Costa Volpino (BG), lì 24 Luglio 2017

Spett.le **Sindaco del Comune di Costa Volpino (BG)**
Piazza Caduti di Nassiriya n.c. 3
24062 - COSTA VOLPINO (BG)

Oggetto: **PIANO ATTUATIVO PER L'EDIFICAZIONE DEL TERRENO SITO IN PROSSIMITÀ DI VIA F.LLI PELLEGRINI NELLA FRAZIONE DI VOLPINO DI COSTA VOLPINO (BG), CATASTALMENTE INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE NR. 9059, 9551 E 9553, DI PROPRIETÀ DEL SIG. BERARDELLI FERMO.**

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "P.A. BERARDELLI FERMO"

RELAZIONE TECNICA

Committente: **Sig. BERARDELLI Fermo**

I Tecnici: **SORLINI Geom. Roberto**
MAZZUCCHELLI Arch. Iun. Francesco
BIANCHINI Ing. Gianluca

SORLINI Roberto Geom. | MAZZUCCHELLI Francesco Arch. Iun. | BIANCHINI Ing. Gianluca

STUDIO TECNICO FRANCESCO MAZZUCCHELLI Architetto & ROBERTO SORLINI Geometra - Via Torrione n.c. 1, 24062 COSTA VOLPINO (BG)
Telefono e Fax 035.97.30.62 - e-mail: info.smassociati@gmail.com - Partita I.V.A. 03902450166

INDICE

- CONSIDERAZIONI GENERALI Pagina 3
- INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE Pagina 3
- ESTRATTO DALLA MAPPA Pagina 4
- ESTRATTO DAL P.G.T. Pagina 5
- ORTOFOTO Pagina 6
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Pagina 7
- SITUAZIONE ATTUALE E CAPOSALDO DI RILIEVO Pagina 10
- DESCRIZIONE DEL PROGETTO DEL PIANO ATTUATIVO Pagina 11
- PARAMETRI URBANISTICI DEL PIANO ATTUATIVO Pagina 12
- OPERE DI URBANIZZAZIONE Pagina 15
- MONETIZZAZIONI Pagina 17
- VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI Pagina 19
- ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE Pagina 22
- DISTANZE E DISTACCHI Pagina 23

CONSIDERAZIONI GENERALI:

La presente relazione tecnica viene redatta dallo studio tecnico **S+M ASSOCIATI**, costituito da **MAZZUCCHELLI Francesco Arch.** lun. iscritto al Albo degli Architetti - Sezione B - Settore A della Provincia di Bergamo al Nr.2848 e **SORLINI Roberto Geom.**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al Nr.3367, avente sede a Costa Volpino (BG) in Via Torrione n.c.1 e da **BIANCHINI Gianluca Ing.** (BNC GLC 83A11 E704G) nato a Lovere (BG) il 11 Gennaio 1983, residente in Via Cercovi n.c. 39 in Darfo Boario Terme (BS), iscritto al Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 5472A, con studio in Via Cercovi n.c. 39 in Darfo Boario Terme (BS), su incarico affidatogli dal Sig. **BERARDELLI FERMO**, nato a Fonteno (BG) il 10 Giugno 1941 e residente in Via A. Fantoni al n.c. 3 in Fonteno (BG), in qualità di proprietario del bene immobile sito in Via F.lli Pellegrini di Costa Volpino (BG).

L'intenzione del Committente è quella di richiedere all'Amministrazione Comunale di Costa Volpino l'approvazione di un piano attuativo relativo al terreno in sua piena ed esclusiva proprietà sito in Via F.lli Pellegrini nella frazione di Volpino di Costa Volpino, con la relativa sistemazione e definizione dell'accesso dalla stessa Via F.lli Pellegrini al "Parco della Valle Supine".

INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE:

Il terreno in proprietà è situato nella frazione di Volpino del comune censuario di Costa Volpino ed è adiacente alla strada comunale denominata Via F.lli Pellegrini. Lo stesso è individuato al catasto dei terreni della provincia di Bergamo al foglio n. 1 e con le particelle mappali numero 9059, 9551 e 9553 per una superficie catastale complessiva di mq. 2.110,00.

L'appezzamento che consta di una superficie reale di mq. 2.284,00, nelle tavole grafiche del vigente Piano di Governo del Territorio, risulta campito da tre diverse zone urbanistiche come di seguito specificato; nella zona "SISTEMA INSEDIATIVO DI FONDO VALLE - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO", nella zona "VERDE PRIVATO" e nella zona denominata "DOTAZIONI PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO".
Per la zona omogenea denominata "*sistema insediativo di fondo valle – tessuto residenziale consolidato*", corrispondono i seguenti parametri urbanistici.

TABELLA URBANISTICA RIASSUNTIVA:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - mediante Piano Attuativo	=	MQ./MQ.	0,45
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)	=	MQ./MQ.	0.40
ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI (H)	=	MT.	10,00
SUPERFICIE PERMEABILE (mq.) e RAPPORTO DI PERMEABILITÀ (%)	=	%	30
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) = (Sf 1.100,00 x Uf 0,45)	=	MQ.	495,00

