente: **AZZOLA OMAR**

Data: 01/07/2008 - Ora: 12.22.56

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2008

Visura n.: BG0227661 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di BERGAMO (Codice: A794)
	Provincia di BERGAMO
Catasto Terreni	Foglio: 61 Particella: 30

Immobile

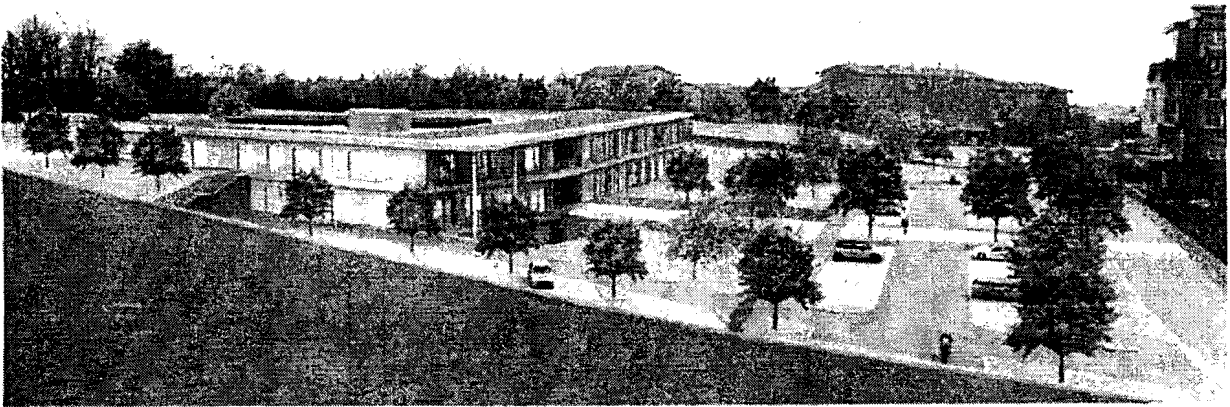
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito	
						ha	are			ca	Dominicale
1	61	30		-	SEMINATIVO 3	17	72		Euro 7,78 L. 15.062	Euro 9,61 L. 18.606	RIORDINO FONDIARIO n. 2283 .CI/1995 in atti dal 18/11/1998 RIL . AEROFOTOGRAM .
Notifica						Partita	6085				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BERGAMO con sede in BERGAMO	80034840167	(1) Proprieta' per 1000/1000

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di BERGAMO** Richiedente: **AZZOLA OMAR**

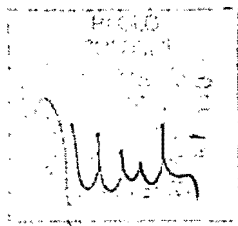
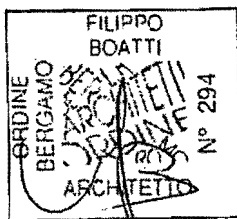
FOTOINSERIMENTO DELLA NUOVA SCUOLA MONTESSORI



AREA POLITICHE DEL TERRITORIO
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

21 DIC, 2011

FONDAZIONE SCUOLA MONTESSORI DI BERGAMO
SCUOLA MATERNA (CASA DEI BANDINI) PRIVATA - P. RIVARA
SCUOLA ELEMENTARE PUBBLICATA - P. RIVARA
Viale Vitt. Emman. Sic. 1/a 24121 BERGAMO
TEL. 035/242466 FAX 035/333224



Comune di Bergamo _ Piano Attuativo Montessori
Progetto nuova Scuola Montessori



Schema di CONVENZIONE
2 novembre 2011

architetti : Boatti _ Colombi _ Modena
U.P. scuola : via f.lli Bronzetti 3 _ 24124 Bergamo _ 035 213223

Schema di

Convenzione urbanistica per il Piano Attuativo denominato "P.A. MONTESSORI"

in località LONGUELO, Via Brembilla - Via Nini da Fano

soggetto attuatore: FONDAZIONE SCUOLA MONTESSORI

L'anno duemilaundici, addì _____ del mese di _____ (____ - 2010),
avanti al sottoscritto _____, notaio in _____, con studio in via
_____ si sono costituiti:

gli enti:

FONDAZIONE SCUOLA MONTESSORI con sede in Bergamo, viale Vittorio Emanuele II, 31/a

P.IVA 00664750163, ente morale riconosciuto con D.P.R. in data 13/07/1969 n. 756 in persona del legale rappresentante Dr. Silvio Honegger nato a Bergamo il 23 2 1925 cod. fisc HNG SLV 25B23 A794M, residente a Seriate (Prov. Bergamo) in Via Cerioli al n. 20 e domiciliato per la carica presso la sede della Fondazione, a questo atto autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione che si allega in copia conforme al presente atto;

in qualità di proprietario delle aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto del Piano "P.A. MONTESSORI" di seguito semplicemente denominato «Piano», soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proprietario» o «soggetto attuatore», da una parte;

il **COMUNE DI BERGAMO** con sede in Bergamo, Piazza Matteotti 27, C.F. e P.IVA 80034840167 in

persona del dirigente pro tempore _____ nato a _____ il
_____ che qui interviene in qualità di legale rappresentante del Comune di Bergamo ai sensi
dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, nominato con Decreto del Sindaco n. _____
del _____, che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera _____;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte;

PREMESSO

1. che il sopraindicato intervenuto proprietario/soggetto attuatore dichiara di essere esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di porzione dell'area interessate dal Piano sotto elencate come da atti di provenienza:

Comune amministrativo di Bergamo, Comune Censuario di Bergamo (A794),

catastralmente identificata con il mappale n. 28 del foglio n. 61 N.C.T.R., di ha 1.09.78 RD 48,19 RA 59,53, provenienza:

- Atto n. 106146 notaio Paolo Mangili del 13/10/2008, registrato a Bergamo il 10/10/08 al n. 16801 serie 1T trascritto il 13/10/08 ai nn. 64158/37159;

Fanno parte del presente Piano Attuativo anche le seguenti aree di proprietà comunale, nelle quali non è prevista dal PGT alcuna disponibilità volumetrica:

-mappale n. 27 del foglio n. 61 N.C.T.R., seminativo di classe 3 di ha 00.09.40 RD 4,13 RA 5,10;

-mappale n. 29 del foglio n. 61 N.C.T.R., seminativo di classe 3 di ha 0.11.93 RD 5,24 RA 6,47;

-mappale n. 30 del foglio n. 61 N.C.T.R., seminativo di classe 3 di ha 0.17.72 RD 7,78 RA 9,61.

