

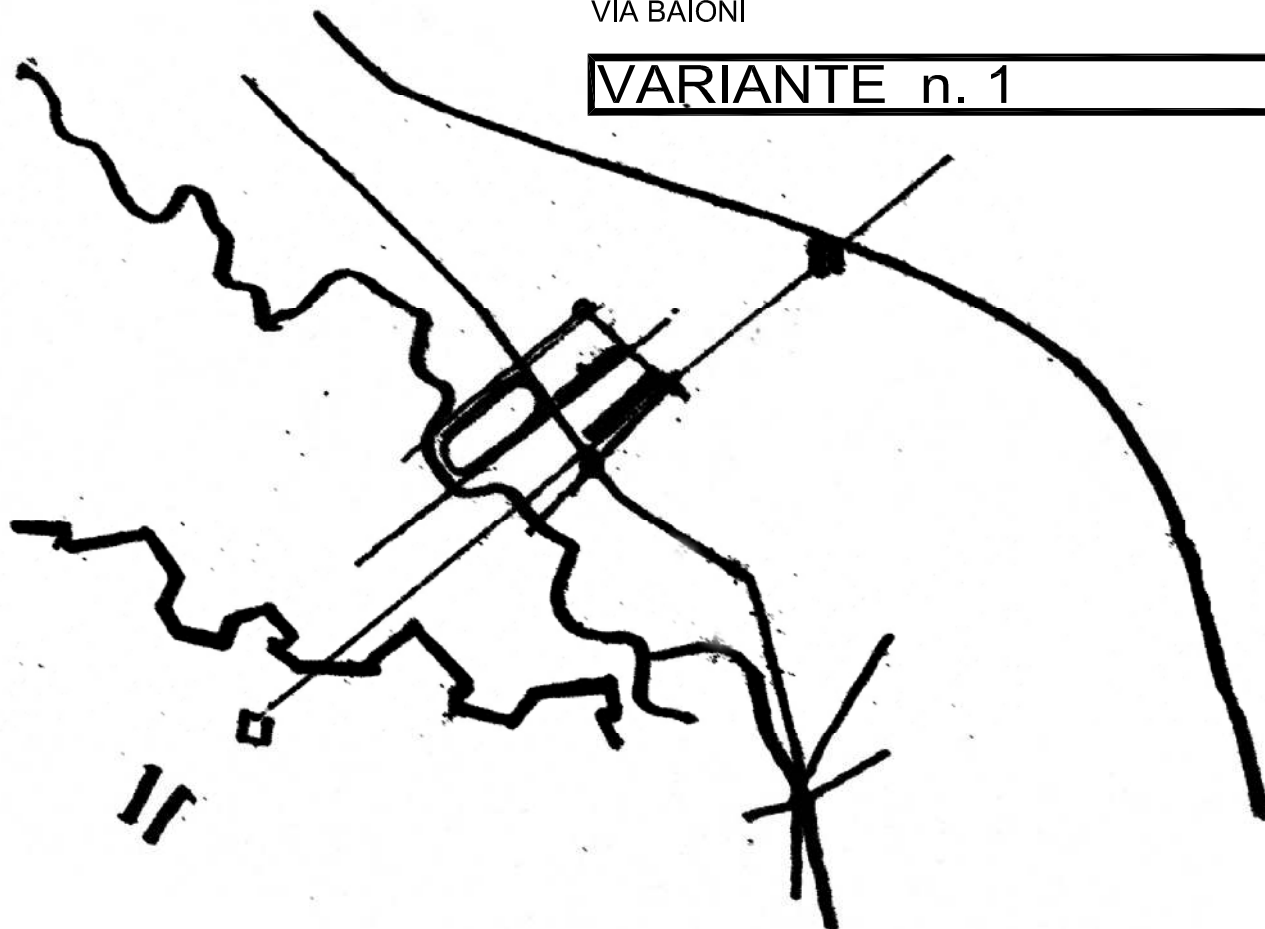
# PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE AREA