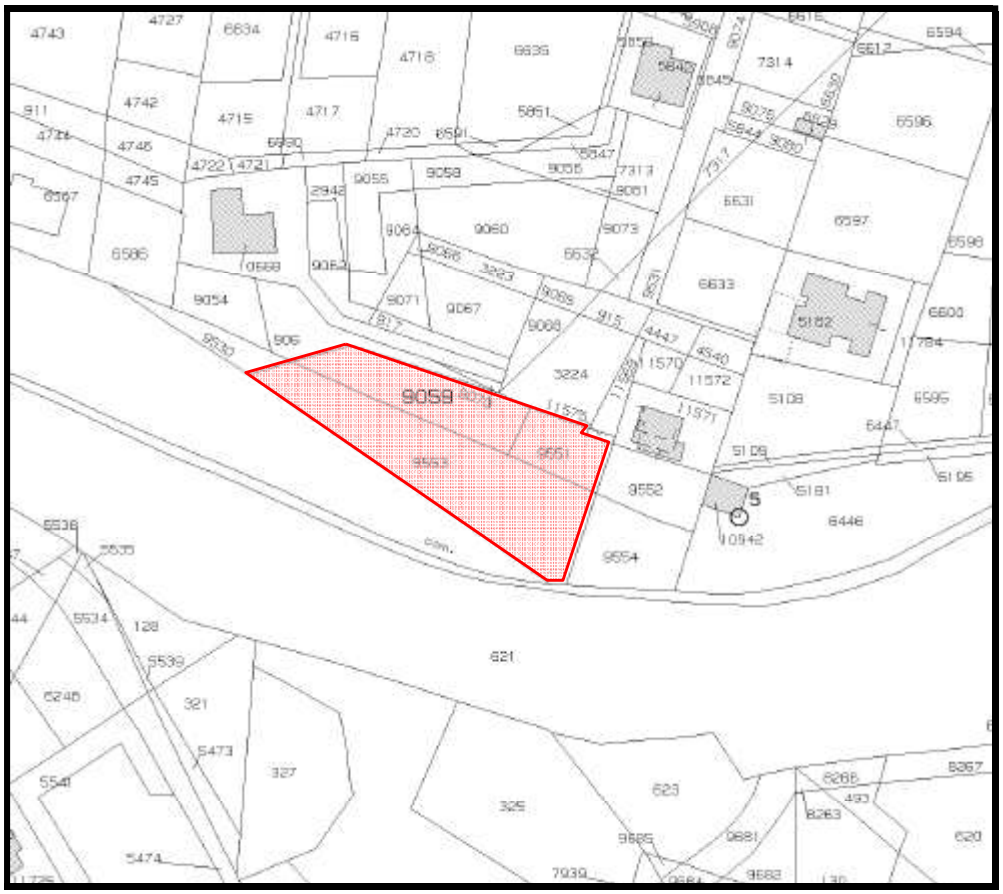
Di seguito si allega l'estratto dalla mappa catastale e dal Piano di Governo del Territorio, nonché l'immagine satellitare, ove risulta evidenziato con colore rosso il terreno in oggetto.

ESTRATTO DALLA MAPPA CATASTALE

COMUNE CENSUARIO – COSTA VOLPINO

Scala 1 : 2000

Ditta Berardelli Fermo le particelle mappali numero 9059, 9551 e 9553



ESTRATTO DAL P.G.T.

COMUNE DI COSTA VOLPINO

Scala 1 : 2000

Ditta Berardelli Fermo

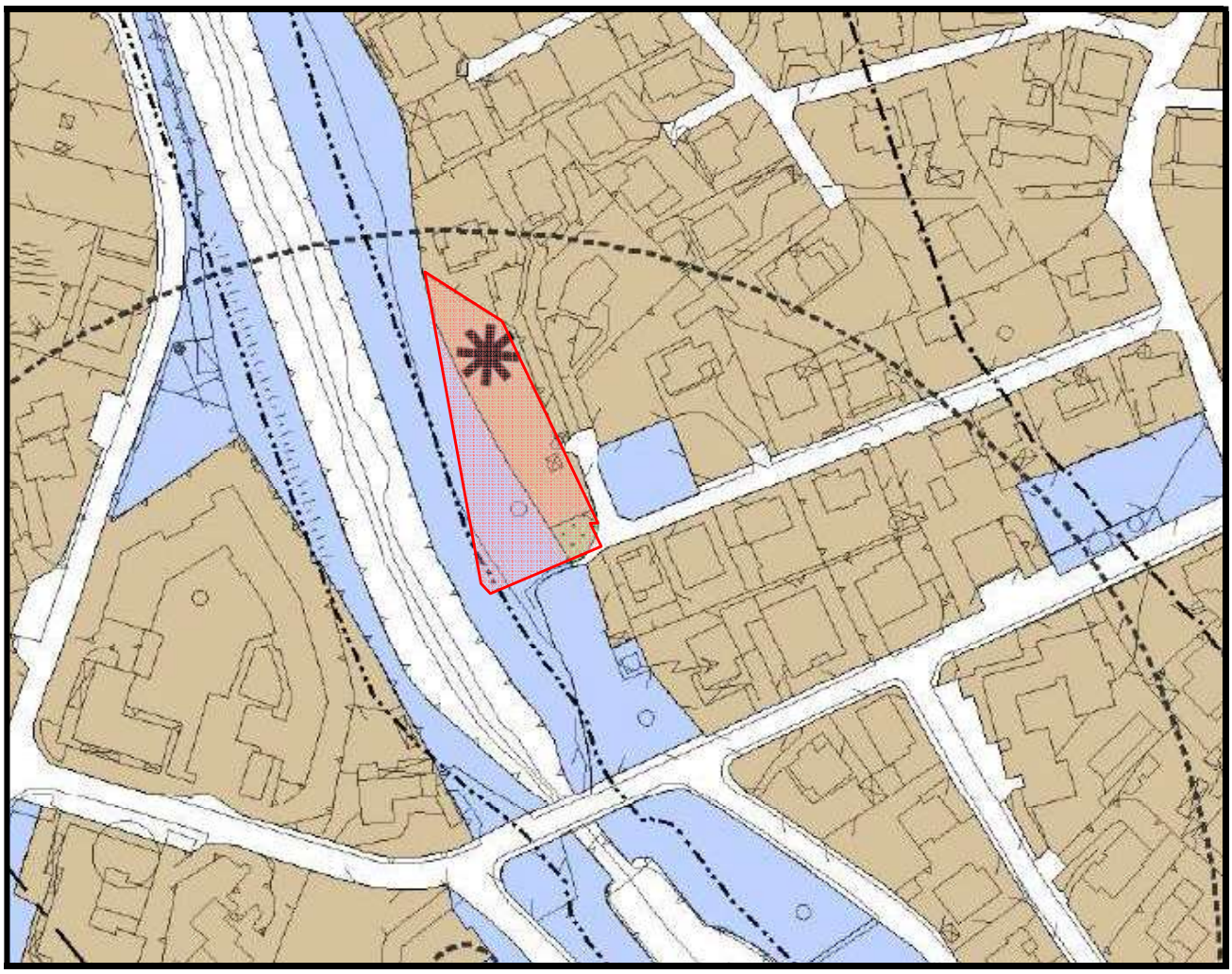


IMMAGINE SATELLITARE

FONTE: Geoportale Regione Lombardia

Scala 1 : 2000

Ditta Berardelli Fermo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Al fine di meglio individuare l'area d'intervento, di seguito si riportano alcune immagini fotografiche della situazione attuale.