2. conseguentemente, il sopraindicato intervenuto proprietario/soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione garantendone inoltre la libertà

delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del Piano;

3. che il Programma Integrato di Intervento (P.A.) MONTESSORI è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, in variante rispetto al vigente Piano Regolatore Generale in salvaguardia in conformità al Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, per cui attualmente le aree sono classificate come di seguito indicato:

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO approvato

Piano delle Regole:

Sistema: _____ (disciplinato dagli art. delle Norme);

Ambito: _____ (disciplinato dagli art. delle Norme);

Componente (tipologie di tessuti o di sistemi verdi): _____ (tipologia normata dall'art.);

quanto sopra, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune costituisce a tutti gli effetti Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6-6-2001 n. 380 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione del Piano;

4. che sull'area non gravano vincoli di natura monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

A) La domanda di autorizzazione del Piano, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dai proprietari/soggetti attuatori al protocollo comunale al n. _____ del _____ e successive modifiche e integrazioni;

B) La deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____ con la quale veniva adottato il Piano Integrato d'Intervento Montessori e la deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____ esecutiva, con la quale è stato definitivamente approvato il suddetto P.A. esaminando le osservazioni ed esprimendo le relative controdeduzioni;

C/D) - L'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

- l'art. 32 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 136 e successive modifiche e integrazioni;

- la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Bergamo e i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Bergamo ed i proprietari/soggetti attuatori a seguito dell'approvazione del Programma Integrato d'Intervento Montessori con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, localizzato in Longuelo-Via Brembilla-Via Nini da Fano,

3. Il proprietario attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari/attuatori con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il proprietario si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.

4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proprietari non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

ART. 2 – OBBLIGHI GENERALI E PRESCRITTIVITA' DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il P.A. si estende in un perimetro avente superficie territoriale totale di mq 11.000 e prevede la realizzazione di un complesso scolastico per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 3400 secondo la distribuzione prevista dal progetto, di cui agli elaborati elencati all'art. 17 e così ripartita per destinazione d'uso funzionale:

- Scuola dell'Infanzia: Nido Primavera e Scuola Materna s.l.p. mq 257+885= mq 910
- Scuola Primaria (Elementare) s.l.p. mq 981
- Scuola Secondaria Inferiore (Media) s.l.p. mq 233
- Palestra con servizi mq 579
- Spazi connettivi ed usi diversi mq 697

2. Salvo quanto specificato all'art. 14 e salve diverse specificazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- la superficie lorda di pavimento complessiva realizzabile;
- l'altezza massima;
- la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;
- le destinazioni d'uso principali;
- il sedime di massima, l'orientamento, gli allineamenti delle porzioni di fabbricati emergenti dal terreno;
- i perimetri di massimo inviluppo;

mentre devono intendersi invece indicazioni modificabili in sede di attuazione la forma esatta degli edifici, sempre nel rispetto del Codice Civile, del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti.

3. I proprietari si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune; la presente convenzione è vincolante per il Comune di Bergamo dalla data di stipulazione per atto pubblico.

4. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dalle Norme Tecniche d'Attuazione e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo.

5. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente Piano, si tratti di edificazione di fabbricati, di opere di urbanizzazione, di attrezzature e servizi, di giardini e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro, dovranno richiedersi i relativi Permessi di Costruire o presentarsi le relative Denunce d'Inizio Attività.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che il Piano ha validità di 10 (dieci) anni dall'approvazione definitiva, intesa come esecutività della relativa deliberazione e cioè dal [REDACTED] tutti i termini previsti nella presente articolo decorrono da tale data a prescindere dalla formale stipula della convenzione.

2. La presente convenzione dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 90 giorni dalla data di cui al comma 1, pena decadenza del Piano, salvo la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro 6 (sei) mesi dalla data di cui all'art. 3 comma 1

4. Tutte le opere di urbanizzazione primaria, come di seguito elencate, devono essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi dalla data di cui al comma 1 o comunque entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti all'interno del Piano, e sempre nel rispetto del termine prescritto nei relativi Permessi di Costruire.

5. Tutte le opere di urbanizzazione secondaria, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi dalla data di cui al comma 1, o comunque entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti all'interno del Piano, e sempre nel rispetto del termine prescritto nei relativi Permessi di Costruire.

6. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

8. La cessione in forma gratuita a favore del Comune delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche avverrà con il presente atto come previsto all'art. 9.

9. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione, tra cui anche gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree esterne private, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del Piano Attuativo, e cioè entro dieci anni dalla data di cui al comma 1. La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra i proprietari ed il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico generale vigente e fermo restando quanto all'art. 16, comma 3 ed all'art. 13, comma 5.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Poiché, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i., le opere di urbanizzazione dell'intervento sono eseguite a cura e spese dei soggetti attuatori e poiché, ai sensi dell'art. 28, comma 5 della L. 1150/1942 e dell'art. 16, comma 2 del D.P.R. 380/2001, le opere sono realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti per il rilascio dei Permessi di Costruire edilizi, la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano/Programma è soggetta al rispetto del D.Lgs. 163/06 e s.m.i. "Codice dei Contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" in quanto applicabile, ai sensi dell' art. 32, comma 1, lett. g) dello stesso Decreto Legislativo.

2. Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di cui al medesimo art. 32, lett. g) del D.Lgs. 163/06 e s.m.i., pertanto il soggetto attuatore si riconosce quali Committente delle opere di urbanizzazione così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto preliminare-definitivo che è parte integrante del Piano Attuativo, assumendo in via esclusiva tutti gli oneri e le responsabilità dell'applicazione del D.Lgs. 163/06 e s.m.i. in particolar modo per le attività di:

- nomina del Responsabile del Procedimento di cui all'art. 10, comma 9 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i.;
- nomina del Responsabile dei Lavori, se diverso dal Responsabile del Procedimento di cui sopra, e dei Coordinatori per la Sicurezza, ai sensi del Titolo IV del D.Lgs.81/08 e s.m.i. in materia di sicurezza nei Cantieri Temporanei o Mobili;
- progettazione definitiva ed ottenimento di tutte le autorizzazioni e nulla-osta necessari secondo la normativa vigente in materia;
- progettazione esecutiva e relativa verifica/validazione di cui all'art. 33, comma 3 ed all'art. 112 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i.;
- stazione appaltante, in quanto soggetti aggiudicatori per la selezione del contraente e l'affidamento dell'esecuzione dei lavori, ad imprese idonee aventi tutti i requisiti della legge, con espresso divieto di appaltare ad imprese controllate dai soggetti attuatori e di volturare, per tutta la durata dei lavori, il Permesso di Costruire al soggetto aggiudicatario o ad un subappaltatore;
- collaudi di cui al successivo art. 11;
- comunicazioni obbligatorie all'Osservatorio dei Contratti Pubblici;
- pagamento dei contributi di gara e correlati oneri e quant'altro necessario alla completa realizzazione e messa in funzione delle opere di urbanizzazione, impegnandosi nei confronti del Comune all'obbligo di risultato, vale a dire della consegna delle opere di seguito descritte nei termini e secondo la valutazione economica preliminare di cui alla presente convenzione e definitiva di cui ai relativi Permessi di Costruire.

3. I soggetti attuatori si obbligano a comunicare tempestivamente al Comune i nominativi del Responsabile del Procedimento, del Responsabile dei Lavori e dei Coordinatori per la Sicurezza, l'avvenuta indizione della procedura di affidamento dei lavori e l'avvenuta aggiudicazione e a consegnare al Comune il rapporto conclusivo dell'attività di verifica/validazione del progetto esecutivo, nonché copia del contratto di appalto di tipo privatistico ai sensi degli artt. 1322 e 1323 del Codice Civile.

4. I progetti definitivi delle opere di urbanizzazione saranno presentati al Comune per il rilascio dei relativi Permessi di Costruire entro i termini di cui all'art. 3 e le opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari indicate dal Comune nei titoli abilitativi.

5. Le parti convengono che gli eventuali risparmi di spesa derivanti dall'aggiudicazione dei lavori

rimarranno nella disponibilità della stazione appaltante purché l'importo complessivo dei lavori non risulti inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti, nel qual caso dovrà essere corrisposta al Comune la differenza in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi previsti dal piano attuativo; rimarranno invece a carico della stazione appaltante tutti gli eventuali costi aggiuntivi dovuti a varianti non richieste dal Comune.

6. Tutte le attività riguardanti le opere di urbanizzazione ed i relativi atti, compresi i contratti per lavori e servizi, saranno svolte non in contrasto alla presente convenzione: il Comune potrà svolgere controlli in ogni fase del procedimento, ispezioni ai luoghi e ai documenti e potrà compiere qualsiasi atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza; in particolare il Comune ha il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, il potere di sostituzione in caso di inerzia, il potere di annullamento in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, ex art. 21-nomes, e di revoca nei casi previsti dall'ari. 21-quinquies della L.241/90 e s.m.i. dei poteri connessi alla posizione di stazione appaltante attribuiti con la presente convenzione.

7. Riguardo ai commi precedenti, fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'art. 207 del D. Lgs. 163/2006 e s. m. i., ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei soggetti attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'art. 7.

8. I soggetti attuatori, eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora il Comune a sostituirli, previa comunicazione scritta, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal Comune, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine sopra stabilito. La sostituzione potrà riguardare anche l'espletamento del collaudo. In tali casi, i soggetti attuatori s'impegnano a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni nonché, a consuntivo delle spese, l'importo residuo a conguaglio ed, in ogni caso, i soggetti attuatori autorizzano il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali. Con la sostituzione di cui sopra, i soggetti attuatori sollevano il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti dell'art....., sono o potranno essere riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti concessionari, affidatari o gestori che operano in regime di esclusiva di cui all'ari. 4, comma 7, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, i soggetti attuatori provvedono tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto. I soggetti attuatori provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari

preliminarmente o contemporaneamente, dei lavori murari, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano in ogni caso a carico dei proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi soggetti attuatori ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria a carico dei proprietari sono di seguito descritte con i costi desunti in via preventiva dal progetto preliminare allegato al Piano:

a) nuova viabilità	€ 72.522,00
b) segnaletica stradale	€ 8.490,00
c) rete idrica per l'acqua potabile:	€ 38.800,00
d) nuova cabina ENEL:	€ 38.000,00
e) rete di pubblica illuminazione:	€ 57.398,00

TOTALE € 214.410,00

2. I proprietari assumono a proprio carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, prevedendo per ogni lotto, almeno un allacciamento per ogni singolo impianto tecnologico.

