

COMUNE DI:

COSTA VOLPINO

PROVINCIA DI:

BERGAMO

0	27.11.2017	VERSIONE ORIGINARIA
REV.	DATA	MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO

**STUDIO DI INGEGNERIA CONTESSI**

VIA CESARE BATTISTI N 1/A - COSTA VOLPINO (BG)
 TEL E FAX - 035 988340 - mail: roberto@ingcontessi.it

COMMITTENTE:

CBL S.R.L.
C.S.A. CONSORZIO SERVIZI AUTOTRASPORTATORI
GUIZZETTI S.R.L.

OGGETTO:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
ATU - VIA C. BATTISTI

TAVOLA

P9**RELAZIONE GENERALE**

SCALA:

IL TECNICO:

IL COMMITTENTE:

DATA:

27.11.2017

AGG:

PREMESSA

L'ambito di trasformazione ATU (ex ATSS-1) di Via Cesare è uno degli ambiti non residenziali di trasformazione individuati dal Documento di Piano del PGT di Costa Volpino, introdotto con l'ultima Variante generale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 22 dicembre 2015 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 22 del 01 giugno 2016, per favorire la riqualificazione della zona in prossimità della frazione di Pizzo ed il completamento del fronte "commerciale" di Via Cesare Battisti

INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO

L'area oggetto della pianificazione del PA è posta nella porzione sud-ovest del centro edificato del Comune di Costa Volpino, su sponda orografica sinistra del fiume Oglio, in prossimità della confluenza del fiume nel Lago d'Iseo, ed in prossimità della località Pizzo.

L'ambito del PA si sviluppa in corrispondenza della zona artigianale preesistente in corrispondenza dell'incrocio tra Via C. Battisti e Via Togliatti, via d'accesso al centro abitato della piccola frazione di Pizzo, direttamente confinante con il Comune di Pisogne.



Vista satellitare (estratto da google maps)

L'area è di fatto costituita da due porzioni distinte:

- la più ampia è accessibile a sud direttamente da Via Togliatti, ad est si affaccia per una porzione su Via Cesare Battisti e per una parte confina con lotti a destinazione residenziale e terziaria, a nord è confinante con un lotto a destinazione produttiva e ad ovest confina con strada privata di accesso ai lotti inseriti nell'ATU con carattere produttivo.

Il lotto è in buona parte costituito da prato incolto con la porzione nord adibita a parcheggio dei mezzi della società di autotrasporti proprietaria del lotto stesso;

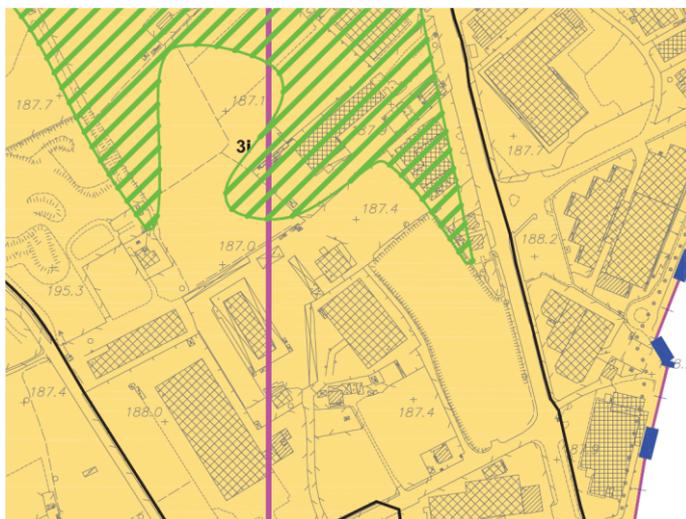
- il lotto a nord-ovest, accessibile dalla via privata sopra citata, attualmente incolto, confina ad est e a sud con aree produttive, mentre con aree agricole a nord e con l'impianto di sollevamento della pubblica fognatura ad ovest.