Per prima cosa si evidenzierà l'attuale passaggio da Via F.lli Pellegrini al "Parco della Val Supine" ove il progetto del piano attuativo prevede la realizzazione di un nuovo accesso il tutto come meglio descritto di seguito e negli elaborati grafici di progetto.

Da questa immagine si può vedere l'attuale accesso al "Parco della Valle Supine" da Via F.lli Pellegrini.

In questa immagine, sempre rappresentante l'attuale accesso al "Parco della Valle Supine" da Via F.lli Pellegrini, si nota inoltre che l'andamento di tale percorso pedonale era oltre la recinzione provvisoria delimitante il confine del terreno del Sig. Berardelli.

Emblematica è questa fotografia, dove è evidente la pericolosità dell'ultimo tratto del percorso pedonale, il quale non termina più nello scivolo di raccordo utilizzato sino a qualche anno fa.

Le fotografie seguenti invece rappresentano in generale tutto il terreno oggetto del piano attuativo. In quella sottostante il terreno è ripreso da monte verso valle.

In queste fotografie sempre la parte centrale della proprietà ma con punto di presa in direzione monte.

Nella fotografia a lato una vista dal percorso pedonale che costeggia la “Val Supine”

Ed infine la vista da Via F.lli Pellegrini.

SITUAZIONE ATTUALE E CAPOSALDO DI RILIEVO

La situazione attuale è definita nella tavola grafica nr. 01, dove grazie al rilievo strumentale per punti caratteristici è stata definita la consistenza planimetrica del terreno in oggetto. Complessivamente la proprietà consta di una superficie catastale pari a mq. 2.110,00 e di una superficie reale pari a mq. 2.284,00. A nord del lotto di terreno in proprietà della Committenza è posta la strada comunale Via F.lli Pellegrini. Tale strada è posta ad una quota minore rispetto all'andamento naturale del lotto di terreno in oggetto ed è l'unica via d'accesso allo stesso. Le quote altimetriche sono riferite alla quota di rilievo +/- 0.00 della stazione celerimetrica che coincide con la quota del caposaldo di rilievo sulla proprietà pubblica; il caposaldo viene assunto con l'angolo più a Nord di un chiusino in ghisa evidenziato nelle tavole di rilievo e di progetto.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO DEL PIANO ATTUATIVO

OPERE DI URBANIZZAZIONE E CESSIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI DEL PIANO ATTUATIVO

La richiesta di attuazione del piano attuativo di cui all'oggetto, denominato "P.A. BERARDELLI FERMO", nasce dal'iniziativa privata del proprietario committente Sig. Berardelli Fermo, il quale ha intenzione di edificare il proprio terreno sopra individuato. La volontà dello stesso ha "sposato" le esigenze dell'Amministrazione Comunale di Costa Volpino, di cui gli Amministratori vorrebbero sistemare e definire l'accesso dalla strada comunale denominata Via F.lli Pellegrini al "Parco della Valle Supine". In aggiunta a quanto appena descritto, la strada pubblica Via F.lli Pellegrini è oggettivamente carente di spazi destinati a parcheggio, pertanto in corrispondenza del nuovo accesso viene proposta la realizzazione di un parcheggio, oltre alla cessione di superficie in proprietà del Proponente da destinarsi a parco della "Val Supine".

NUOVO ACCESSO DA VIA F.LLI PELLEGRINI AL PARCO COMUNALE DELLA "VAL SUPINE"

L'accesso attuale risulta compromesso e pericoloso, in quanto recentemente è stato modificato spostandolo sul terreno in proprietà del Sig. Berardelli Fermo. Originariamente, infatti, il passaggio in oggetto insisteva sulla proprietà a valle e confinante con quella del Sig. Berardelli collegandosi al raccordo pedonale tuttora visibile, il quale permetteva comodamente di vincere il dislivello tra tale percorso e il "Parco della Valle Supine". La sistemazione prevista permetterà oltre all'allargamento fino a mt. 3.70 utili dello stesso passaggio, la sensibile riduzione della attuale pendenza, rendendolo percorribile in completa sicurezza. Com'è facile intuire tale intervento garantirà un comodo accesso carraio per la manutenzione del parco e pedonale per tutti i Cittadini. Nelle tavole grafiche di progetto, facenti parte integrante della presente relazione tecnica, si rappresenta in modo completo il nuovo passaggio, mettendo in evidenza la sua delimitazione verso la ditta Berardelli che avverrà mediante la formazione di nuovi parcheggi e verso valle con la realizzazione di un nuovo muro di confine in cemento armato. La pavimentazione sarà in manto bituminoso.

NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO

Come già accennato la zona ove ricade il terreno è indubbiamente carente di parcheggi pubblici, da tale presupposto nasce l'idea di proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione di alcuni posteggi d'uso pubblico in corrispondenza del nuovo accesso dalla Via F.lli Pellegrini al "Parco della Val Supine" sopra descritto. Gli stessi constano di tre posti auto e di quattro posti ciclomotori e motocicli, la disposizione planimetrica è stata decisa per facilitare la manovra e, su tale disposizione, è stato progettato il nuovo muro in cemento armato, che delimita il nuovo confine di progetto con la ditta Berardelli. Le aree verranno delimitate da segnaletica orizzontale di colore bianco.

ZONA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Oltre al nuovo accesso e al nuovo parcheggio di cui sopra, nel progetto del piano attuativo è prevista la cessione all'A.C. di una porzione di terreno da destinarsi a "verde pubblico attrezzato". La porzione è quella in sfregio all'alveo della Valle Supine, ove attualmente è presente il percorso pedonale sterrato che conduce alla frazione di Corti. Mediante questa cessione al demanio comunale si andrebbe a regolarizzare lo stato di fatto, infatti tale superficie è già attualmente ricompresa nel "Parco della Valle Supine".

Per l'individuazione e la rappresentazione grafica di quanto relazionato, si demanda ai grafici di progetto allegati.

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO PER LA FUTURA EDIFICAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

A completamento delle iniziative descritte alla precedente pagina, nel "P.A. BERARDELLI FERMO" viene proposta l'edificazione della porzione, sempre in proprietà esclusiva delle stesso, campita nel vigente P.G.T. come area "SISTEMA INSEDIATIVO DI FONDO VALLE - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO" e identificata nell'elaborato grafico 02 come lotti 01 e 02. I nuovi fabbricati, di cui si fornisce un ingombro plani volumetrico puramente indicativo e non vincolante sempre all'interno dello stesso elaborato grafico, avranno destinazione residenziale e l'accesso pedonale e carraio agli stessi avverrà dalla parte terminale di Via F.lli Pellegrini.

