



VARIANTE AL P.ATTUATIVO Ex CAVA Volpino approvato in data 19/09/2016
con Delibera di Consiglio N.44 , Via Roma Costa Volpino (BG)

I Committenti:

LA.GE.S spa

IMMOBILHOUSE s.r.l.

I progettisti:

Ing. Lino Locatelli

Arch. Mara Garatti

Progetto

VARIANTE AL P.ATTUATIVO Ex CAVA Volpino approvato in data 19/09/2016 con Delibera di Consiglio N.44, Via Roma Costa Volpino (BG) , Via Roma a Costa Volpino (BG)

Committenti:	LA.GE.S spa IMMOBILHOUSE s.r.l.	Oggetto: Relazione tecnico-illustrativa, documentazione fotografica	
data	Gennaio 2018	Allegato:	Scala:
		A VAR	/
aggiornamenti:			

Ingegnere Lino Locatelli

25055 Pisogne (Bs) Via Agostino Caggioli n. 2/c
Tel 0364/532591-fax 030/5533166
e-mail: info@studiolocatelli.net

Architetto MARA GARATTI

24060 Rondinera di Rogno (Bg) Largo Aldo Moro, n.7
e-mail: m.m.architetti27@gmail.com
cell.339 5660181-fax 035 19962334

INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO EX CAVA VOLPINO APPROVATO IN DATA 19/09/2016 CON DELIBERA DI CONSIGLIO N.44

L'area in oggetto dell'intervento si colloca ai piedi del nucleo antico di Volpino tra il versante e le aree verdi alluvionali di fondo valle.

Attualmente si presenta come cava di volpinite dismessa e per una parte a bosco nella zona più a nord; Il luogo è considerato geotopo per ciò che l'estrazione della volpinite ha comportato per la storia del sito.

Elementi di pregio dell'area sono la zona boscata, il prato alto e naturalmente il nucleo antico di Volpino.

Giungendo alla cava dal basso dalla statale il nucleo antico di Volpino si pone in sommità, lievitato sopra le rupi di coltivazione: è un'immagine suggestiva.

I coni visivi più interessanti sono da punti di vista definiti dinamici come la statale di fondo valle e la strada che scende da Volpino verso il Capoluogo.

Da questi due percorsi la visuale sulla cava è completa e in relazione con il nucleo antico: le pareti bianche della cava e il borgo di Volpino diventano un tutt'uno.

Dalla chiesetta degli Alpini si coglie molto bene l'anfiteatro boscato e le pareti con i cumuli: i cumuli rappresentano elementi detrattori, il bosco rappresenta elemento di pregio e di connessione con l'intorno.

ELENCO CATASTALE DELLE AREE E SOGGETTI ATTUATORI

La Società Lages S.p.A. è proprietaria nel Comune Censuario di Costa Volpino degli immobili individuati dalla Sezione Catasto Terreni Agenzia del Territorio di Bergamo ai fogli n° 6, ed allegati, e 13, con le seguenti particelle:

1453,1440,1325,1382,1405,1425,1442,1452,1617,1618,1622,1630,1631,1635,1636,1638,1639,1642,1645,1647,1655,1656,1659,1666,1731,1734,1736,1738,1739,1742,1746,1749,1753,1754,1755,1757,1758,1759,1760,1762,1764,1765,1767,2461,2773,3293,3341,3751,4484,7812,7813,7811,11298,11301,11296,11295,11297,1430,1632,1627 per una superficie catastale pari a mq. 46.210,00; in forza dei seguenti titoli di proprietà:

- Atto di costituzione della Valges Srl in data 27-12-79 Notaio Sella Rep. n. 9047 reg. BG 16-1-80 ;
- Atto di compravendita in data 25-6-82 Notaio Staffieri Rep. n. 34889 reg. BS 8-7-82;
- Atto di fusione della Valges Srl nella La.ge.s. Lavorazione Gessi Speciali Srl in data 28-6-83 Notaio Frigerio Rep. n. 50318 reg. a Gardone V.T. il 14-7-83.