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

INQUADRAMENTO GEOLOGICO

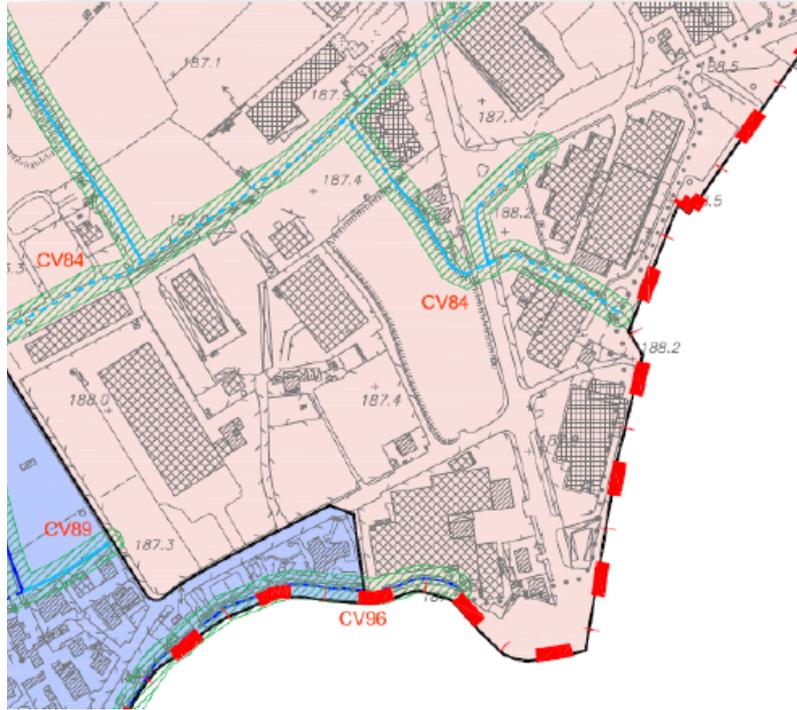
Per quanto concerne la situazione geologica si rimanda allo studio "geologico e idraulico di inquadramento delle problematiche territoriali" a firma del Dott. Geol Fabio Fenaroli e Dott. Geol. Alessandro Schieppati allegata all'istanza di piano attuativo.

L'area risulta classificata esclusivamente in classe 3I di fattibilità con consistenti limitazioni in quanto aree comprese nel territorio delimitato come limite di progetto fra la fascia B e la fascia C (zona R3a) con una porzione inclusa in aree per le quali rimangono prevalenti e attivi le limitazioni e le prescrizioni per la zona BPr del PAI fino alla realizzazione e al successivo collaudo delle opere in progetto di cui alla messa in sicurezza del tratto in sinistra idrografica del Fiume Oglio a valle della SS n. 42.



Estratto "Carta della Fattibilità Geologica"

Inoltre sul lato est A dell'area vi è un vincolo per la presenza di un reticolo idrico minore e più precisamente dell'asta denominata CV84-Pizzo



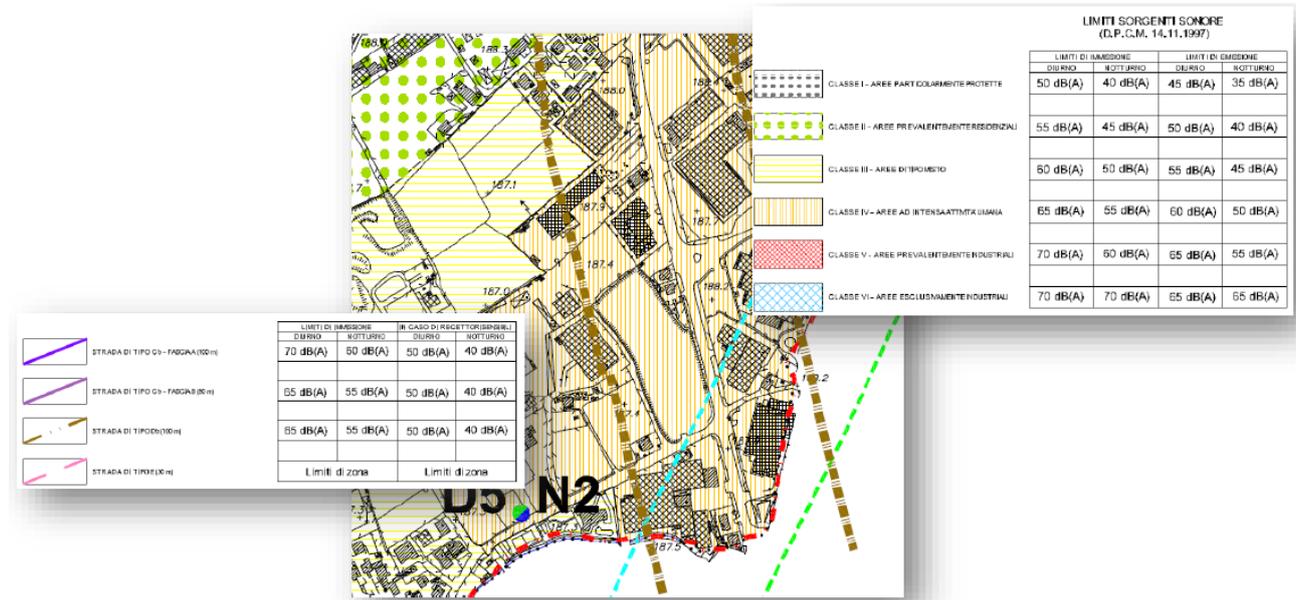
Estratto “Tav 11 individuazione reticolo idrico minore”

In termini paesistici l'area è classificata, nella “Carta della sensibilità paesistica”, quale area caratterizzata da sensibilità paesistica media.