PARAMETRI URBANISTICI DEL PIANO ATTUATIVO

Premesso e considerato quanto riportato nelle pagine precedenti sull'individuazione catastale ed urbanistica del terreno in proprietà esclusiva del proponente Berardelli Fermo, riassumiamo di seguito i paramenti urbanistici che caratterizzano il piano attuativo oggetto della presente relazione tecnica.

TABELLA URBANISTICA RIASSUNTIVA

SITUAZIONE ATTUALE:

Individuazione catastale SUPERFICIE TERRITORIALE:

Foglio 1 - Particelle numero 9059, 9551 e 9553

Individuazione urbanistica:

SISTEMA INSEDIATIVO DI FONDO VALLE - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

SUPERFICIE REALE COMPLESSIVA IN PROPRIETÀ	=	MQ	2.284,00
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	=	MQ.	2.284,00
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) ricadente nel tessuto residenziale consolidato	=	MQ.	1.100,00
SUPERFICIE A VERDE PRIVATO (VP)	=	MQ.	115,00
SUPERFICE A STRADA	=	MQ.	18,00
SUPERFICIE DESTINATA A DOTAZIONI PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	=	MQ.	1.051,00
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - mediante Piano Attuativo	=	MQ./MQ.	0,45
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)	=	MQ./MQ.	0.40
ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI (H)	=	MT.	10,00
SUPERFICIE PERMEABILE (mq.) e RAPPORTO DI PERMEABILITÀ (%)	=	%	30
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) = (Sf 1.100,00 x Uf 0,45)	=	MQ.	495,00
SUPERFICIE COPERTA DISPONIBILE (Sc) = (Sf 1.100,00 x Rc 0,40)	=	MQ.	440,00

Vedasi tavola grafica nr. 01

SITUAZIONE DI PROGETTO DEL PIANO ATTUATIVO:

SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI LOTTI (mq. 720,00 + mq. 843,00)	=	MQ.	1.563,00
SUPERFICIE DESTINATA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	=	MQ.	601,00
SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO E AREA DI MANOVRA	=	MQ.	120,00
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - mediante Piano Attuativo	=	MQ./MQ.	0,45
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)	=	MQ./MQ.	0.40
ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI (H)	=	MT.	10,00
SUPERFICIE PERMEABILE (mq.) e RAPPORTO DI PERMEABILITÀ (%)	=	%	30
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) = (Sf 1.100,00 x Uf 0,45)	=	MQ.	495,00
SUPERFICIE DESTINATA A DOP DA MONETIZZARE	=	MQ.	330,00

PARAMETRI URBANISTICI LOTTO 01:

Superficie	=	mq. 720,00
Superficie fondiaria	=	mq. 568,00
Superficie Lorda di Pavimento (Slp)	=	mq. 183,00
Volume edificabile (V)	=	mc. 609,39
Superficie Coperta disponibile (Sc)	=	mq. 227,20

PARAMETRI URBANISTICI LOTTO 02:

Superficie	=	mq. 843,00
Superficie fondiaria	=	mq. 532,00
Superficie Lorda di Pavimento (Slp)	=	mq. 312,00
Volume edificabile (V)	=	mc. 1.038,96
Superficie Coperta disponibile (Sc)	=	mq. 212,80

DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI PUBBLICHE MINIME

Le dotazioni pubbliche minime (DOP) in base a quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del comune di Costa Volpino, sono state determinate in riferimento all'articolo 7.5 e 7.7 del Titolo VII del Piano dei Servizi dello stesso PGT.

All'articolo 7.7 il piano dei servizi assume per le zone residenziali, come riferimento per le dotazioni pubbliche (DOP) pro-capite "socialmente acquisite", mq. 40 ogni abitante insediabile, il quale corrisponde a mc. 150. Nel nostro caso specifico quindi, si determina quanto segue.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) = (Sf 1.100,00 x Uf 0,45)	=	MQ.	495,00
VOLUME URBANISTICO (V) = (Slp mq. 495,00 x Indice di conversione 3,33)	=	MC.	1.648,35
ABITANTI INSEDIABILI = (V mc. 1.648,35 / 150)	=	NR.	11
DOP - dotazione pubblica minima = (Abitanti insediabili nr. 11 x mq. 40)	=	MQ.	440,00

DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI PUBBLICHE MINIME A PARCHEGGIO

Alla lettera "d" del punto 1 dell'art. 7.7 si specifica la dotazione pubblica minima da destinarsi a parcheggio pari a mq. 10 ogni abitante; sempre in merito alla quantificazione dei parcheggi pubblici anche l'articolo 7.5 sempre del Piano dei Servizi ne quantifica le superfici minime. In quest'ultimo articolo si definisce che i parcheggi dovranno avere dimensioni minime pari a mt. 2,50 x 5,00 e che si conteggiano anche gli spazi di manovra, la superficie convenzionale è di mq. 25 ogni posto auto. Inoltre al punto 3 si impone un posto auto ogni mq. 150 di Superficie Lorda di Pavimento. Quindi le superfici minime da destinarsi a parcheggio pubblico vengono determinate e verificate come segue.

In base all'articolo 7.7:

DOP per parcheggi d'uso pubblico = (Abitanti insediabili nr. 11 x mq. 10)	=	MQ.	110,00	*Art. 7.7*

In base all'articolo 7.5:

DOP per parcheggi d'uso pubblico = (Slp mq. 495,00 / 150)	=	NR.	3,30 POSTI	*Art. 7.5*
Oppure:				
DOP per parcheggi d'uso pubblico = (Nr. 3,30 POSTI x mq. 25,00)	=	MQ.	82,50	*Art. 7.5*

DIMOSTRAZIONE E VERIFICA DELLE DOTAZIONI PUBBLICHE MINIME

Superficie destinata a DOTAZIONI PUBBLICHE (DOP) nel progetto di piano attuativo.