3. La potenzialità minima dei servizi per l'energia elettrica, per il gas metano, per la rete telefonica e per la rete idrica, da quantificarsi in sede di progettazione esecutiva, dovranno essere distribuite razionalmente in relazione alle esigenze di consumo. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria dopo l'edificazione sarà comunque a carico dei proprietari o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

ART. 7 – OPERE PER STANDARD QUALITATIVO AGGIUNTIVO

Vengono ascritte a standard qualitativo aggiuntivo le opere di seguito descritte con i costi desunti in via preventiva dal progetto preliminare allegato al Piano:

f) connessioni ecologiche	€ 18.344,00
g) connessioni ciclo-pedonali	€ 86.427,00
h) parcheggio pubblico (50 p.a.)	€ 103.884,00

TOTALE € 208.655,00

ART. 8 – EVENTUALE DIFFERENZA TRA IMPORTO DI LEGGE E COSTO OPERE

Il costo preventivo delle opere da realizzare tra urbanizzazione primaria e standard qualitativo aggiuntivo ammonta a € 423.865,00 (euro quattrocentoventitremila ottocento sessanta-cinque) come da computo metrico estimativo allegato.

Qualora la spesa effettiva delle opere, al netto degli sconti contrattuali, risulti inferiore all'importo complessivo degli oneri determinati ai sensi di legge e cioè all'ammontare di € 355.854,76, (euro

trecentocinquantacinquemila ottocentocinquantaquattro/settantasei) la Fondazione Montessori si impegna a versare al Comune la differenza.

ART. 9 – FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Ai sensi della L.R. 12 e s.m.i. e delle previsioni di PGT, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che competono al Piano e necessarie a soddisfare il fabbisogno stimato, aree da cedere gratuitamente all'uso pubblico al Comune, sono quantificate in mq 2.662 comprensive di parcheggio pubblico per n. 50 posti auto, così come individuate nella Tavola n° 7 allegata al Piano.
2. E' prevista la realizzazione di opere a copertura degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e della quota di standard qualitativo aggiuntivo nella misura pari all'importo degli oneri di urbanizzazione medesimi.

ART. 10 - CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE E PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE E ASSERVIMENTO DELLA PALESTRA

1. Le aree individuate nella Tavola n° 7 con apposita retinatura colorata del Piano sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione; la superficie di tali aree ammonta a mq 2662 e corrisponde ai mappali _____, definiti complessivamente dalle seguenti coerenze mappali _____ (meglio individuate dal tipo frazionamento n° _____ del _____);
 2. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
 3. I proprietari si riservano comunque il diritto a realizzare e mantenere gli allacci agli impianti tecnologici di rete nel sottosuolo delle aree cedute al Comune.
 4. Eventuali specifiche modalità di gestione e regolamentazione delle aree pubbliche saranno definite con il Comune mediante successivo separato provvedimento.
 5. L'asservimento all'uso pubblico della Palestra sarà stipulato per atto pubblico dopo l'ottenimento dei certificati di agibilità del fabbricato prevedendo:
 - la durata minima ventennale e le modalità/condizioni di eventuale rinnovo della scadenza
 - la gestione diretta da parte del soggetto attuatore Fondazione scuola Montessori nella concessione a cittadini singoli, associati, enti, istituzioni
 - la decorrenza della messa a disposizione del servizio
 - le dimensioni ed attrezzature minime offerte
- Le predette modalità e condizioni sono rinviate ad un Regolamento d'uso pubblico da concordare con il Comune di Bergamo prima dell'apertura del servizio e da redigersi secondo i principi ed i contenuti principali per la concessione temporanea di palestre comunali, ferma restando la disponibilità del soggetto attuatore di convenzionare la palestra con la Provincia di Bergamo per l'utilizzo in orario scolastico da parte degli studenti dei confinanti istituti superiori, almeno fino alla realizzazione del previsto nuovo servizio NS44 ad essi finalizzato.

ART. 11 – PEREQUAZIONE

Come previsto dalle norme specifiche contenute nel PGT approvato (artt dal 7 al 21 del Titolo II Capo B del Documento di Piano) il soggetto attuatore deve acquisire la proprietà di una s.l.p. virtuale pari al 5% della

s.l.p. di progetto, attingendo nel parco "Aree di decollo", indicate nella tavola n. DP8 del PGT. La corrispondente area verrà successivamente ceduta al Comune per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PGT medesimo.

Poiché la s.l.p. da realizzare nel comparto ammonta a mq 3400, la s.l.p. virtuale minima da acquisire ammonta a mq 170.

Il proprietario e soggetto attuatore intende acquisire la proprietà di un'area ubicata nella Stanza Verde Ns_19 in zona Campagnola avente un indice volumetrico di 0,10 e pertanto dalla superficie di mq 1700.

Produce pertanto e allega alla presente bozza di Convenzione contratto preliminare di rep. N. _____ del Notaio Dr. _____ di Bergamo stipulato in data _____.

In base a tale atto preliminare, la sottoscritta Fondazione attuatrice del Piano ha acquisito/si impegna ad acquisire, prima della formale stipula della presente convenzione, appezzamento di terreno dalla superficie di mq 1700 da stralciarsi mediante Denuncia di Cambiamento Catastale dalla particella avente la seguente identificazione

mapp. n. foglio 105, particella 16461, classe: SEM IRR ARB cl. 1 sup. 1.95.20 RD 287,32 RA 181,46

Intestata alla Ditta: CASA DI RICOVERO DI BERGAMO

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione il predetto appezzamento sarà formalmente ceduto al Comune di Bergamo in via gratuita.

ART. 12 - COLLAUDI

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, realizzati in attuazione del Piano dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico e amministrativo. Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà accertare la regolarità delle opere stesse e delle costruzioni rispetto alle previsioni del Piano la loro conformità ai rispettivi Permessi di Costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi, previsti dai computi metrici estimativi approvati con il Rilascio dei Permessi di Costruire. In caso di irregolarità o difetti il collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

2. Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà svolgersi in corso d'opera e ad ultimazione delle opere secondo le seguenti modalità e procedure:

- il collaudatore, o i collaudatori per più tipologie di opere, saranno nominati dal Comune di Bergamo nel rispetto delle norme del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e formalmente incaricati dal soggetto attuatore entro 60 giorni dal rilascio dei relativi Permessi di Costruire;
- le operazioni di collaudo in corso d'opera inizieranno entro 30 giorni dall'inizio dei lavori, saranno suddivise secondo le principali categorie di lavoro e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi;
- a conclusione di ogni categoria di lavoro sarà redatto specifico collaudo di regolare esecuzione o, in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio;
- entro 120 giorni dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal direttore dei lavori, sarà redatto collaudo specifico per la categoria di lavoro in esame.