La società **Immobilhouse srl** è proprietaria degli immobili individuati dalla sezione catasto terreni Agenzia del territorio di Bergamo delle seguenti aree: mappale 1632,1627 (porzioni) per una superficie catastale all'interno del perimetro del P.A. pari a mq. 317,00 in forza dei seguenti atti:

- Atto acquisto in data 25/07/2014 repertorio n. 139974 Notaio Arrigo Staffieri Pisogne(BS)

Il Comune di Costa Volpino è proprietario degli immobili individuati dalla Sezione Catasto Terreni Agenzia del territorio di Bergamo delle seguenti aree: 11299,11553,1735 per una superficie catastale pari a mq. 1085,00 .

I mappali 11299 e 11553 corrispondenti ad una porzione di piazza di Volpino già realizzata (corrispondente alle urbanizzazioni secondarie già realizzate del precedente P.A.) e il mappale 1735 corrispondente ad una porzione di strada in adiacenza a Via Roma interessata allo svincolo su Via Roma stessa. ;

Il tutto per una superficie catastale totale pari a mq. 47.612,00 e una superficie reale pari a mq. 46.598,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano di Governo del territorio approvato con delibera di C.C. n. 68 del 22/12/2015 e successiva Rettifica atti di P.G.T. - D.C.C. n.35 del 31/07/2017 individua tale area come area soggetta a P.A. in fase di attuazione approvato in data 19/09/2016 con delibera di consiglio n.44

Tale piano, di iniziativa privata contempla la realizzazione di nuova strada di collegamento tra la Via Roma e il centro storico di Volpino, l'individuazione di un area commerciale e un 'area residenziale e tutte le opere di urbanizzazioni necessarie, parcheggi, impianti tecnologici , standard, verde ecc...

PIANO ATTUATIVO APPROVATO data 19/09/2016 con delibera di consiglio n.44

Il progetto del Piano attuativo approvato in corso di realizzazione si prevede una destinazione d'uso delle are così suddivisa:

mq. 5.000,00 di s.l.p. commerciale;

mq. 3.500,00 di s.l.p. residenziale (con possibilità di max 10% di destinazione terziaria);

Il progetto si svolge individuando spazi e aree per le urbanizzazioni e per gli standard in funzione della dislocazione della s.l.p. proposta.

Il progetto attuativo approvato trae origine dal vecchio Piano Attuativo convenzionato a Clusone Sez. Lovere in data 01/02/2006 al n. 73 con Rep.n.794 Reg. che fu parzialmente realizzato (Piazza Volpino) .

Tutt'oggi il piano attuativo e' in fase di esecuzione e di completamento disegnando fi fatto il tracciato della strada che dall' abitato storico di Volpino si sviluppa sino a Via Roma individuando lungo il suo tracciato, parcheggi e verde , nonché i 2 comparti edificabili individuati come segue:

- Il comparto residenziale è collocato a monte della strada di collegamento accessibile direttamente dalla stessa ;
- Il comparto commerciale che si sviluppa a valle della strada di collegamento accessibile dalla stessa strada e dal parcheggio pubblico di progetto che si colloca davanti al comparto commerciale e adiacente alla Via Roma.

Il Progetto si completa con l'individuazione dei parcheggi pubblici ad uso residenziale/terziario e commerciale per una superficie pari a :

mq. 880,00 per parcheggi pubblici residenziali (705 mq. per residenziale e 175 mq. per terziario) ; mq. 2696,00 per parcheggi pubblici commerciali; collocati e distribuiti in modo da assolvere egregiamente alla funzione per cui sono stati individuati.