Verde pubblico attrezzato	=	mq. 601,00		
Parcheggio pubblico e area di manovra	=	mq. 120,00 *	>	mq. 110,00 *

SUPERFICIE COMPLESSIVA A DOTAZIONI PUBBLICHE (DOP)	**=**	**MQ. 721,00**	**>**	**MQ. 440,00**

* Si specifica che la dotazione pubblica a parcheggio prevista in progetto soddisfa quanto richiesto dagli Artt. 7.5 e 7.7 del Piano dei Servizi del comune di Costa Volpino; cosi come dimostrato di seguito:

Riferimento all'articolo 7.7:

DOP per parcheggi d'uso pubblico = (Ab. insediabili nr. 11 x mq. 10) = mq. 110,00 < mq. 120,00

Riferimento all'articolo 7.5:

DOP per parcheggi d'uso pubblico = (Slp mq. 495,00 / 150) = NR. 3,30 < NR. 3 POSTI AUTO E NR. 4 POSTI MOTOCICLI

DOP per parcheggi d'uso pubblico = (Nr. 3,30 POSTI x mq. 25,00) = mq. 82,50 < mq. 120,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto del piano attuativo, prevede l'individuazione e la cessione al demanio pubblico delle aree sopra quantificate ed evidenziate nelle tavole grafiche di progetto, come DOP (Dotazioni pubbliche). Nella porzione oggetto di cessione che verrà destinata al nuovo accesso al "Parco della Valle Supine", il Proponente andrà a realizzare anche delle opere di urbanizzazione, per le quali si chiede lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primari relativi alla futura edificazione dei lotti.

Tali opere consistono e corrispondono sommariamente alle seguenti categorie:

- Scavi di sbancamento;
- Formazione delle murature di contenimento in cemento armato la porzione in cessione,
- Esecuzione della pavimentazione in manto bituminoso con i relativi sottofondi;
- Esecuzione della segnaletica orizzontale di colore bianco;
- Sola predisposizione di un punto di illuminazione pubblica in prossimità dell'accesso al "Parco della Valle Supine".

A quantificazione delle opere edili previste e stato redatto e si allega, specifico computo metrico estimativo utilizzando gli importi unitari dal Bollettino della C.C.I.A.A. di Bergamo per l'anno 2016, il cui importo complessivo ammonta ad euro 26.081,30 (euro ventiseimilaottantuno/30) oltre ad i.v.a..

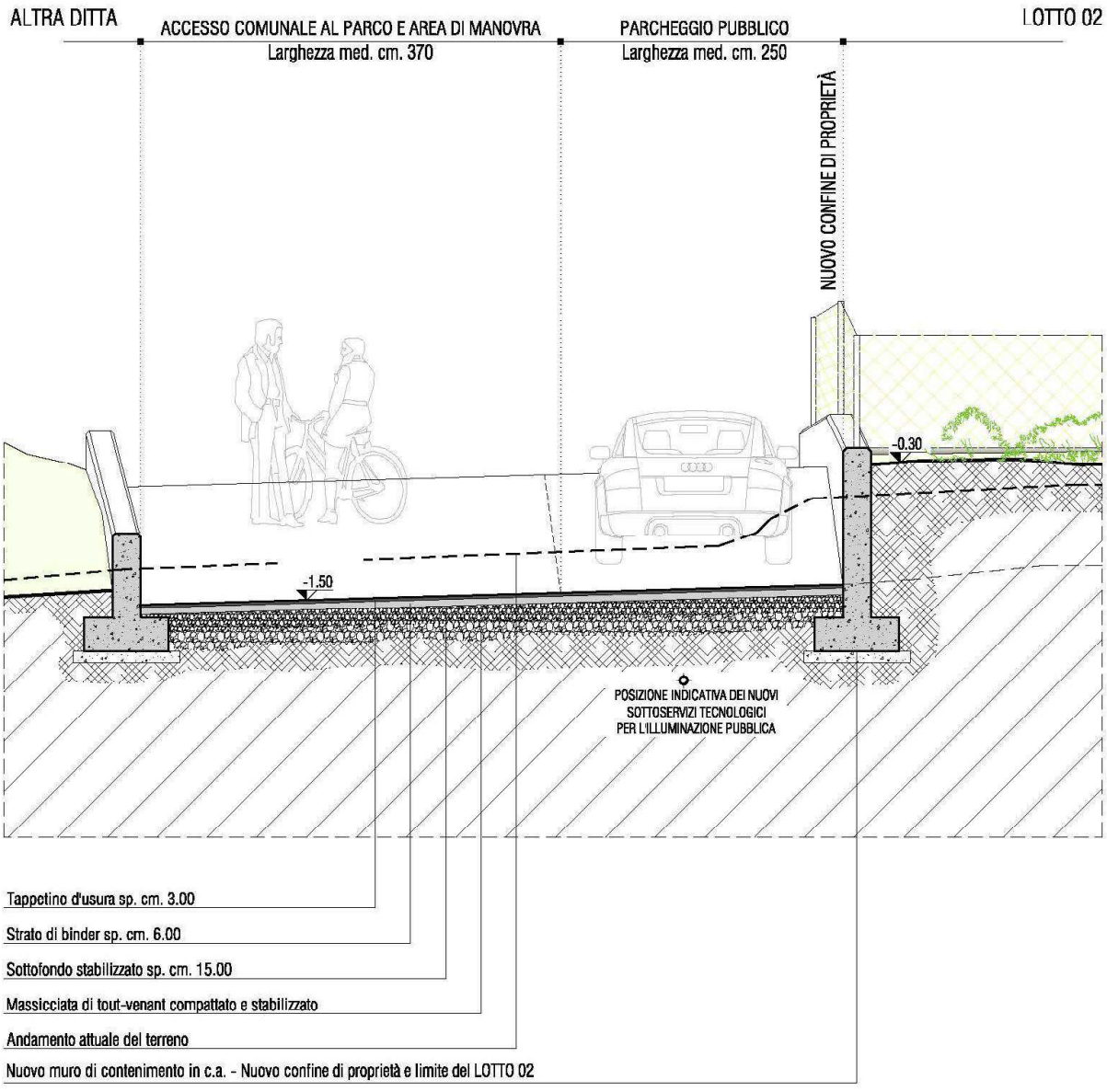
Nella porzione di terreno da destinarsi a "verde pubblico attrezzato" e sempre oggetto di cessione quale standard urbanistico, non sono previste opere edilizie.