3. I proprietari, per sé e i loro aventi causa, si impegnano a consegnare al collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, i certificati di conformità e di regolare esecuzione ed i collaudi a prova di tutti gli impianti tecnici realizzati, copia di tutte i Permessi di Costruire rilasciati, i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate, gli atti amministrativi, di contabilità finanziaria e quant'altro riterrà necessario per l'espletamento

dei suoi compiti. Sono a carico dei proprietari tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo.

4. Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo si intende reso in senso favorevole.

5. La presa in carico e la gestione, da parte del Comune, delle opere realizzate avverrà solamente a partire dalla data della data di esecutività della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo delle menzionate opere del Piano.

ART. 13 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico al soggetto attuatore fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione dei collaudi tecnici amministrativi; fino ad allora, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico dei proprietari e loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune di Bergamo completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

2. Dalla data di consegna, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del Comune.

ART. 14 - PERMESSI PER COSTRUIRE E TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione i proprietari/attuatori possono presentare domanda per ottenere i Permessi per Costruire o presentare le Dichiarazioni di Inizio Attività per l'edificazione in conformità al Piano, che saranno rilasciate subordinatamente alla registrazione e trascrizione della convenzione ed al rilascio del Permesso di Costruire o alla Dichiarazioni di Inizio Attività relativi alle opere di urbanizzazione.

2. Il rilascio dei Permessi per Costruire o le Dichiarazioni di Inizio Attività, sono subordinati al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

3. Dagli importi dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno scomputati i costi delle opere direttamente realizzate dai proprietari; il contributo sul costo di costruzione sarà invece dovuto per intero.

4. L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello accertato sulla base del progetto esecutivo approvato al momento del rilascio del Permesso di Costruire delle opere stesse o alla presa d'atto della Dichiarazioni di Inizio Attività, assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della provincia di Bergamo in vigore al momento della presentazione dei progetti; ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, a prescrizioni esecutive di dettaglio o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico dei proprietari.

5. Per i Permessi di Costruire rilasciati dopo il termine di validità del Piano indicato all'art. 3, comma 1, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati per i singoli Permessi di Costruire con deliberazione comunale sono dovuti per intero.

ART. 15 - VARIANTI

1. Fermi restando gli elementi prescrittivi del Piano di cui all'art. 2, comma 2, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
3. Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione degli impegni convenzionali, salvo che ciò non sia espressamente autorizzato dal Comune.

ART. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire sono reperite le aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree per attrezzature pubbliche.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi degli artt. 46 e 90, comma 4 della L.R. 12/05 e s.m.i., purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio della titolo edilizio.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per servizi ed attrezzature in eccedenza, con conguaglio a favore dei proprietari attuatori, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dai proprietari soggetti attuatori diversi dal richiedente il permesso di costruire con destinazione diversa.
3. Nel caso in cui, rispetto alla destinazione d'uso originaria, la nuova destinazione comporti un maggior contributo dovuto:
 - ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, tale da superare complessivamente il valore delle opere già approvate a titolo di standard di qualità;
 - in termini di perequazione urbanistica, tale da superare o a quota di aree recepite e cedute, dovrà essere realizzato o versato al comune il corrispondente maggior importo dello standard di qualità già previsto ed integrata la corrispondente maggior quota di aree a titolo di perequazione.

ART. 17 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, i proprietari in solido tra loro prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo di Euro 356.000,00 (trecentocinquanta seimila) pari all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti e del contributo per standard aggiuntivo di

qualità, con polizza fidejussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per Euro _____ con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

2. Con il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, rilasciato sulla scorta del progetto definitivo-esecutivo delle stesse, potrà essere richiesta una garanzia aggiuntiva o ridotta quella già prestata, in relazione all'importo meglio definito delle opere di urbanizzazione rispetto a quello preventivato dal progetto preliminare-esecutivo facente parte del Piano.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, tramite liberatoria attestata dal Comune; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proprietari, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. E' fatta salva dalla riduzione di cui al comma precedente una percentuale del 20% (venti per cento) dell'importo stesso che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento dei proprietari riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura, di cui all'art. 12 comma 1, nonché riguardo alle sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

6. Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proprietari sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

7. Il nuovo tratto di Via Nini Da Fano sarà consegnato al comune contestualmente alla consegna delle opere di urbanizzazione e precisamente secondo quanto previsto all'art. 3 della presente Convenzione. A garanzia della realizzazione dell'opera entro 24 mesi dal rilascio del Permesso per la sua costruzione, la proprietà presta ulteriore garanzia fideiussoria per l'importo di € 20.000,00 (euro ventimila).

ART. 18 – SERVITU'

Con la presente Convenzione si attiva la servitù di edificazione a confine a favore del lotto di terreno di proprietà comunale confinante a nord con la proprietà Montessori, identificato al C.T. con il mapp. n. 648.

Il nuovo edificio scolastico sarà pertanto edificato alla distanza minima di m 10,00 dal predetto confine.

La presente Convenzione prevede altresì il mantenimento della servitù passiva di fognatura per il collettore esistente sotto l'aree private di proprietà parallelamente alla Via Brembilla.

ART. 19 – LIBERATORIA AI SENSI DEL DGR 8/1566 DEL 22/2/2005

Ai sensi del DGR 8/1566 del 22/2/2005 la presente convenzione è integrata da liberatoria che esclude la responsabilità del Comune di Bergamo in ordine ad eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti da dissesti di natura sismica.