Sono in corso di esecuzione tutte le opere che riguardano gli impianti tecnologici necessari quali:

- rete fognaria (acque bianche e nere);
- linea enel e cabina Enel;
- linea Telecom;
- illuminazione pubblica;
- linea gas metano di rete;
- linea acquedotto;

i dati urbanistici principali del Piano attuativo approvato sono i seguenti:

AREE A STANDARD

Comparto residenziale (Possibilità del 10% di destinazione terziaria :S.l.p. terziaria mq. 350)
superficie a park : 880 mq. (175 mq. per terziario e 700 mq. per residenziale): n. posti auto 32

Comparto commerciale

Standard di progetto

superficie a park : 2.696,00 n. posti auto 103

il verde standard per entrambi i comparti è pari a mq. 15.405,00 quindi ampiamente soddisfatto il requisito minimo di verde che è pari a mq. 4.690 (mq. 2.340,00+2.350,00)

All'interno del P.A. gli standard totali ammontano a mq.18.981,00 (15.405,00 mq. aree a verde + 3.576 mq parcheggio pubblico), dunque soddisfa ampiamente la richiesta minima di dotazione di standard.

PARK PRIVATI

All'interno dei singoli lotti edificabili del Piano Attuativo sono stati individuati i park privati ; nello specifico per il comparto commerciale sono stati individuati all'interno del lotto privato un max **di parcheggi pertinenziali privati ad uso pubblico pari a mq. 5.000,00** (1/1 della s.l.p. per piccole e medie strutture di vendita).

Per il comparto residenziale invece all'interno dello stesso dovrà essere individuata una superficie a **parcheggio pertinenziale privato pari a mq. 700,00** (1/5 della S.L.P. sia per superfici residenziali che terziarie) , come previsto dall'art 3.3 punto 4 della N.T.A del P.G.T.

AREE DA CEDERE AL COMUNE DI COSTA VOLPINO

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| - aree per standard a verde + rupe | mq. 22.397,00 |
| - aree per standard a parcheggio | mq. 3.576,00 |
| - area per strade e marciapiedi | mq. 5.775,00 |

- piazza Volpino e aree residuali	mq. 2.250,00
- strada accesso ai boxes privati (proprietà privata)	- mq. 180,00
per un Tot.	mq. 33.818,00

COSTI DELL'INTERVENTO

urbanizzazioni e park (comparto residenziale)	€ 95.000,00
urbanizzazioni e park (comparto commerciale)	€ 185.000,00
Strada di collegamento volpino/via roma (in fase di esecuzione)	€ 922.000,00
Recupero aree boscate e verde pubblico	€ 160.000,00
Fognatura Via San Carlo (già realizzata)	€ 25.000,00
Piazza Volpino (già realizzata)	€ 345.957,00
Sub.totale	€ 1.732.957,00
Opere pubbliche extra	€ 285.714,29

TOTALE € **2.018.671,29**

DESCRIZIONE PROGETTO DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

La variante al Piano Attuativo descritto sopra e in fase di realizzazione prevede le seguenti modifiche, riassunte nelle n.2 principali innovazioni rispetto al piano approvato di seguito descritte:

NUOVA ROTATORIA: Il P.A. approvato nel 2016 prevedeva la realizzazione di un incrocio canalizzato su Via Roma .

Tale soluzione richiedeva che i veicoli transitanti da sud verso nord , per accedere alla nuova zona urbanizzata avrebbero dovuto raggiungere la rotatoria della superstrada con inversione del senso di marcia, anziché l'immissione diretta.

Per regolare tutto il traffico transitante sulla provinciale nr55 bis, consentendo ad entrambi i sensi di marcia di entrare direttamente nell'area del piano attuativo viene dunque prevista la realizzazione di una rotatoria di adeguate dimensioni.

Quest'opera oltre che modificare marginalmente e favorevolmente l'area parcheggio prevista dal piano attuativo richiede l'occupazione di circa 700 mq esterni al perimetro del piano attuativo stesso, ma disponibili in quanto coinvolgono aree private di cui l'Amministrazione ha richiesto un preliminare consenso. La rotatoria occupa aree pianeggianti non interessate da alberature o fossati, ma quasi esclusivamente aree già viarie occupate dalla provinciale o dagli sbocchi di accesso di privati o strade pubbliche. La Nuova rotatoria prevede lo spostamento del palo dell'illuminazione esistente per centrarlo sulla rotatoria, operazione già necessaria anche in caso di realizzazione dello svincolo canalizzato.