Estratto “Tav DP05 Carta della sensibilità paesistica”

La Zonizzazione Acustica comunale, alla luce della presenza di attività produttive e commerciali nella zona e della “fascia di pertinenza per l’infrastruttura” Via Cesare Battisti (strada di tipo Db), classifica la maggior parte dell’area in “Classe IV – aree ad intensa attività umana”, con una porzione a nord assegnata alla “Classe III – aree di tipo misto”.



Estratto “Tav 08 della Zonizzazione acustica del territorio comunale”

ELENCO CATASTALE DELLE AREE E SOGGETTI ATTUATORI

L'area oggetto dell'Ambito di trasformazione urbanistica include in tutto od in parte i seguenti lotti di terreno identificati catastalmente con i mappali:

- 11563 – Ente Urbano – di are 0.56,
- 671 – seminativo – di are 51.60,
- 11564 – seminativo arborato – di are 39.26,
- 11566 – seminativo arborato – di are 27.98

di proprietà della società “C.B.L. S.r.l.”, con sede a Costa Volpino (BG), in Via C. Battisti n. 55.

- 11882 – Ente Urbano– di are 43.50

di proprietà della società “ Guizzetti S.r.l.”, con sede a Esine (BS), in ViaAlboi n. 26.

- 12111 – Ente Urbano – di are 69.20,
- 10336 – seminativo – di are 3.60,
- 10338 – seminativo – di are 0.15

di proprietà della società “C.S.A. Consorzio Servizi Autotrasportatori”, con sede a Costa Volpino (BG), in ViaTogliatti snc

Da rilievo celerimetrico la superficie reale dell'area inserita all'interno della perimetrazione dell'ATU via C. Battisti è pari a 21.800,00 mq.

Di seguito è riportata una tabella con l'indicazione delle superfici , le proprietà e le quote percentuali sull'intera superficie.

Proprietà	Superficie	%
C.B.L. S.r.l.	11.871,00	54,45 %
C.S.A. Consorzio Servizi Autotrasportatori	5.879,00	26,97 %
Guizzetti S.r.l.	4.050,00	18,58%
TOTALE	21.800,00	100,00%

PARAMETRI URBANISTICI DEL PIANO ATTUATIVO

L'ambito territoriale inserito nello strumento urbanistico prevede un Indice di utilizzazione territoriale massimo dello $0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Nel caso specifico considerando la $St = 21.800,00 \text{ mq}$ la capacità edificatoria massima è pari a $10.900,00 \text{ mq}$.

La Sf risulta pari a $18.156,00 \text{ mq}$ pertanto la superficie coperta non può essere superiore a $10.893,60 \text{ mq}$ (60% di Sf).

Tali parametri sono commisurati alla superficie reale dell'ATU pari a $21.800,00 \text{ mq}$ leggermente inferiore a quella riportata nella scheda di Ambito pari a $21.820,00 \text{ mq}$.

La destinazione principale definita dalle NTA e quella terziari a ricettiva ($GF3$ e RIC).

Le destinazioni complementari ovvero accessorie compatibili sono le seguenti: $GF2$ (settore secondario), VIC (esercizi di vicinato), $PES1$, $PES2$, $PES3$ (pubblici esercizi), $MS1$ (medie strutture di vendita con sup. di vendita $150 \text{ mq} < s < 600 \text{ mq}$), $MS2$ (medie strutture di vendita con sup. di vendita $600 \text{ mq} < s < 1500 \text{ mq}$), RES (residenziale) e DOP .(Dotazioni pubbliche).

Il Piano attuativo in progetto costituisce variante al Documento di Piano (DdP) e pertanto al Piano di Governo del Territorio in quanto, come meglio specificato in seguito, pur comportando una notevole riduzione della volumetria insediabile, prevede l'esclusiva realizzazione di strutture con destinazioni d'uso ($MS2$ e $GF2$) annoverate, dalla normativa del Documento di Piano, quali "complementari" tra quelle ammissibili sull'area.