ART. 20 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il progetto di Programma Integrato d'Intervento denominato "P.A. MONTESSORI", è stato redatto in conformità alle norme di legge dagli Architetti

Boatti Filippo iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Prov. di Bergamo al n. 294 con sede in Bergamo, Via Broseta, 79

Colombi Paolo iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Prov. di Bergamo al n. 110 con sede in Bergamo, Via Bronzetti, 3

Leonardo Modena con sede in Bellinzona (Svizzera) in Via Vela, 5, consulente architettonico ed è costituito dai seguenti elaborati:

Documenti

Atto di proprietà area

Documenti per perequazione urbanistica

Valutazione previsionale di clima acustico

Documento di valutazioni e proposte VAS

Studi della mobilità

Tavole

1. Inquadramento territoriale – scala 1:5000
2. Rilievo piano altimetrico: planimetria e sezioni – scala 1:500
3. Dimostrazione della superficie delle aree – scala 1:500
4. Progetto planivolumetrico – scala 1:500
5. Segnaletica e mobilità – scala 1:200
6. Dimostrazione calcolo della superficie permeabile e coperta e della Slp di progetto – scala 1:500
7. Individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico – scala 1:500
8. Planimetria di progetto con pianta Piano Terra– scala 1:200
9. Piante primo piano e piano interrato – scala 1:200
10. Sezioni di progetto – scala 1:200
11. Sezioni di progetto – scala 1:200
12. Fotoinserti
13. Progetto delle infrastrutture pubbliche e di uso pubblico (opere di urbanizzazione)

Testi

CM. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

U. Disciplinare descrittivo/capitolato speciale prestazionale degli elementi tecnici delle opere di urbanizzazione

R. Relazione tecnica con allegati:

Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà (scala 1:1000);

Documentazione fotografica dello stato di fatto;

Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza

C. Schema di convenzione

Bozza regolamento uso Palestra

N. Norme Tecniche d'Attuazione

Relazione geologica, idrogeologica, geotecnica, idraulica, sismica

2. Il progetto di Piano costituito dagli elaborati sopra elencati è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proprietari, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, depositati negli originali del Comune ed individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 21 – LIBERATORIA IN ORDINE A DISSESTI DI NATURA GEOLOGICA E SISMICA

Ai sensi della DGR n. 8/1566 del 22/12/2005 si allega specifica liberatoria che escluda ogni responsabilità del Comune di Bergamo in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone derivanti da dissesti geologici e sismici.

ART. 22 - SPESE

Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proprietari.

ART. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proprietari rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proprietari autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

ART. 24 - CONTROVERSIE

1. Il tribunale competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia – Sezione di Brescia.
2. In caso di rifiuto opposto dall'altra parte contraente a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del codice civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

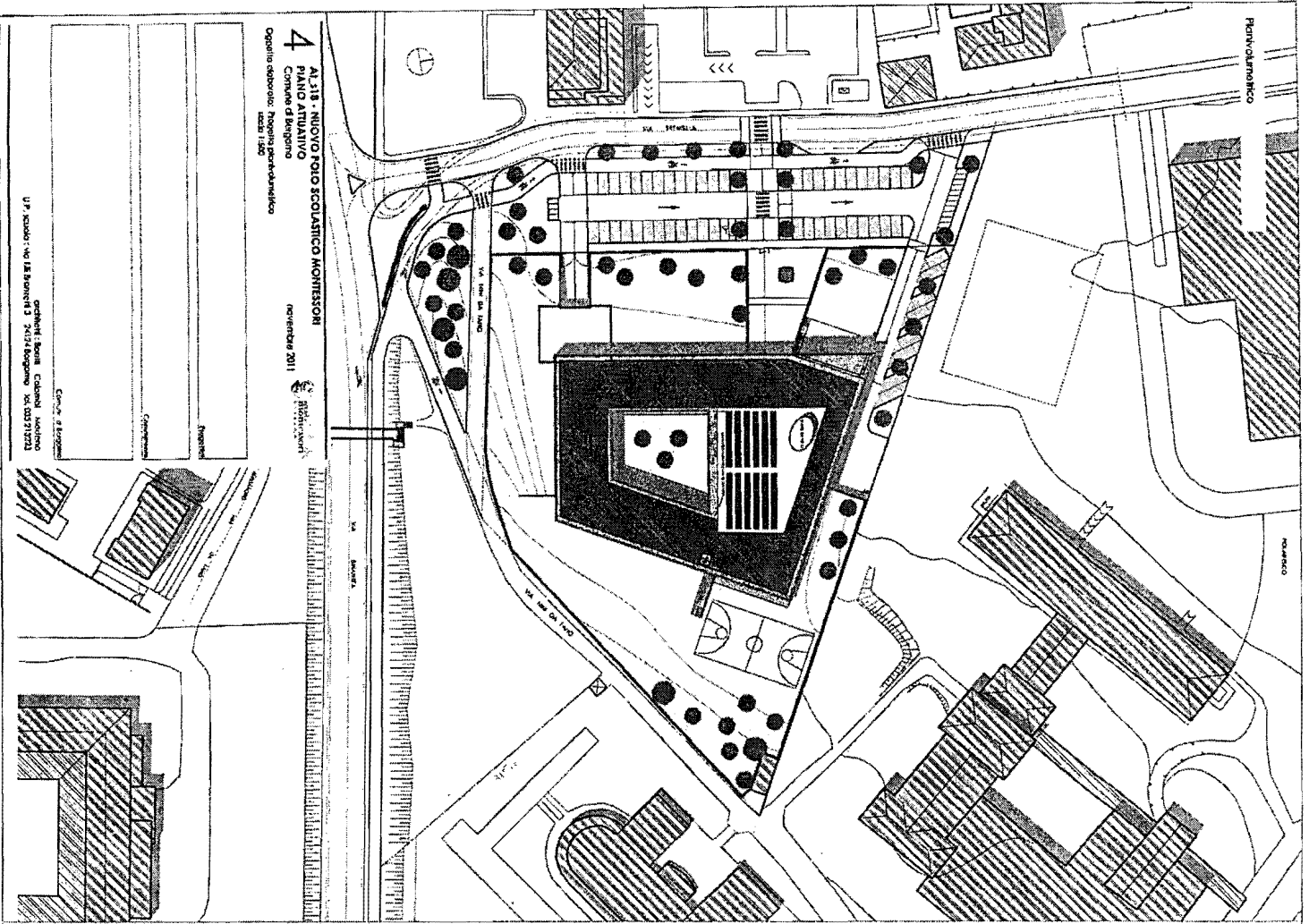
ART. 25 - NORMA TRANSITORIA

La presente convenzione, mentre fin da ora è impegnativa e vincolante per il soggetto attuatore ed aventi causa a qualsiasi titolo, lo sarà per il Comune di Bergamo solo dopo che saranno intervenute le approvazioni degli organi competenti.