Il diametro della rotatoria, come si evince dall'elaborato grafico è pari a 30 m misurati al netto dei marciapiedi, mentre l'aiuola circolare interna è di 14 m e sarà sistemata a prato verde o aiuola con fiori bassi da giardino senza fusto.

RECUPERO AREA BOSCATATA A VERDE PUBBLICO : L'area boscata nel piano attuativo approvato prevedeva la realizzazione di un percorso pedonale e la manutenzione e salvaguardia

dell'area boscata stessa con interventi mirati e puntuali, nel rispetto dello studio del verde di cui Allegato F :Studio del recupero a verde dell'area boscata allegato al P.attuativo approvato nel 2006.

Tale area si caratterizza per la sua conformazione infossata e contornata da ripide scarpate o pareti scoscese in roccia denominata "Volpinite" e createsi dalla precedente attività estrattiva. La presenza di scarpate scoscese alberate e in roccia non consente però di realizzare il percorso interno in sicurezza. La modifica prevista con la nuova variante di P.A. prevede di mantenere l'area sempre boscata, salvo il percorso pedonale, ma regolarizzandone l'altimetria con il riempimento della "fossa", con circa 50.000,00/60.000,00 mc di terre e rocce da scavo e sovrastante strato di terreno vegetale, con altezze variabili di alcuni metri e salvaguardando le scarpate ed i pendii mitigandone le pendenze. Inoltre in corrispondenza della scarpata in roccia interessata anche dalla presenza di gesso che si disgrega con le piogge superficiali, verrebbe recuperato il tessuto boscato riportando in sicurezza una ricopertura in strato di terra vegetale di circa 1-2 m , che proteggerebbe la superficie rocciosa disgregabile, evitando crolli o distacchi prospicienti l'area boscata fruibile turisticamente. Verrebbero realizzati 3 terrazzamenti contornati da nuove alberature autoctone, con il percorso pedonale di larghezza 2,50-1,00, con fondo in terreno naturale, che li collega e che nel tratto più elevato raggiunge la nuova strada nei pressi della Piazza di Volpino. Le essenze arboree di progetto sono le stesse, sia qualitativamente che quantitativamente, rispetto a quelle indicate nel Piano attuativo approvato.

Gli interventi sull' area boscata in merito alla tipologia e al quantitativo delle essenze arboree sono gli stessi previsti dal Piano attuativo approvato e in fase di esecuzione.

La variante di fatto non comporta modifiche alle destinazioni dei lotti, nonché alla dotazione degli standard già individuati nel progetto precedente. Dunque resta confermata la capacità edificatoria di 8500,00 mq.di s.l.p., suddivisa come segue:

mq. 5.000,00 di s.l.p. commerciale;

mq. 3.500,00 di s.l.p. residenziale (con possibilità di max 10% di destinazione terziaria);

I comparti edificabili rimangono dunque collocati nella parte bassa del Piano attuativo verso Via Roma e a ridosso delle porzioni esterne al P. Attuativo già edificate suddivisi per destinazione d'uso, ovvero:

- Il comparto residenziale è collocato a monte della strada di collegamento accessibile direttamente dalla stessa ;
- Il comparto commerciale che si sviluppa a valle della strada di collegamento accessibile dalla stessa strada e dal parcheggio pubblico di progetto che si colloca davanti al comparto commerciale e adiacente alla Via Roma. Per quanto riguarda il comparto commerciale la variante in oggetto mantiene tutte le prescrizione e le caratteristiche relative alla realizzazione di piccole e medie strutture di vendita escludendo la realizzazione di centri commerciali come definiti dalla normativa specifica (Dlgs 114/98 art 4, c.1, lett.g e Dgr 1193/2013 allegato A, paragrafo 2, lettera f). In tal senso dunque l'insediamento sarà strutturato con le seguenti caratteristiche:

- ✓ in diversi esercizi commerciali, seppure in un unico edificio, separati fisicamente da muri ;
- ✓ non collegati internamente da percorsi pedonali su suolo privati;
- ✓ Con uscite da un punto vendita per entrare in un altro;
- ✓ Dotati di servizi gestionali (igienico-sanitari, area di carico e scarico) singoli e non comuni;
- ✓ Il percorso di collegamento all'aperto tra parcheggi e l'edificio venga asservito ad uso pubblico ;

