

Variante urbanistica PP2 Bersaglio

- **Premesse**
- **Varianti**
- **Stato dei luoghi**
- **Situazione urbanistica precedente**
- **Avanzamento lavori**
- **Nuove esigenze**
- **Proposta di variante**
- **Parametri di variante**
- **Conclusioni**

1) Premesse

Il PP2 Bersaglio nasce come realizzazione di Piano Particolareggiato di sviluppo che insiste su un' area in prossimità del Lago di Iseo nel comune di Costa Volpino. L' obiettivo è di valorizzare l'unico tratto a lago del comune, area con una spiccata inclinazione turistico ricettiva.

La parte edificatoria del complesso si concentra tutta nella parte più interna ed in concomitanza con una porzione di territorio già fortemente inurbata, precisamente nella zona che si trova tra via Marco Polo e via Nazionale, creando un argine definitivo all'abitato, prima degli spazi verdi che si affacciano a lago; suddette aree sono molto interessanti anche dal punto di vista naturalistico. Nelle prescrizioni di Piano le indicazioni circa questa zona erano molto chiare: a fronte di un superficie realizzabile di 10.500 mq di SLP di cui il 10% commerciale, dovevano essere realizzate una serie di infrastrutture sull'area interessata dall'intervento, infrastrutture che andavano cedute a conclusione dell'opera al comune di Costa Volpino.

Il PP2 nasce proprio come intervento di delimitazione urbana, con una visione lungimirante di sviluppo per quel settore turistico lacustre che per anni non era mai stato potenziato.

2) Varianti

Nel corso degli anni sono state fatte due convenzioni che non hanno modificato nella sostanza l'intervento, lasciando intatte le superfici da cedere e la loro collocazione, con alcune modifiche sulla localizzazione delle stesse o con la monetizzazione delle opere previste. Su questa linea in una prima fase sono state monetizzati il campo da calcio e l'eliporto. Successivamente è stata monetizzata anche la somma destinata alla realizzazione di due campi da tennis, per sopraggiunte esigenze funzionali viabilistiche di messa in sicurezza di via Macallé. Tale intervento viene poi coperto da altro finanziamento e le somme disponibili vengono destinate alla riqualificazione e ad alcune migliorie sulle opere definite Area Camper e Parcheggio a lago. Queste vengono riqualificate sia nelle finiture sia nelle caratteristiche di esecuzione,

migliorandone gli standard. Altra opera con intervento migliorativo è il marciapiede a fronte dell'edificio su via Nazionale e su via Marco Polo, che diventa una pista ciclo pedonale con finiture di livello superiore e spazi di percorso più ampi.

3) Stato dei luoghi

Attualmente è stato realizzato ed è in uso l'Edificio n. 1 con le strutture ad esso adiacenti quali parcheggi, piscina, campo da tennis, giardino condominiale, il tutto all'interno della porzione di area pertinente il complesso. Suddetta area interessa una superficie di mq 21.221,00, è recintata e fa parte a tutti gli effetti degli spazi condominiali e quindi è sotto la gestione dell'amministratore.

Sul fronte dell'edificio che si affaccia su via Marco Polo e su via Nazionale è stata inoltre realizzata una pista ciclo pedonale in sostituzione del previsto marciapiede per una lunghezza di circa 250 m., che successivamente si andrà a collegare con quella in esecuzione con appalto pubblico che arriverà fino a Loreve costeggiando tutta la sponda del lago. Esternamente all'area di pertinenza dell'Edificio 1, si stanno sviluppando ed eseguendo tutte quelle lavorazioni che riguardano le opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti l'area camper, l'area parcheggio a lago, il parco giochi e gli spazi verdi che verranno ceduti al comune, con superficie totale di mq. 15.520. Tali opere sono già state oggetto dell'ultima convenzione che regola le caratteristiche i tempi ed i modi di esecuzione, presentata in data (24/09/2014).

A completamento delle opere, le stesse e le aree sulle quali insistono saranno collaudate e cedute al comune, realizzando così uno spazio a lago di proprietà comunale per complessivi mq. 46.500,00.

Comprendente attrezzature e spazi verdi, l'area andrà a collegarsi con gli spazi della struttura denominata Bar delle Rose che oggi è già proprietà comunale.

In questo modo si viene a creare un blocco di proprietà a lago che partendo da via Nazionale procede verso la foce dell'Oglio e che permette al comune di riorganizzare e riqualificare tutta la sponda nord del Lago di Iseo.

4) Situazione urbanistica precedente

Le norme di piano e le prescrizioni del PP2 erano molto chiare e descrivevano con esattezza cosa fosse possibile realizzare e a quali condizioni. Richieste che nel primo progetto sono state tutte rispettate con l'esecuzione in corso d'opera di infrastrutture e con la monetizzazione di alcune di esse come richiesto dall'amministrazione comunale. Tali opere e richieste coprivano abbondantemente gli standard urbanistici necessari rispetto alle volumetrie realizzate e si ritiene che anche grazie a questi parametri migliorativi l'intervento sia stato gradito ad acquirenti che hanno visto di buon occhio il livello dei servizi offerti. Parcheggi, spazi verdi, servizi e finiture urbanistiche, infrastrutture tali da rendere il complesso nel suo insieme fortemente caratterizzato da un livello di standard sopra la norma. Tutte le opere di urbanizzazione a lago hanno poi contraddistinto una linea di forte scelta politica di rinascita inerente spazi che fino al momento erano stati relegati a funzioni marginali senza definirne i contorni ed il loro futuro potenziamento. La scelta dell'amministrazione di rinascita di spazi marginali ma con fortissimo potenziale di sviluppo è un valore aggiunto per il Comune di Costa Volpino che si ritrova finalmente in possesso di un vero e proprio affaccio a lago ritagliando un potenziale sbocco turistico in un comune che fino ad oggi aveva visto svilupparsi solo altri settori.