In conformità alla delibera del Consiglio Comunale del comune di Costa Volpino (BG) nr. 19 del 20 Giugno 2012, si fa presente che l'importo stimato delle opere di urbanizzazione è superiore al doppio degli oneri primari calcolati sull'intera capacità urbanistica del comparto PCC5.

Per completezza si allega di seguito uno stralcio della tavola grafica nr. 04 dov'è rappresentata la sezione trasversale del nuovo accesso al "Parco della Valle Supine"; si demanda comunque alla rappresentazione grafica completa contenuta nelle tavole grafiche allegate.

SEZIONE TIPO DEL NUOVO ACCESSO COMUNALE

SITUAZIONE DI PROGETTO - SCALA 1:50



MONETIZZAZIONI

Come già evidenziato nelle pagine precedenti e nei grafici di progetto allegati, la superficie territoriale in proprietà del Sig. Berardelli Fermo di cui alle particelle numero 9059, 9551 e 9553 e complessivamente di mq. 2.284,00, viene parzialmente campita come DOP (Dotazione Pubblica e di uso pubblico) per una sua porzione corrispondente a mq. 1.051,00. In merito a tale campitura urbanistica, nella stesura del progetto di piano di lottizzazione, è stata recepita la possibilità concessa dall'Art. 7.9 del Titolo VII del vigente Piano dei Servizi, di monetizzare le aree per DOP previste nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio.

Il progetto oltre a garantire ampiamente quanto previsto per le DOP minime di cui all'art. 7.7 del Titolo VII del Piano dei Servizi vigente, mediante il reperimento e la futura cessione al demanio comunale di una superficie pari a mq. 721,00 contro un minimo di mq. 440,00, prevede la monetizzazione della differenza di superficie tra la DOP campita dalle tavole del Piano dei Servizi per la complessiva superficie in proprietà, mq. 1.051,00 e quanto previsto in cessione nel progetto di piano attuativo pari a mq. 721,00. La superficie di cui si prevede la monetizzazione, risulta quindi pari a mq. 330,00 (1.051,00 – 721,00).

In merito alla legittimità della monetizzazione e ed alla futura quantificazione dell'importo necessario in proporzione alle superficie prima quantificata, appare opportuno ripercorrere lo stato attuale della normativa regionale in materia, riconducibile essenzialmente all'articolo 46, comma 2, lettera a), ultimo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005. La norma recita: «*... qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree*».

Con il presupposto che l'acquisizione delle aree di cui è prevista la monetizzazione, non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Lottizzante propone il versamento al comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse. Interpretando la norma come da giurisprudenza ormai consolidata, si ritiene che l'unico procedimento valido per la determinazione della somma dovuta per la monetizzazione urbanistica sia una stima peritale, caso per caso, in occasione dell'adozione di ogni singolo piano attuativo.

In base alla vigente norma quindi i criteri per la definizione dell'importo da monetizzare sono due, uno principale e uno meramente eventuale:

1. la somma dev'essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;
2. la somma comunque non dev'essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

Pur essendo chiaro l'intento del Legislatore di dar priorità al primo metodo, infatti il secondo si configura come norma di chiusura, nel senso che essa trova applicazione solo nell'eventualità che l'applicazione del primo criterio dia un risultato non sufficiente a soddisfare il secondo, nella fattispecie, essendo nulla l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, si procederà alla stima utilizzando il secondo metodo. Infatti si consideri che l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere la più varia, in funzione non solo della zona omogenea, ma anche dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù ecc..

Considerando inoltre che,

- la valutazione deve essere priva di discrezionalità tecnica e che le somme della monetizzazione devono essere determinate su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico, conseguito dal Lottizzante per effetto della mancata cessione, che altro non è poi che la differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica delle aree pubbliche da monetizzarsi e con la presenza delle stesse cedute a titolo gratuito;
- nel piano attuativo in oggetto gli spazi edificabili in superficie lorda di pavimento e/o volume all'interno del piano attuativo non mutano in funzione dell'alternativa tra monetizzazione e cessione diretta;
- nella valutazione dovrà tenersi conto che le aree a standard / DOP sono "svuotate" da ogni potenzialità edificatoria, nel senso che i volumi edificabili del privato non variano sia che le aree a standard siano cedute sia che vengano monetizzate;
- le dinamiche e le analisi economiche relative alla eventuale commerciabilità dei lotti previsti nel piano di lottizzazione, esulano dalla mancata cessione e/o monetizzazione di una superficie limitata pari a mq. 330,00 se rapportata ad una superficie territoriale di mq. 2.284,00, di cui mq. 1.051,00 risultano già previsti in cessione come Dotazioni pubbliche e di uso pubblico e se rapportata, anche ai tre futuri lotti edificabili di una consistenza complessiva pari a mq 1.563,00.

Quindi, tutto ciò considerato, appare lampante che sia da ritenersi pressoché nulla l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

Per quanto sopra, la somma che il Lottizzante all'atto della stipulazione del piano di lottizzazione dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale sarà pari al costo dell'acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute, in quanto superiore all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

STIMA DELLE AREE OGGETTO DI MONETIZZAZIONE come previsto all'articolo 46, comma 2, lettera a), ultimo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005. Premesso e considerato quanto esposto nel presente capitolo relativo alle monetizzazioni del piano attuativo denominato "P.A. BERARDELLI FERMO", di seguito si attribuirà il più probabile costo di mercato per l'acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute in quanto superiore all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

I beni immobiliari in oggetto, verranno periziati mediante il procedimento di stima denominato "STIMA SINTETICA COMPARATIVA". In tale procedimento il valore di stima attribuito deve essere considerato il più probabile valore di mercato ottenuto tramite stima sintetica comparativa. Il valore attribuito è strettamente in rapporto ai fattori diretti ed indiretti, intrinseci ed estrinsechi; il valore tiene conto dell'ubicazione, della possibilità o meno di compartimentazione, delle dimensioni complessive e del grado di urbanizzazione; si basa, inoltre, sui valori economici di mercato di immobili simili siti nello stesso comprensorio compravenduti recentemente.

Per quanto sopra scritto, si adotterà un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE".

Si decide di omettere la descrizione, l'individuazione catastale ed urbanistica dei beni, in quanto tali caratteristiche sono state ampiamente inserite negli elaborati grafici e nella presente relazione che costituiscono il progetto di piano attuativo. In merito al grado di commerciabilità è da ritenersi "nullo" in quanto, nonostante il terreno goda di fattori diretti ed indiretti positivi, la sua destinazione urbanistica lo rende inappetibile sul mercato immobiliare attuale.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE.