## ABB SACE

VIA BAIONI

**VARIANTE n. 1**



Committente:

**CONCA FIORITA S.r.l.**

corso Venezia, 16 - Milano

Allegato

## RELAZIONE TECNICA

# A

variante uno

**CONCA FIORITA srl**  
Corso Venezia, 16 - 20122 Milano  
P.IVA / C.F. 13213810156  
R.E.A. di MILANO n. 1627792

Data

giugno '11  
luglio '13

Aggiornamento  
dicembre '13

## Studio Architetto Alberto Bertasa

via Morzenti, 6 - 24128 Bergamo

tel. 035/06.02.075 fax 035/06.02.030

e-mail: bertarch@studiobertasa.com

Progetto:

Archh. Alberto Bertasa, Giovanni Dossena, Michele Locatelli

Gruppo di lavoro:

Arch. Stefano Berlendis, Geom. Mario Giassi

## INDICE

1. Proposta di Variante al P.I.I.  
*“Riconversione e riqualificazione area ABB SACE – Via Baioni”*
2. Dimensionamento di Variante N.1 al P.I.I.
3. Determinazione delle aree a standard
4. Realizzazione opere di urbanizzazione
5. Riepilogo costi opere di urbanizzazione primaria e secondaria
6. Realizzazione di opere a standard qualitativo
7. Confronto costi di P.I.I. e Variante N.1
8. Inserimento ambientale e raffronto con P.I.I. vigente

## **1. Proposta di Variante al P.I.I.**

### ***“Riconversione e riqualificazione area ABB SACE – Via Baioni”***

In data 06 Aprile 2011 è stato sottoscritto un atto notarile rep. n. 50691 dal notaio Stefania Russo, riguardante la modifica della convenzione del Programma Integrato d'Intervento denominato *“Riconversione e riqualificazione area ABB SACE – Via Baioni”* (ex art.11 comma 4 Legge n.41/90).

L'accordo ha comportato variazioni al suddetto P.I.I. che riguardano:

- una consistente riduzione volumetrica da m<sup>3</sup> 91.188 a m<sup>3</sup> 79.788;
- una riorganizzazione planimetrica dei corpi di fabbrica con un ridimensionamento della SLP di m<sup>2</sup> 3.800;
- la riduzione dell'altezza degli edifici residenziali dell'ambito UMI 1 di n. 3 piani, con l'altezza massima portata a n. 7 piani;
- la conseguente riduzione delle opere di urbanizzazione e dello standard qualitativo.

L'impianto planivolumetrico originario non viene modificato, mantenendo l'originaria destinazione funzionale ed il linguaggio architettonico e urbanistico, in quanto le volumetrie provenienti dalla riduzione delle altezze, vengono ricollocate sugli edifici previsti.

A seguito dell'aggiornamento planivolumetrico e della riduzione della volumetria sono stati rivisti gli schemi funzionali con i relativi dimensionamenti, la determinazione delle aree a standard e delle opere di urbanizzazione .

## 2. Dimensionamento di Variante N.1 al P.I.I.

La Variante N.1 al P.I.I. realizza una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) pari a  $m^2$  26.596 corrispondente ad una volumetria urbanistica di  $m^3$  79.788 (altezza virtuale per il calcolo di 3 metri); confermando le riduzioni di cui all'accordo ex art.11 citato in premessa di  $m^2$  3.800 (SLP) e di  $m^3$  11.400 (volume).

Il ridimensionamento delle attrezzature pubbliche (Sala Civica) riduce ulteriormente le volumetrie previste di  $m^3$  2.700 portando così a realizzare un ridimensionamento complessivo del P.I.I. originario pari al 15.5%.

