

STUDIO DI INGEGNERIA CONTESSI

VIA CESARE BATTISTI N 1 - COSTA VOLPINO (BG)
TEL E FAX - 035 988340

COMMITTENTE:

SANDRINI HOLDING S.R.L.
VIA PALMIRO TOGLIATTI N 18/A - COSTA VOLPINO (BG)

OGGETTO:

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE
ATU-VIA TOGLIATTI-LOCALITA' PIZZO**

TAVOLA

P8

RELAZIONE GENERALE

SCALA:

1:100

DATA:

10.10.2016

FILE

REV

ING. DARIO CONTESSI

VIA C. BATTISTI 5 24062 COSTA VOLPINO (BG)

TEL. 035 970827

MAIL: dario.contessi@libero.it

MAIL PEC: dario.contessi2@ingpec.eu

IL PROGETTISTA

IL COMMITTENTE:

INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO

L'area oggetto di intervento si colloca nella frazione di Piano, in località Pizzo, al confine con il comune di Pisogne. Attualmente l'area interessata dal piano attuativo risulta verde e sgombra da edifici.

L'area è situata a circo 300 m.l. da via Cesare Battisti, principale arteria di distribuzione veicolare della frazione. L'area, al netto del nucleo di abitazioni della località Pizzo, risulta in ambiente a vocazione esclusivamente artigianale, con già molto attività presente, fra le quali quella legata alla committenza.

Dal punto di vista altimetrico e morfologico il comparto, come evidenziato anche dall'allegata tavola di rilievo planimetrico, si presenta con giacitura prevalente lungo la via Togliatti con andamento pianeggiante.

La vocazione dell'area è da sempre stata artigianale in quanto fisiologico ampliamento dell'attività esistente di lavorazione di lamiera.

Nell'area adiacente all'intervento non si segnalano elementi di particolare pregio, sia naturalistico che storico-culturale.

L'intervento si inserisce alla conclusione del territorio geofisico della Vallecamonica in un contesto urbanistico prevalentemente artigianale e industriale.

L'accesso all'area è garantito da via Togliatti che si innesca sulla direttrice principale Costa Volpino – Pisogne via Cesare Battisti.

Vista Aerea (Estratto da Google maps)



ELENCO CATASTALE DELLE AREE E SOGGETTI ATTUATORI

L'area oggetto di intervento ricade all'interno della particella 781, foglio 12, sub 701, accatastato come corte comune a tutti i subalterni.

Si allega:

- Elaborato planimetrico;
- Visure catastali di tutti i subalterni che hanno come corte comune il subalterno 701.

Come si evince dagli allegati tutti i subalterni risultano di proprietà di Sandrini Holding S.r.l. con sede in Costa Volpino.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano di Governo del territorio approvato con delibera di C.C. n.68 del 22/12/2015 individua l'area oggetto di intervento come area soggetta a P.A. modificando la destinazione urbanistica dell'area a vocazione prevalente artigianale.

Tale piano attuativo è un completamento urbanistico di una precedente lottizzazione mai attuata per vincoli di natura idrogeologica ormai superati.

SUPERFICIE E CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il piano attuativo inserito nello strumento urbanistico prevede una capacità edificatoria massima di 4.050,00 mq di superficie lorda di pavimento. La destinazione urbanistica prevalente è quella artigianale e industriale, con destinazione complementare accessoria e compatibile direzionale.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di piano esecutivo presenta una forma essenzialmente rettangolare con il lato maggiore in corrispondenza della strada di via Togliatti. L'ambito è attestato longitudinalmente sulla strada comunale mentre sul lato nord l'area confina con un'area già edificata ad uso direzionale, a sud invece l'area confina con un parco giochi comunale di realizzazione recente.

La superficie delle aree di proprietà oggetto di piano attuativo verificata tramite rilievo strumentale assomma complessivamente a mq. 8113.

Il documento di piano, nello specifico per questo piano attuativo prevede:

St (mq.) = 8.113,00

Ut_max (mq./mq.) = 0,50

SLP max prevista (mq.) = 4.056,00

Nel merito delle scelte progettuali effettuate in sede di piano esecutivo si evidenzia come la conformazione del lotto renda inevitabile e inconfutabile la scelta di sviluppo, stante la volontà della committenza di realizzare il massimo volume possibile viste le reali necessità di ampliamento dell'azienda di famiglia.

Conseguentemente il piano attuativo prevede la realizzazione di un solo fabbricato in ampliamento al volume di proprietà esistente in termini longitudinali rispetto alla strada esistente.

La destinazione d'uso del fabbricato risulta completamente artigianale/produttiva.

Il fronte percepibile dalla strada comunale risulta di lunghezza di circa 121 m.l. ed un'altezza massima di facciata dei pannelli prefabbricati di 10.45m.

Per quanto riguarda le caratteristiche edilizie e tipologiche del nuovo fabbricato la progettazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- Il rivestimento delle facciate esterne perimetrali dovrà essere realizzato in assoluta conformità con l'edificio esistente;
- La copertura dovrà essere di tipo piano realizzata in materiali non riflettenti;
- Il disegno dei particolari architettonici dovrà essere coerente con le caratteristiche ambientali, tecnico – architettoniche dell'edificio già realizzato;
- Le superfici che dovranno essere piantumate come da prescrizione della scheda ATU dovranno essere piantumate con alberi autoctoni di alto fusto quale schermatura del nuovo intervento edilizio.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Opere di urbanizzazione primaria

E' prevista la realizzazione di parcheggi pubblici e di un marciapiede pedonale lungo il lato strada dell'intervento.

In conformità alle indicazioni dettate dal PGT ed in forza delle scelte effettuate in sede di Piano attuativo è prevista la cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e marciapiede) così come indicato dalla tavola P4.

Tale aree di cessione non corrispondono alla totalità delle DOP minime pari al 20% della SLP, pertanto è prevista una monetizzazione pari a 288,95 mq.

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

€ 106.469,31

- Opere di urbanizzazione secondaria

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria, conseguentemente non sono previste cessioni di aree per tale situazione.

SITUAZIONE GEOLOGICA

Per quanto concerne la situazione geologica si rimanda alla relazione geologica allegata al piano attuativo. La classe di fattibilità 3 e la sottoclasse 3I identificano la seguente situazione: *“La classe comprende le zone nelle quali si sono riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per l'entità e la natura dei rischi*

individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone è pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi d'indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico – tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in sito o in laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, ecc...). Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibile, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.”

SCHEMA DI CONVENZIONE

Viene presentato unitamente al piano attuativo uno schema di convenzione da stipularsi tra i soggetti attuatori del piano attuativo e il Comune di Costa Volpino, che riporta – tra gli altri – i criteri ed i tempi di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione ed assoggettamento delle aree.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

TAVOLA P1: Planimetria catastale e perimetrazione ambito – scala 1:100

TAVOLA P2: Estratto planimetrico P.G.T. e scheda di dettaglio ATU – scala 1:100

TAVOLA P3: Rilievo Stato di Fatto – scala 1:100

TAVOLA P4: Planivolumetrico di progetto – scala 1:100

TAVOLA P5: Identificazione aree dotazioni pubbliche – scala 1:100

TAVOLA P6: Particolari marciapiede e parcheggi – scala 1:100

Allegati:

P7: Relazione Generale

P8: Documentazione fotografica

P9: Norme tecniche di attuazione ATU

P10: Opere di urbanizzazione primaria – computo estimativo

P11: Bozza di convenzione urbanistica