Il valore unitario attribuito è pari ad euro 50,00 / mq., che moltiplicato per la superficie di mq. 330,00 determina un valore complessivo di euro 16.500,00

VALORE COMPLESSIVO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	Euro	16.500,00

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

La superficie interessata dal piano attuativo "P.A. Berardelli Fermo", risulta assoggettata a valutazione paesaggistica in quanto ricade all'interno della fascia di mt. 150 di cui alla lettera c), comma 1, articolo 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, individuata dalla sponda o dal piede dell'argine della Valle Supine. Per tale motivo nella stesura del progetto, i Tecnici incaricati e la Proprietà, hanno prestato particolare attenzione all'inserimento nel contesto circostante delle opere proposte con l'attuazione del piano attuativo che di seguito verranno sommariamente riepilogate anche se già ampiamente descritte nelle pagine precedenti e nei grafici di progetto allegati ai quali si demanda.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E CESSIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto prevede la formazione di due lotti e relativi fabbricati a destinazione residenziale, oltre alla sistemazione dell'accesso dalla Via F.lli Pellegrini al "Parco della Valle Supine". Essendo oggettivamente carente la stessa strada pubblica di spazi a parcheggio, in corrispondenza del nuovo accesso viene proposta la realizzazione di un parcheggio e la cessione di superficie in proprietà del Proponente da destinarsi a parco della "Val Supine".

NUOVO ACCESSO DA VIA F.LLI PELLEGRINI AL PARCO COMUNALE DELLA "VAL SUPINE"

Alla data odierna l'accesso risulta compromesso e pericoloso, la sistemazione prevista avverrà rispettando sommariamente l'andamento attuale, allargandolo e riducendone la pendenza, rendendolo di fatto percorribile in completa sicurezza. Le opere di sbancamento si limiteranno allo stretto necessario in modo da non snaturare la morfologia del terreno, limitando al minimo le murature di contenimento che avranno un'altezza massima di mt. 1,50. La pavimentazione sarà in manto bituminoso in continuazione con la Via Pellegrini e sarà delimitata da cordoli in cls.

NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO

Omettendo la descrizione dell'attuale situazione che determina la necessità di realizzare nuovi parcheggi, si ritiene importante evidenziare che essi verranno disposti parallelamente al nuovo passaggio, in modo da contenerne l'ingombro planimetrico. I nuovi posti auto saranno complessivamente tre oltre a quattro posti per ciclomotori e motocicli. Gli spazi a parcheggio saranno evidenziati da segnaletica orizzontale a terra di colore bianco.

ZONA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Nel progetto è prevista la cessione all'A.C. di una porzione di terreno da destinarsi a "verde pubblico attrezzato". La porzione è quella in sfregio all'alveo della Valle Supine ove attualmente è presente il percorso pedonale sterrato che conduce alla frazione di Corti. Mediante questa cessione al demanio comunale si andrebbe a regolarizzare l'attuale situazione; infatti tale superficie risulta al momento già ricompresa nel "Parco della Valle Supine".

Per l'individuazione e la rappresentazione grafica di quanto relazionato, si demanda agli elaborati grafici di progetto allegati.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

In merito alle opere di urbanizzazione, consistenti nella sistemazione del passaggio pedonale più volte descritto e nella realizzazione del parcheggio pubblico con la cessione dell'area a verde, si è tenuto fortemente in considerazione lo stato dei luoghi oltre che l'esigenza dell'Amministrazione Comunale di sistemare e definire, una situazione pericolosa e compromessa. Infatti a opere terminate, il nuovo intervento avrà un ottimo inserimento urbanistico nel tessuto urbano. Il passaggio donerà nuovamente ai Cittadini di Costa Volpino la possibilità di ripercorrere in completa sicurezza il percorso pedonale che per decenni hanno percorso e che solamente negli ultimi anni era stato reso difficoltoso; esso sarà la normale prosecuzione della Via F.lli Pellegrini con sbocco nel parco della Val Supine. Si è certi che la scelta progettuale sia la normale e logica riqualificazione della zona e che la stessa avrà un impatto ambientale praticamente nullo.

Per quanto concerne i futuri edifici previsti, i Tecnici Progettisti di concerto con la Committenza, hanno optato per volumi contenuti e forme architettoniche semplici e regolari. I fabbricati non avranno locali interrati e saranno disposti solamente su due livelli, il piano terra dove verranno posizionati i locali a giorno e i box auto ed il piano primo dove verrà disposta la zona notte. L'architettura sarà semplice come quella degli edifici limitrofi; i materiali da costruzione e le finiture esterne, rispettose della normativa vigente, saranno scelti in funzione dell'ambiente circostante. Si vuole sottolineare come l'intento sia quello di inserire al meglio i nuovi manufatti nel sistema edilizio esistente, in relazione al tessuto residenziale circostante, seguendone eventuali allineamenti, caratteristiche tipologiche, materiali e finiture esterne; così facendo si avrà certamente un basso impatto ambientale a fronte di un ottimo inserimento nel contesto. Tale considerazione deriva dal fatto che le scelte progettuali ed i materiali impiegati richiameranno le linee architettoniche dei fabbricati limitrofi, non discostandosi dalle linee architettoniche originarie.

A seguire una descrizione sommaria degli elementi architettonici e dei particolari costruttivi visibili dei futuri fabbricati, precisando che saranno compiutamente descritti e resi definitivi nelle future e separate pratiche ambientali ed autorizzative per l'edificazione degli edifici.

LE FACCIATE:

Le facciate rivestite da cappotto coibente, verranno rasate con intonachino colorato. I colori tra le tinte tenui verranno scelti tra i grigi, i panna, gli ocra e i colori delle terre in genere. Saranno scelti in armonia con il tipo di serramenti e il colore del legno che verrà utilizzato per il tetto. I colori verranno definitivi mediante l'ottenimento del decreto ambientale prima della tinteggiatura e/o rasatura delle facciate esterne,

IL TETTO:

La tipologia di copertura adottata in questo progetto prevede un tetto molto lineare e regolare a doppia falda. La struttura portante sarà in legno lamellare a sezione snella e rettangolare, impregnato con tinte di colore chiaro. Le gronde di ogni singola copertura saranno con aggetto regolare e anch'esse in legno lamellare e perlinatura.