La Variante N.1 risulta dimensionata secondo le articolazioni funzionali e relative SLP qui di seguito elencate:

- <i>Residenza –Terziario alberghiera</i>	$m^2$ 15.596
- <i>Terziario commerciale</i>	$m^2$ 2.500
- <i>Attività produttive</i>	$m^2$ 8.500
- <i>Attrezzature di uso pubblico (Asilo)</i>	$m^2$ 440
- <i>Attrezzature pubbliche (Sala Civica)</i>	$m^2$ 255

Le altezze degli edifici, espresse con il numero di piani consentiti, sono contenute nel limite di 7 piani fuori terra, così come stabilito dalla succitata modifica prevista nell'accordo ex art. 11 del 2011.

### 3. Determinazione delle aree a standard

#### 3.1 Dotazione Standard di P.I.I.

Il dimensionamento degli Standard previsti dal P.I.I. vigente è stato determinato sulla base dei seguenti parametri e dimensionamenti generali, come qui di seguito rappresentato nelle tabelle A e B:

Tabella A - Standard ex lege

destinazione	slp	volume	standard ex -lege			
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	ab 1/100 m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup> /ab	%	m <sup>2</sup>
Residenziale	16.733	50.199	502	26,5		13.303,00
Terziario-Commerciale	2.330	6.990			125	2.912,50
Produttivo	11.333	33.999			20	2.266,60
<b>TOTALE</b>	<b>30.396</b>	<b>91.188</b>				<b>18.482,10</b>

Tabella B - Standard di P.I.I. vigente

Ripartizioni Standard reperiti		localizzati	standard ex -lege	differenze
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Vg	Giardini e parchi	6.291	18.482,10	
Pz	Spazi scoperti - coperti pavimentati	5.110		
Sr	Servizi sociali	1.155		
Sb	Asilo nido	440		
Pp	parcheggi a raso	785		
Sp	Parcheggi coperti	5.871		
<b>TOTALE</b>			<b>18.482,10</b>	<b>1.169,90</b>

### 3.2 Dotazione Standard di Variante N.1

La nuova soluzione progettuale è elaborata nel rispetto di quanto stabilito e prescritto nel sopraccitato atto notarile che prevede una consistente riduzione dell'edificabilità che determina un adeguamento degli standard urbanistici, come qui di seguito riportato nelle tabelle A<sup>1</sup> e B<sup>1</sup>:

Tabella A<sup>1</sup> - Standard ex lege di Variante N.1

destinazione	slp	volume	standard ex -lege			
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	ab 1/100 m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup> /ab	%	m <sup>2</sup>
Residenziale	15.596	46.788	468	26,5		12.402,00
Terziario-Commerciale	2.500	7.500			125	3.125,00
Produttivo	8.500	25.500			20	1.700,00
<b>TOTALE</b>	<b>26.596,00</b>	<b>79.788,00</b>				<b>17.227,00</b>

Tabella B<sup>1</sup> - Standard di Variante N.1

Ripartizioni Standard reperiti		localizzati	standard ex -lege	differenze	
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
Vg	Giardini e parchi	5.291	17.227,00		
Pz	Spazi scoperti - coperti pavimentati	5.110			10.401,00
Sr	Servizi sociali	255			695,00
Sb	Asilo nido	440			
Pp	parcheggi a raso	785			7.514,00
Sp	Parcheggi coperti	6.729			
<b>TOTALE</b>			<b>18.610,00</b>	<b>17.227,00</b>	
				<b>1.383,00</b>	

Come sopra evidenziato le aree che la Variante N.1 destina o cede a standard soddisfano il fabbisogno minimo per cessioni e/o asservimento all'uso pubblico ( 18.610 > 17.227).

La Variante N.1 riduce le superfici previste per la sala civica da m<sup>2</sup> 1.150 m<sup>2</sup> 255 per consentire la completa realizzazione dello Standard Qualitativo senza sbilanciare l'equilibrio degli Standard di P.I.I.