5) Avanzamento lavori

Attualmente le opere edili inerenti lo stabile 1 sono state completate e in data 29/09/14 è stata presentata domanda di agibilità. Nel sottosuolo dello stabile sono stati realizzati posti auto e box interrati esclusivi e di pertinenza dello stabile stesso, con idonei impianti antincendio e di evacuazione; in prossimità dello stabile su via Marco polo e su via Nazionale sono stati

realizzati il parcheggio pubblico di superficie sul quale si affacciano il lungo porticato che si sviluppa per circa 250 m. di lunghezza, caratteristica che rende omogeneo tutto il fronte su strada e che riprende in forma rivisitata e corretta i porticati storici delle primo nucleo di Costa Volpino edificato attorno agli anni 1960/1970, tentativo di imitazione dei porticati dei centri storici delle città con storia più antica, luoghi di incontro e di scambio, spazi dedicati al commercio e alla socializzazione.

Nel fronte interno del lotto di pertinenza condominiale, quello meglio esposto, sono stati realizzate la piscina con ampia area prendisole e le attrezzature di servizio, quali spogliatoi e locali tecnici, così come uno spazio giochi dotato di giochi per bambini all'interno del piccolo parco privato, spazio recintato e protetto sul quale si affaccia tutto il lato a sud dell'anfiteatro dell'Edificio 1. Poco distante è stato predisposto il campo polifunzionale in sintetico attrezzato per tennis e pallavolo, che bene si inserisce in prossimità dell'area boscata che costeggia il confine del PP2 Bersaglio. Questa collocazione è molto interessante dal punto di vista del contesto naturalistico

6) Nuove esigenze

La Target s.r.l., società immobiliare che ha finanziato l'intervento, nel corso di questi anni di esecuzione dell'opera ha cercato di calibrarlo secondo le esigenze di mercato muovendosi ed anticipando le richieste del mercato immobiliare, per meglio adattarsi alle necessità degli acquirenti. Seguendo questa principio, la risposta nelle vendite è stata soddisfacente ed il pur oneroso carico dei costi delle infrastrutture è stato ripagato dalle vendite, fronteggiando un periodo durante il quale tutte le operazioni immobiliari hanno sofferto.

Anche da parte dell'Amministrazione si è ritenuto interessante valutare la possibilità di concentrare ed accorpare tutte le aree in cessione nello spazio più possibile prospiciente il lago, riperimetrando così la linea di demarcazione del PP2, il tutto fatto salvo che le superfici in cessione al comune di Costa Volpino fossero uguali o di poco superiori a quanto prescritto già

nel PP2. Questa migliore redistribuzione delle aree e ridefinizione del confine ha permesso di sistemare anche alcune imperfezioni nella delimitazione del PP2 che avevano interessato poche decine di metri di altre proprietà che si erano sin dall'inizio dichiarate non interessate a partecipare all'intervento.

L'amministrazione inoltre, come si evince dall'ultima convenzione presentata in data 24/09/2014, aveva inserito una serie di migliorie per le infrastrutture a lago (quali area camper e parcheggio a lago, parco giochi e sottoservizi bar delle Rose) tali da definire in modo evidente la volontà di concentrare la riqualificazione proprio dove più è forte la vocazione turistico ricettiva.

7) Proposta di variante

La proposta consiste fondamentalmente nella ridefinizione dei confini dell'area interessata dal PP2 Bersaglio con l'intento di meglio accorpere in un unico blocco le aree in cessione con le proprietà già a disposizione del Comune.

Il secondo passaggio verte al ribilanciamento del parametro del rapporto tra residenziale e non residenziale all'interno della SLP totale del complesso Bersaglio, che prevedeva su 10.500 mq. di SLP complessivi il 10% pari al 1.050 mq. destinati non residenziale ed il resto a residenziale.

Per il parametro SLP la variante urbanistica chiede che la SLP rimanga 10,550 mq ma che la percentuale del non residenziale venga portata al 40% pari quindi a 4.200 mq.

All'interno della variante urbanistica vengono inoltre inserite tutte le migliorie e le opere di riqualificazione delle urbanizzazioni, quali area camper, parcheggio a lago, parco giochi, pista ciclabile, il tutto già normato dall'ultima convenzione stipulata con il Comune.

8) Parametri di variante

Superficie residenziale in variante	mq 5.335,00
Superficie non residenziale in variante	mq 4.200,00

Superficie complessiva in variante	mq 9.535,00
Superficie complessiva ammessa	mq 10.500,00
% superficie non residenziale	40%
Area di proprietà Target	mq 30.564,00
Area da cedere al comune	mq 46.500,00

9) **Conclusioni**

La variante urbanistica nella sostanza non ha modificato i parametri iniziali e fondanti del progetto PP2, mantenendo medesima Slp e medesima superficie in cessione al Comune; semplicemente ha meglio ridefinito il collocamento delle aree e la loro ripermimetrazione ed ha modificato la percentuale tra residenziale e non residenziale pur mantenendo inalterata la Slp. Da punto di vista urbanistico la ripermimetrazione, con l'accorpamento di tutti gli spazi ed opere in cessione al Comune concentrandoli a lago in aderenza alla proprietà già comunale del Bar delle Rose, non può che essere un riqualificante passo che semplifica anche l'aspetto gestionale futuro, il tutto volto all'esplorazione di un nuovo settore cioè quello turistico per il comune di Costa Volpino .

Lovere, 15 dicembre 2014

Dott. Arch. Giovanni Battista Cottinelli