Inoltre costituisce variante alla scheda di ATU pubblicata nel Documento di Piano per variazione nella disposizione e cessione del verde pubblico – area filtro.

Pertanto in data 03 ottobre 2017 è stata protocollata al n. 14807 un'istanza di "avvio di procedimento di verifica di non assoggettabilità a VAS della proposta di piano attuativo in variante al PGT denominato ATU (ex ATSS-1) via C. Battisti , Costa Volpino"

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La proposta progettuale per l'attuazione dell'ATU (ex ATSS-1) prevede la realizzazione di tre differenti lotti:

LOTTO 1

- il lotto 1 con destinazione di tipo commerciale, che dovrebbe ospitare una media struttura di vendita (MS2) con previsione di Superficie Lorda di pavimento (SLP) pari a 2230 m² e Superficie utile di vendita < 1500 m².; per il lotto il cui accesso avverrà direttamente da via Togliatti è prevista la realizzazione di parcheggi pertinenziali pari a n.110 stalli oltre ad aree a verde privato.

Gli stalli saranno pavimentati con masselli autobloccanti in cemento di spessore 8 cm e certificati con capacità drenante pari al 100%.

Le aree di viabilità interna saranno pavimentate in asfalto.

Le aiuole saranno delimitate con cordoli in cls vibrato e le aree a verde dotate di impianto di irrigazione.

All'interno della zona di parcheggio privato ma asservita ad uso pubblico saranno previste due piazzole con colonnina per la ricarica delle auto elettriche.

Lo smaltimento delle acque meteoriche dei piazzali avverrà attraverso una rete di raccolta mediante caditoie con il convogliamento in opportune vasche di laminazione.

Da queste attraverso un sistema di pompaggio le acque verranno recapitate nel recettore superficiale (reticolo CV-84) con portata rispettosa della normativa.

La rete di smaltimento comprensiva delle vasche e del calcolo della quota di immissione nel recettore sarà definita in fase di progetto esecutivo.

Nell'angolo nord-ovest del lotto 1 è prevista la realizzazione di una cabina elettrica per la trasformazione dell'energia a servizio dell'edificio commerciale e per le esigenze della società gestore dell'energia elettrica.

LOTTO 2 -3

- due lotti (lotto 2 e 3) con destinazione produttiva (GF2) con la previsione di realizzazione di un corpo edilizio per ciascuno di essi di SLP massima pari a 500 m²; si tratta di due lotti appartenenti a proprietà operanti nell'ambito degli autotrasporti, con presenza di deposito temporaneo dei mezzi di trasporto. Si prevede pertanto il mantenimento dell'area non interessata dall'edificazione con la funzione di parcheggio di mezzi pesanti.

I lotti saranno accessibili dalla strada privata esistente ed ognuno di essi sarà dotato di n.7 stalli per parcheggi pertinenziali.

L'intera area di pertinenza dei fabbricati verrà adibita a parcheggio di mezzi pesanti e verrà mantenuta senza alcuna pavimentazione e pertanto drenante.

Non si prevede quindi un sistema di raccolta delle acque meteoriche oltre a quello già esistente.

Gli edifici previsti saranno posizionati al di fuori dei limiti di edificabilità definiti dalle fasce di rispetto del reticolo Idrico Minore (RIM)

Si prevede uno sviluppo dei tre edifici in progetto con dimensioni inferiori rispetto a quanto riportato nella scheda dell'ATU e con posizionamento rispettoso dell'orientamento prevalente" suggerito dalla scheda stessa.

Pertanto la SLP totale in progetto è pari a 3.230,00 mq pari circa al 30% della massima realizzabile prevista dalla scheda ATU.

La strada che conduce ai lotti 2 e 3 prevista esterna alla perimetrazione dell'ATU verrà mantenuta ad uso privato dei lotti stessi. La strada verrà allargata sul lato verso il lotto 1 in modo da garantire una sezione costante di 6.0 m.

L'accesso a i lotti 2 e 3 avverrà dallo stesso cancello posto al termine della strada privata attuale.