#### **4. Realizzazione opere di Urbanizzazione**

##### *4.1 Opere di Urbanizzazione Primaria*

Come riportato nell'art. 10 "Opere di Urbanizzazione" della convenzione vigente, l'attuazione del P.I.I. prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- A1 Rotatoria via Crescenzi - via Pescaria
- A2 Allargamento Via Crescenzi
- A3 Allargamento Via Pinetti
- A4 Parco pubblico interno al P.I.I.
- A5 Sottopasso via Baioni
- A6 Sistemazione via Baioni

L'esame e l'approfondimento esecutivo, di concerto con gli organi competenti, ha determinato la necessità di realizzare un'ulteriore rotatoria su via Baioni all'incrocio con via Pinetti/Sporchia.

Tale nuova previsione è parzialmente compensata dall'eliminazione del sottopasso pedonale, che all'interno del P.I.I., collegava il parco con il Campo Utili.

Come illustrato nel successivo punto 5 "Riepilogo costi opere di Urbanizzazione I e II" e più dettagliatamente nella relazione economica, il costo delle opere di urbanizzazione primaria è di € 1.300.000,00.

##### *4.2 Opere di Urbanizzazione Secondarie*

Come riportato nell'art. 10 "Opere di Urbanizzazione" della convenzione vigente, l'attuazione del P.I.I. prevede la realizzazione di uno spazio pubblico denominato "Sala Civica" per complessivi m<sup>2</sup> 1.155 a compensazione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La presente Variante N.1 limita la sala civica a soli m<sup>2</sup> 255 di SLP con un risparmio economico di € 1.640.000,00 (€ 2.150.000,00 – € 510.000,00) destinando tale risorse allo standard qualitativo.

## 5. Riepilogo costi opere di urbanizzazione primaria e secondaria

La Variante N.1 di P.I.I. tiene conto sia di quanto previsto nell'accordo ex art.11 sia della tempistica realizzativa legata alle unità minime d'intervento (UMI) che identificano le due destinazioni di piano: la residenza e il produttivo.

Le urbanizzazioni primarie sono state raggruppate in due lotti distinti e funzionali affinché le UMI possano, autonomamente, realizzarsi.

In conseguenza della costruzione della nuova sede "ABB Sace" si è dato corso alla realizzazione del lotto n.1 (PdC n.6248 del 06.04.2011) come di seguito elencato:

5.1 <i>Opere di urbanizzazione primarie</i>		€
a1	LOTTO 1 (UMI 2 - produttivo) Rotatoria via Crescenzi - via Pescaria	
a2	Allargamento via Crescenzi	315.962,51
a3	LOTTO 2 (UMI 1 - residenziale) Allargamento via Pinetti	
a4	Parco Pubblico interno al P.I.I.	
a5	Sistemazione via Baioni - nuova rotatoria	975.030,31
<b>TOTALE OO.UU I° ARROTONDATE</b>		<b>€ 1.300.000,00</b>

5.2 <i>Opere di urbanizzazione secondarie</i>		€
a6	Cessione sala civica (mq 255)	<b>510.000,00</b>
<b>TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE</b>		<b>€ 1.810.000,00</b>



## 6. Realizzazione di opere a standard qualitativo

### 6.1 Standard Qualitativo di P.I.I.

Il P.I.I. vigente prevede la riqualificazione dell'area attualmente occupata dal "Campo Utili". L'intera area viene riorganizzata a parco urbano con nuove strutture sportive anche per il quartiere per complessivi € 3.560.000,00.

### 6.2 Standard Qualitativo di Variante N.1

La proposta progettuale contenuta nella Variante N.1 conferma la riqualificazione del "Campo Utili" apportando alcune rettifiche riassumibili nella conferma del campo di calcio nell'attuale sedime con la conseguente traslazione dell'edificio "tribuna parallela al campo", edificio integrato dalla palestra, Bergamo Boxe, ludoteca, servizi, depositi, bar e del mantenimento della pista di atletica da realizzarsi ex novo.