Il Progetto non modifica l'individuazione dei parcheggi pubblici ad uso residenziale/terziario , confermando i mq. 880,00 per parcheggi pubblici residenziali (705 mq. per residenziale e 175 mq. per terziario) ;

per quanto riguarda i parcheggi a destinazione commerciale, l'inserimento della rotatoria comporta una leggera modifica dell'area a parcheggio adiacente a Via Roma, ampliando di qualche mq. la superficie stessa del parcheggio, dunque tale modifica risulta migliorativa rispetto a questo parametro urbanistico. In totale la superficie per parcheggi pubblici commerciali ammonta a mq. 2783,64.

Per quanto riguarda la superficie standard a verde pubblico il Piano conferma una superficie da cedere al Comune pari a mq. 22.397 composta dall'area boscata e dalla Rupe (il verde minimo di legge è pari a mq. 4.690,00).

A completamento del progetto vi sono tutte gli impianti tecnologici che di fatto confermano tutte le previsioni del Piano attuativo approvato, ovvero :

- rete fognaria (acque bianche e nere);
- linea enel e cabina Enel;
- linea Telecom;
- illuminazione pubblica;
- linea gas metano di rete;
- linea acquedotto;

OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DALLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

A seguito dell'approvazione del Variante al Piano Attuativo potranno essere presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in Variante tramite Richiesta di Permesso di Costruire .Le opere previste dalla Variante al P.A. che verranno realizzate a cura e spese della proprietà a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con criterio di calcolo e valutazione specificati dalla convenzione, sono la nuova rotatoria con le modifiche all'area a park adiacente e tutte le modifiche ai tecnologici interessati dalla nuova rotatoria, nonché il recupero dell'area boscata (urb. Secondarie) con inserimento del tracciato pedonale modificato e la realizzazione dei terrazzamenti necessari a "riempire " la depressione dell' area boscata stessa.

OPERE STRADALI

Viabilità

Le strada confermata dalla Variante al P.A che risulta a tutt'oggi quasi completata trova compimento nella realizzazione della nuova rotatoria, entrambe realizzate con fondazione in conglomerato bituminoso dello spessore di cm. 10 con sovrastante tappeto di usura dello spessore di 3 cm ; lo strato portante è costituito da rilevati e massicciata tout-venant dello spessore variabile in base alle diverse sezioni stradali in quanto in gran parte la sede stradale si trova ad una quota maggiore rispetto all'andamento naturale del terreno e qual' ora necessario previo sbancamento e sostituzione del terreno per formazione di piano di posa idoneo alla realizzazione del manto stradale.

Marciapiedi

Il marciapiede che costeggia la strada è stato realizzato con massetto in cls avente spessore pari a c/m.10 e soprastante tappetino di usura avente spessore pari a cm.3 (quest'ultimo non ancora realizzato) con cordoli prefabbricati in cls. (sez. cm. 12/15x25) posati su fondazione e rinfiacco continuo in calcestruzzo e comunque nel rispetto del progetto esecutivo della strada (P.C. N. 26 del 07/03/2016 e n. 29/2016-1 del 28/12/2016).

Nella porzione di strada a ridosso dei lotti residenziali e dei parcheggi il marciapiede è dotato di cordoli in granito (12/15/25) e di accessi carrali con lastre di granito posate a correre, larghezza cm. 40 , sia per l'accesso ai parcheggi pubblici che per gli accessi carrali dei lotti privati.

Parcheggi

I parcheggi previsti verranno realizzati in asfalto come per la viabilità con le opportune pendenze per far defluire le acque meteoriche. A corredo delle aree a parcheggio verranno realizzate aiuole a verde (come da tavole progettuali) delimitate da cordoli in granito (12/15/25).

Muri

I muri di contenimento del terreno lungo la strada e nei parcheggi (contenimento, delimitazione del verde ecc..) dovrà essere realizzato in pietra naturale con h. variabili in funzione alle varie situazioni morfologiche in cui si inserisce (vedi sez. tipo riportate sugli elaborati grafici).