IL MANTO DI COPERTURA E I COMIGNOLI:

Il manto di copertura sarà realizzato con tegole in cemento di colore rossiccio con profilo del tipo "coppo – tegola", oppure di grigio con profilo del tipo "piano (finta ardesia)", i nuovi comignoli saranno realizzati con corpo in laterizio intonacato e cappello in lamiera o lastra di rame con taglio moderno, mentre gli esalatori e gli sfiati saranno realizzati con torrette prefabbricate dello stesso colore e materiale dei cappelli dei comignoli e/o delle lattonerie.

LE LATTONERIE:

Data la zona urbanistica si ritiene che la scelta debba ricadere sull'alluminio o sulla lamiera preverniciata color testa di moro oppure grigio in tinta con la scelta che verrà fatta per la copertura, sia per la formazione dei canali di gronda che per i pluviali, raccordati al canale tramite bocchette tipo svizzere. Le converse dei comignoli saranno in piombo.

I SERRAMENTI:

I serramenti avranno un design moderno con profilo squadrato, saranno in pvc oppure in legno, il colore sarà bianco o legno chiaro e comunque un colore chiaro in armonia con le parti esterne dei fabbricati in progetto. Gli stessi saranno dotati di vetrocamera e saranno previste ante d'oscuro esterne a pacchetto. I davanzali e le soglie saranno in pietra di colore bianco o grigio. Nel complesso verranno garantiti alti confort di abbattimento acustici e di contenimento energetico, nel pieno rispetto delle normative vigenti.

LE PARTI IN FERRO:

Tutti gli elementi che si riterranno necessari (parapetti, recinzioni e cancelli ecc.), saranno realizzati in ferro a disegno semplice e lineare, con finitura a smalto sintetico opaco. Il colore sarà in ogni caso scelto tra i grigi e/o i verdi.

DISCIPLINA DEL COLORE

Come già precedentemente affermato l'area oggetto d'intervento risulta assoggettata a vincolo ambientale; per tale motivazione le scelte delle tinteggiature e delle finiture esterne dovranno garantire ai futuri edifici un facile inserimento con l'ambiente circostante ed in particolar modo, dovranno garantire un impatto ambientale limitato. Le tinte esterne dovranno essere scelte tra le tonalità dei bianchi, dei grigi, dei tortora o nei colori delle terre, tali colorazioni a base neutra garantiranno un gradevole impatto visivo. Saranno senza alcun dubbio da evitare colori accesi e vivaci, che snaturerebbero gli immobili dal contesto in cui si andranno a collocare.

SISTEMAZIONI ESTERNE E DEL VERDE

Le pavimentazioni degli ingressi e dei percorsi pedonali esterni verranno realizzati in piastrelle di grès porcellanato a tutto impasto, i colori scelti anch'essi tra le tinte tenui saranno tra i grigi e i colori della terra.

Gli accessi e i percorsi carrabili all'interno dei lotti previsti nel piano attuativo saranno pavimentati con manto bituminoso in asfalto e/o con masselli autobloccanti in cls.
Le porzioni destinate a verde privato saranno sistemate a giardino verde con la piantumazione di eventuali siepi e arbusti a basso fusto.

RECINZIONI E ACCESSI

Le nuove recinzioni di confine a delimitazione dei lotti previsti nel piano attuativo, avranno basamento in muratura con soprastante recinzione metallica oppure rete metallica romboidale plastificata di colore verde. Le recinzioni metalliche, siano esse di delimitazione, di protezione alla caduta nel vuoto o cancelli carrai e pedonali saranno in ferro a disegno semplice, con finitura di colore tra i grigi e/o i verdi. Per quanto concerne la delimitazione del nuovo confine sul lato prospiciente il Parco pubblico della Val Supine, verrà materializzato con basamento in cls con altezza fuori terra di circa cm. 20 e soprastante rete metallica plastificata romboidale di colore verde.

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Come imposto dalla Legge nr. 13/89 (e relativo regolamento di attuazione approvato con D.M. n. 236/89) nonché dalla Legge Regionale nr. 6/89, l'intervento edilizio contemplato in oggetto rientra tra quelli soggetti alla dimostrazione dei requisiti della "accessibilità".

ACCESSIBILITA'

Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere gli spazi e le attrezzature, in questo di raggiungere il parco della Valle Supine dalla Via F.lli Pellegrini in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia. Per dimostrare la conformità del progetto delle opere di urbanizzazione, consistenti appunto nella realizzazione dell'accesso dalla Via F.lli Pellegrini al parco della Valle Supine, al requisito della "accessibilità", il nuovo percorso sarà privo di dislivelli superiori a cm. 2,50, avrà larghezza superiore a cm. 90 e una pendenza massima del 12%.

DISTANZE E DISTACCHI

Le distanze dei nuovi fabbricati residenziali previsti nel progetto planivolumetrico del presente piano attuativo rispetteranno le distanze dai confini di proprietà, dagli altri fabbricati e dalle strade, così come previsto dal vigente Piano di Governo del Territorio comunale e nelle Norme Tecniche d'Attuazione dello stesso piano attuativo.

In merito alle distanze dai confini, si precisa che viene ammessa per gli edifici una distanza minima di mt. 4,00 dal confine di proprietà posto a est e delimitante il lotto 02 dalla superficie che dovrà essere destinata a parcheggio pubblico e area di manovra. Identica distanza di mt. 4,00 verrà concessa nei confronti del tratto di confine delimitante il lotto 02 dall'accesso carraio al lotto 01.

Inoltre per i nuovi fabbricati che verranno edificati all'interno del Piano Attuativo, ai sensi dell'ultimo periodo dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 02.04.1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi dello stesso art. 9, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, purché le facciate che si fronteggino non siano finestrate.

Con l'occasione si porgono Distinti Saluti.

SORLINI Roberto Geom.	MAZZUCCHELLI Francesco Arch. Iun.	BIANCHINI Ing. Gianluca
SORLINI ROBERTO – GEOMETRA – 3367 – BERGAMO	Architetto Iunior Francesco MAZZUCCHELLI – ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI BERGAMO – Sezione B Settore ARCHITETTURA 2848	ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA – A 5072 Ingegnere GIANLUCA BIANCHINI Civile ed Ambientale

La Committenza:

……..