Letto, confermato e sottoscritto, in Bergamo il _____

I Proprietari e soggetti attuatori
FONDAZIONE SCUOLA MONTESSORI

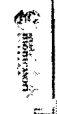
per il COMUNE DI BERGAMO



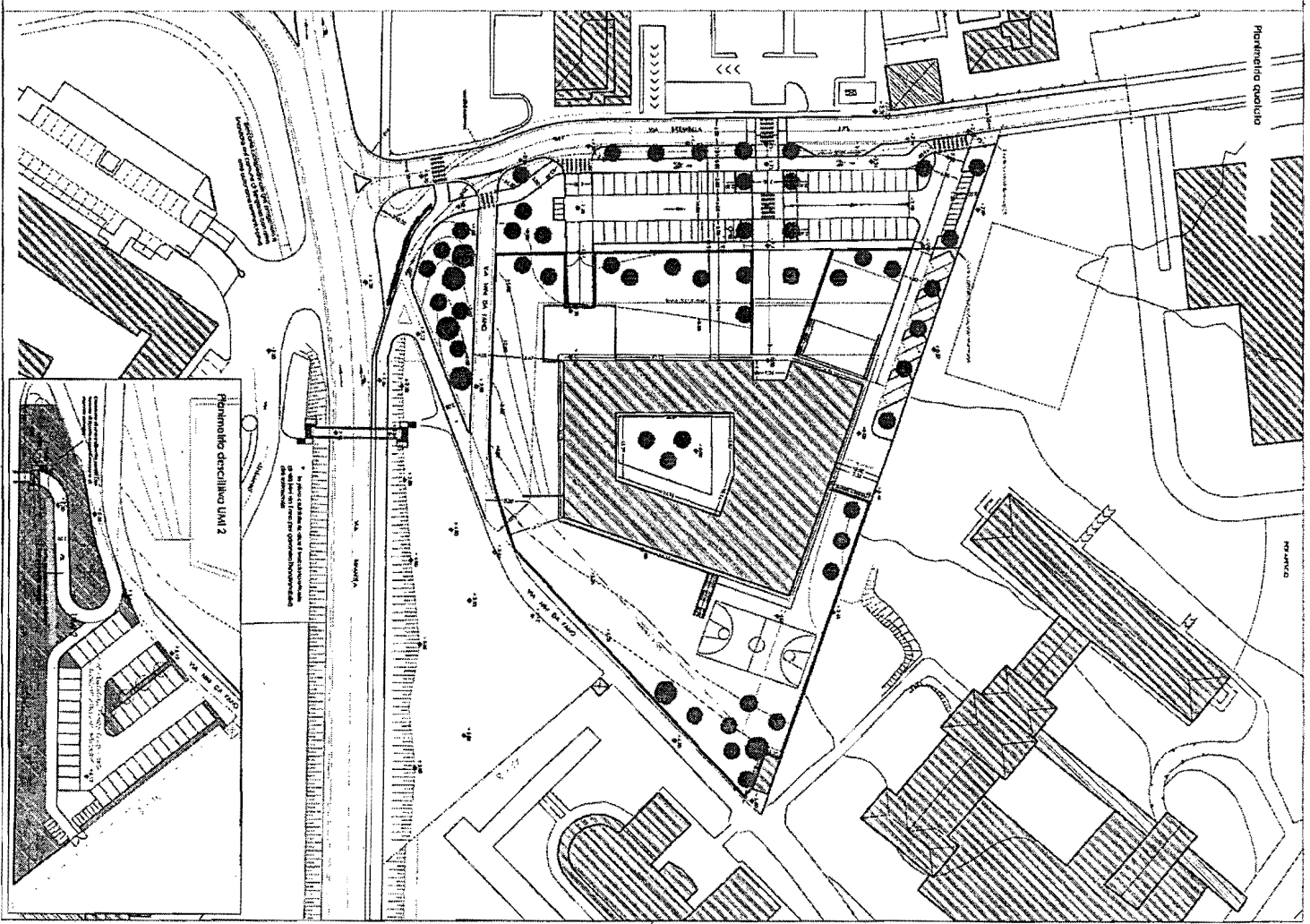
Panorama

Panorama

4
AL 318 - NUOVO POLO SCOLASTICO MONTESSORI
Piano Attivativo
Comune di Bergamo
Capitale elaborato: Progetto paesaggistico
L. 10/08/11



Ufficio: Via S. Maria 3, 24124 Bergamo, tel. 035 212123



Pianotetto direzionale UMI 2

M° E0027174 P.G.
[II.3(F0003-12)]
28.02.2012

Al Presidente del Consiglio Comunale
Rag. Guglielmo Redondi

APPROVATO

ODG COLLEGATO ALLA DELIBERA N. 39

IL CONSIGLIO COMUNALE DI BERGAMO

Premesso che:

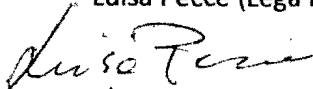
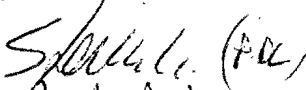