Pali e lampade stradali

I pali dell'illuminazione pubblica per la strada e per i parcheggi saranno realizzati conformemente alle tipologie utilizzate nel P.C. in essere n. 26 del 07/03/2016 e n. 29/2016-1 del 28/12/2016

Reti tecnologiche

Per quanto riguarda le reti tecnologiche quali:

- rete fognaria
- rete acquedotto
- rete gas-metano
- linea elettrica
- linea per illuminazione pubblica
- linea telefonica

Si confermano le previsioni del piano attuativo approvato e si rimanda alle tavole n.8 , 9 e 10 che rappresentano uno schema di massima e che verranno dettagliate negli elaborati del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Per quanto riguarda le linee della acque bianche e nere presenti sotto il tracciato stradale sono state seguite le indicazioni che Uniacque ha già fornito nel contesto del rilascio dei Permessi di Costruire già rilasciati.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondarie, la Varinate conferma il recupero dell'area boscata con interventi mirati e nel rispetto della Allegato F :Studio del recupero a verde dell'area boscata allegato al P.attuativo precedente (2006) .

AREE A STANDARD

Comparto residenziale

Le aree per standard di competenza del P.A. per il comparto residenziale sono calcolate sulla base dei mq. 40 per ogni abitante teorico insediabile, il cui numero è determinato in ragione di 1 abitante ogni 150 mc. di volume edificabile.

Nello specifico la s.l.p. di 3.500,00 mq. è uguale a un volume pari 11666,66 mc (3500/30x10)

Abitanti teorici: $11666,66/150 = 78$ abitanti

Standard minimi (art 7.7 N.T.A.)

78 AB x 40 mq. = 3.120 mq. di cui 780,00 mq. a park (78x10 mq.) e il rimanente 2.340,00 mq. a verde .

Nel rispetto dell. Art 7.5 delle N.T.A. sono da individuare 23 posti auto (3.500,00/150).

standard di progetto

superficie a park : 880 mq. n. posti auto : 32

Possibilità del 10% di destinazione terziaria

S.l.p. terziaria mq. 350 (10% di 3.500,00)

Standard minimi (art 7.7 N.T.A.)

Dotazioni Minime : 100% s.l.p.= 350,00 mq.

di cui 175,00 a park(350,00 mq. /50 =n.7 posti auto;7posti auto+spazio di manovra =25 mq. x n.7 = 175,00mq.

Verde standard = 350,00-175,00 = mq. 175,00

s.l.p. residenziale 3.000,00 mq. è uguale a un volume pari 10.500 mc (3000/30x10)

Abitanti teorici: $10.500/150 = 70$ abitanti

Standard minimi (art 7.7 N.T.A.)

70 AB x 40 mq. = 2.800,00 mq. di cui 700,00 mq. a park (70x10 mq.) e il rimanente 2.100,00 mq. a verde .

Nel rispetto dell. Art 7.5 delle N.T.A. sono da individuare 21 posti auto (3.500,00/150).

Standard di progetto

superficie a park : 880 mq. (175 mq. per terziario e 700 mq. per residenziale)

Comparto commerciale

Le aree a standard di competenza del P.A. per il comparto commerciale sono calcolate come segue.

Standard minimi (art 7.7 N.T.A.)

Dotazioni Minime : 100% s.l.p.= 5000,00 mq.

Di cui 2.500,00 a park (5.000,00 mq. /50 = 100 posti auto; 100 posti auto = 1.250,00 mq. + spazio di manovra= 2.500,00 mq.) e 150 mq. di verde per park (100 posti auto x1,5 mq.) = 2650,00 MQ.

Verde standard = 5.000,00-2.650,00 = mq. 2.350,00

Standard di progetto

superficie a park : 2.783,64 n. posti auto 104

il verde standard è confermato anche dalla variante per entrambi i comparti, ed è pari a mq. 15.405,00 quindi ampiamente soddisfatto il requisito minimo di verde che e' pari a mq. 4.690 (mq. 2.340,00+2.350,00).