Da questa strada verrà creato un secondo accesso al parcheggio pertinenziale dell'edificio commerciale e alla zona di carico/scarico merci.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le dotazioni a standard di cui in parte a cessione previste nel progetto sono le seguenti:

- Cessione di aree a verde filtro di separazione fra le nuove attività e le residenze esistenti con posa di un filare alberato per una superficie complessiva pari a 1.078,00 mq posizionati nel lotto 1 .(area fra l'altro costituente la fascia di rispetto dell'asta CV-84 del reticolo idrico minore)
- Mantenimento di verde privato di 607 mq posizionati nel lato nord-est del lotto 2 e monetizzazione dell'area in quanto prevista in cessione nella scheda di ambito del Documento di Piano
- La realizzazione di un parcheggio composto da n.50 stalli da mantenere privato ma con assoggettamento ad uso pubblico per una superficie complessiva pari a 2.048,00 mq
- La realizzazione in parte entro l'area del comparto ed in parte extracomparto di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio di Via P.Togliatti con Via C.Battisti, opera che rientra tra quelle previste dal PGTU per la riqualificazione di Via Battisti in termine di strada inter-quartiere.

L'opera prevede la realizzazione del collegamento ciclopedonale, in sede separata rispetto alle corsie carrabili, con realizzazione della pista ciclopedonale verso sud sino al limite del confine comunale con Pisogne.

Di seguito si riporta tabella con la dimostrazione del rispetto degli indici urbanistici previsti dalle norme, dei parametri relativi ai parcheggi e delle dotazioni pubbliche.

SUPERFICIE INTERNA ALL' ATU	21.800,00 mq
SLP MAX PREVISTA	10.900,00 mq
SLP TOTALE IN PROGETTO	3.230,00 mq
SLP EDIFICIO 1 (Commerciale - MS2)	2.230,00 mq
SLP EDIFICIO 2 (Produttiva-GF2) (destinazione autolavaggio mezzi pesanti)	500,00 mq
SLP EDIFICIO 3 (Produttiva - GF2)	500,00 mq
DOP MINIME (MS2) 100% SLP (art. 7.7 NTA) (da cedere o assoggettare ad uso pubblico)	2.230,00 mq
DOP MINIME (GF2) 20% SLP (art. 7.7 NTA) (da cedere o assoggettare ad uso pubblico)	200,00 mq
DOP MINIME TOTALI (art. 7.7 NTA) (da cedere o assoggettare ad uso pubblico)	2.430,00 mq
POSTI AUTO PUBBLICI DA GARANTIRE (art. 7.5 comma 3b NTA) = $1000,00/200 =$	5 stalli
POSTI AUTO PUBBLICI DA GARANTIRE (art. 7.5 comma 3c NTA) = $2230,00/50 =$	45 stalli
POSTI AUTO PUBBLICI DA GARANTIRE (art. 7.5 comma NTA) TOTALE =	50 stalli

PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTI (art 3.3 comma 4 NTA) GF2 = $1/6 \times \text{SLP} = 166,66 \text{ mq}$	14 stalli
PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTI (art 3.3 comma 4 NTA) MS2 = $1 \times \text{SLP (vendita)}=1335 \text{ mq}$	107 stalli
PARCHEGGI PERTINENZIALI PREVISTI DESTINAZIONE GF2	14 stalli
PARCHEGGI PERTINENZIALI PREVISTI DESTINAZIONE MS2	110 stalli

$\text{Sf} = 21.800 - 3.644,00 =$	18.156,00 mq
Superficie coperta	3.230,00 mq
Rapporto copertura (60 % max)	17,79%
S scoperta (= $18.156,00-3.230,00$)	14.926,00 mq
Sp (min 50% superficie scoperta = $7.463,00$) 	10.638,00 mq

DOP	
ROTONDA INTERNA ALL'ATU (da cedere al Comune)	518,00 mq
VERDE AREA FILTRO (da cedere al Comune) = 	1.078,00 mq
PARCHEGGI PUBBLICI (da vincolare ad uso pubblico) = 	2.048,00 mq
DOP TOTALE IN PROGETTO	3.644,00 mq
DOP MINIME TOTALI (art. 7.7 NTA) (da cedere o assoggettare ad uso pubblico)	2.430,00 mq
DOP PREVISTE IN SCHEDA DA MONETIZZARE	607,00 mq

Vengono ampiamente garantite le dotazioni a standard, parti delle quali in cessione (DOP) sia in termini di parcheggi che di aree a verde e vengono rispettate le prescrizioni degli art. 7.5, 7.6, 7.7 delle NTA del Piano di Governo vigente.

Viene comunque monetizzata una superficie prevista in cessione dalla scheda di Ambito del Documento di piano e che invece verrà mantenuta a verde privato ma non ceduta.

Costa Volpino 27.11.2017

Il tecnico

CONTESSI ING. ROBERTO

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo
unico DPR 445/2000 e D.Lgs. 82/2005 e norme collegate)