Il progetto si integra di quattro campi pluriuso (tennis, calcetto, basket) uno in più dell'iniziale con la copertura a giardino pensile di due campetti per l'uso invernale. La proposta di riqualificazione del Campo Utili, così come concordata prevede nello specifico i seguenti interventi e costi:

b1	Campo di calcio	€ 475.000,00
b2	Illuminazione	€ 120.000,00
b3	Edificio tribuna	€ 1.300.000,00
b4	Campo polivalenti (2 coperti e 2 scoperti)	€ 110.000,00
b5	Copertura verde	€ 330.000,00
b6	Pista atletica	€ 600.000,00
b7	Percorso vita nel parco	€ 170.000,00
b8	Sistemazione aree interne, verde, strade pavimentate	€ 550.000,00
b9	Viabilità interna	€ 175.000,00
b10	Modifiche recinzione	€ 150.000,00
b11	Parcheggi esterni via Sporchia	€ 320.000,00
<b>TOTALE*</b>		<b>€ 4.300.000,00</b>

La disponibilità economica di P.I.I. e conseguente atto aggiuntivo ex art.11 per la realizzazione dello standard qualitativo “riqualificazione campo utili” è di € 4.102.080.

Il soggetto attuatore “Conca Fiorita Srl” si impegna a realizzare l’intera previsione di Standard Qualitativo fino al raggiungimento dell’importo massimo di € 4.300.000 importo che è da intendersi comprensivo anche delle spese di progettazione e direzione lavori.

## **7. Confronto costi di P.I.I. e Variante N.1**

Il P.I.I. vigente prevedeva una spesa di € 6.900.000,00, per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo. Successivamente a seguito già citato atto di modifica alla convenzione del 06.05.2011 l’importo per le opere di urbanizzazione e standard qualitativo viene ridotto a € 6.218.211,00 con lo stesso atto si prevedono ulteriori riduzioni di € 231.130,31 per la maggior aree asservite all’uso pubblico ed € 75.000,00 a parziale rimborso delle spese di progettazione degli impianti sportivi previsti al “*Campo Utili*” determinando un importo di € 5.912.080,68 per la realizzazione delle “infrastrutture pubbliche”.

La Variante N.1 come ampiamente descritto nelle relazioni specifiche soddisfa l’importo risultate a seguito delle detrazioni stabilite dal patto aggiuntivo ex art. 11, infatti, prevede per le opere di urbanizzazione un costo di € 1.810.000,00 e per lo standard qualitativo un costo di € 4.300.000,00 come schematicamente, qui di seguito confrontato

Costi di P.I.I.

- per urbanizzazioni - standard qualitativo € 6.900.000,00

Previsioni accordo ex art.11

- riduzione per minor volumetria di variante € 681.789,00

- riduzione per maggiori aree cedute € 231.130,31

- rimborso per progettazioni € 75.000,00

Costi come da accordo ex art. 11 € 5.912.080,68

Costi di Variante N.1

- opere di urbanizzazione € 1.810.000,00

- opere Standard Qualitativo € 4.300.000,00

Costi di Variante N.1 € 6.210.000,00

## **8. Inserimento ambientale e raffronto con P.I.I.**

La presente variante al P.I.I. è stata aggiornata rispetto la precedente proposta del 30.06.2011 facendo proprie le indicazioni pervenute dalla Commissione Urbanistica, dagli uffici comunali e dagli Assessorati competenti che a fronte dell'inserimento di un nuovo edificio sulla piazza per compensare le minor altezze degli edifici ha determinato la redistribuzione delle volumetrie sugli edifici già di P.I.I. pur adeguando la altezza massima a 7 piani.

I fabbricati più alti prospettanti sulla piazza, previsti dal P.I.I. vigente con altezza 11 e 10 piani, sono stati riprogettati prevedendo una altezza massima di 7 piani come per quelli prospettanti sul parco.