- si prevede la localizzazione del Piano Attuativo avente ad oggetto il nuovo plesso scolastico della Fondazione "Maria Montessori" in adiacenza ad una rete viabilistica di quartiere di dimensionamento ridotto (via Giangiuseppe Brembilla) e già attualmente afflitta dalla movimentazione veicolare generata dai confinanti istituti scolastici presenti lungo la via del Polaresco;
- l'ubicazione di tale compendio è altresì in diretta contiguità con la rotatoria Pietro Antonio Locatelli, significativo nodo di interconnessione di arterie stradali di ambito non solo cittadino (via Briantea), ma anche di "hinterland" e provinciale (circonvallazione Leuceriano; via Vincenzo Bellini; via Astino; via Madonna del Bosco), con relativi significativi flussi di traffico di percorrenza;
- è facilmente preventivabile l'incremento dei già attualmente consistenti flussi veicolari attratti nelle arterie viarie di cui sopra a cagione di rilevanti interventi edilizi a destinazione anche commerciale e terziaria già ultimati lungo le vie Guglielmo Mattioli e Vincenzo Bellini, in previsione lungo la via Briantea (comparto di Piano di Zona tra le vie Guglielmo d'Albino e Antonio Lolli; nuova scuola per infermieri; Polo Ricettivo Nuovo Ospedale) ed ovviamente in ragione dell'inaugurazione del nuovo Ospedale di Bergamo

IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA

a svolgere, in sede di approvazione definitiva del Piano Attuativo ed in ogni caso prima di licenziare favorevolmente la progettazione esecutiva dello stesso, un'accurata verifica tecnica dell'effettiva idoneità degli interventi, previsti nel P.A. in adozione e finalizzati sia alla sosta veicolare che alla connessione dell'ambito di Piano Attuativo con la viabilità di riferimento di natura sia ciclabile che automobilistica, ad influire positivamente sui fenomeni di cui in premessa.


Alberto Ribolla (Lega Nord)

Luisa Pecce (Lega Nord)

Il Presidente propone la trattazione dell'ordine del giorno n. 39 avente per oggetto: adozione del Piano attuativo "Nuova Scuola Montessori a Longuelo" – UMI 1 dell'Ambito di Trasformazione AT_s18, coordinato con le previsioni di opere pubbliche comunali localizzate nella UMI2.

(Durante la discussione entra l'assessore Facoetti).

Sull'argomento intervengono gli assessori Pezzotta, Minuti e diversi consiglieri.

... omissis ...

(Esce dall'aula, senza movimento badge, il Sindaco; al momento della votazione sono presenti n. 37 consiglieri).

Poiché nessun altro chiede la parola, il Presidente mette in votazione palese la proposta di deliberazione presentata dalla Giunta comunale.

Eseguita la votazione, attraverso espressione elettronica del voto, si ha il seguente risultato: n. 3 consiglieri astenuti (Amorino, Paganoni, Zenoni), n. 34 voti favorevoli.

Il Presidente proclama l'esito della suddetta votazione, riconosciuto dai presenti, e dichiara che la preindicata proposta di deliberazione è stata approvata all'unanimità dei votanti nel testo allegato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Visto il parere favorevole espresso sulla suddetta proposta di deliberazione dal responsabile della direzione interessata in data 23 dicembre 2011 in ordine alla sola regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, c.1, del D. Lgs. 267/2000.

Visto il parere favorevole espresso dal segretario generale sotto il profilo di legittimità, ai sensi dell'articolo 27, c. 2, dello statuto comunale.

Visto il parere favorevole espresso dalla III Commissione consiliare permanente nella seduta del 25 gennaio 2012.

Visto l'allegato parere della Circostrizione n. 2 espresso in data 1 febbraio 2012.

Ritenuto di accogliere tale proposta per i motivi ivi indicati, ai quali si fa integrale rinvio.

DELIBERA

- 1) Di adottare il Piano attuativo "Nuova Scuola Montessori a Longuelo" – UMI 1 dell'Ambito di Trasformazione AT_s18, tra le vie Briantea, Brembilla e Nini da Fano, coordinato con le previsioni di opere pubbliche comunali nell'adiacente UMI 2, composto dagli elaborati citati in proposta, che ancorché non allegati sono depositati agli atti, in conformità al PGT vigente, secondo la procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..
- 2) Di dare atto che in sede di aggiornamento del PGT verranno, conseguentemente, recepite le modifiche introdotte dal Piano attuativo ed adeguati i seguenti elaborati del PGT vigente aventi carattere prescrittivo:
 - PS0b – Apparato normativo – Parte 2 – Catalogo dei servizi di progetto
 - PS2 bis foglio b – La città dei servizi: strumenti di attuazione – inquadramento ambito sud
 - PS3.5 – Ambito Strategico 5 – L'asse lineare di via Carducci
 - PR7.24 – Assetto urbanistico: foglio 26 (scala 1:2.000)
 - PR9 – Zone territoriali omogenee – ai sensi del D.M. 1444/68 (scala 1:10.000).

(Entra in aula, senza movimento badge, il Sindaco ed esce, senza movimento badge, il consigliere Baraldi; al momento della votazione sono presenti n. 37 consiglieri).

Poiché nessuno chiede la parola, il Presidente mette in votazione palese l'ordine del giorno collegato presentato dai consiglieri Ribolla, Pecce, Lorenzi, De Rosa.

Eseguita la votazione, attraverso espressione elettronica del voto, si ha il seguente risultato: n. 37 voti favorevoli.

Il Presidente proclama l'esito della suddetta votazione, riconosciuto dai presenti, e dichiara che il preindicatedo ordine del giorno collegato è stato approvato all'unanimità.

Letto, confermato e sottoscritto

Il presidente

f.to: rag. Guglielmo Redondi

Il segretario generale

f.to: dott. Daniele Perotti

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La suesesa deliberazione viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi

Il Segretario Generale

FTO Dott. DANIELE PEROTTI

Bergamo li..... **2 MAR. 2012**

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data.....

- in quanto dichiarata immediatamente eseguibile
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

Il Segretario Generale

.....

Bergamo li.....

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Bergamo li.....

.....