Gli standard totali sono dunque pari a mq.18.981,00 (15.405,00 mq. aree a verde + 3.663,64 mq parcheggio pubblico), dunque soddisfa ampiamente la richiesta minima di dotazione di standard.

PARK PRIVATI

All'interno dei singoli lotti edificabili verranno individuati i park privati come previsto dall' art. 3.3 delle N.T.A. del P.G.T. Nello specifico per il comparto commerciale verranno individuati all'interno del lotto privato un max **di parcheggi pertinenziali privati ad uso pubblico pari a mq. 5.000,00** (1/1 della s.l.p. per piccole e medie strutture di vendita).

Per il comparto residenziale invece all'interno dello stesso dovrà essere individuata una superficie a **parcheggio pertinenziale privato pari a mq. 700,00** (1/5 della S.L.P. sia per superfici residenziali che terziarie) , come previsto dall'art 3.3 punto 4 della N.T.A del P.G.T.

AREE DA CEDERE AL COMUNE DI COSTA VOLPINO

Come individuato in dettaglio nella tavola n.4 "planimetria delle aree a standard e in cessione " verranno cedute al Comune le seguenti aree

- aree per standard a verde + rupe	mq. 22.397,00
- aree per standard a parcheggio	mq. 3.663,64
- area per strade e marciapiedi	mq. 7.607,36
- piazza Volpino e aree residuali	mq. 2.070,00
- aree esterna al P.A.(sup. da detrarre)	-mq. 1.920,00
(proprietà privata)	
per un Tot.	<hr/> mq. 33.818,00

COSTI DELL'INTERVENTO VARIANTE 2018

Urbanizzazioni e park residenziale	€ 95.000,00
Urbanizzazioni e park commerciale	€185.000,00

Strada di collegamento Volpino/Via Roma, (escl. svincolo canalizzato, ma inclusa quota parte della rotonda, quella inserita nel perimetro del P.A.) così suddivisa rispetto all'importo completo di 922.000,00 €, ai fini di distinguere la parte già realizzata da quella ancora da realizzare :

- opere già realizzate (vedi collaudo)	€ 639.256,00
- opere ancora da realizzare (varie e quota parte rotonda)	€ 282.744,00

Recupero aree boscate (importo totale € 160.000,00) così distinte in dettaglio

- verde pubblico interno alla fossa :	€ 80.000,00
- verde pubblico circoscritto alla fossa:	€ 20.000,00
- verde pubblico interno al P.A.	€ 60.000,00
Fognatura Via San Carlo (già realizzata)	€ 25.000,00
Piazza Volpino (già realizzata)	€ 345.957,00
Opere pubbliche extra (già realizzate: park scuola)	€ 285.714,29
TOTALE	€ 2.018.671,29

SITUAZIONE GEOLOGICA E SITUAZIONE NATURALISTICO-AMBIENTALE

Per quanto riguarda la situazione geologica e naturalistico-ambientale si rimanda agli elaborati allegati all'originario Piano Particolareggiato del 2005 confermato anche dal Piano Attuativo approvato (Allegato D: Studio geologico a firma del Dott. Ghilardi (allegato al P. Attuativo Approvato); Allegato E : Studio della situazione naturalistico-ambientale redatto dal Dott. Nutti e Dott.ssa Digiovinazzo (allegato al P. Attuativo Approvato)); in quanto la situazione in riferimento agli aspetti geologici e naturalistici è invariata e dunque si ritiene idonea la valutazione e lo studio effettuati in quella sede. Per quanto riguarda l'aspetto geologico l'area in cui ricade il P. Attuativo è classificata in parte in zona 2 di fattibilità con modeste limitazioni e in parte in zona 3 con consistenti limitazioni (3m e 3e) . Il progetto prevede l'edificazione dei volumi previsti dal Piano all'interno della classe di fattibilità 2 (classificazione dell'attuale studio geologico a corredo del PGT) e sarà onere del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione piuttosto che dei Permessi di Costruire per l'edificazione dei lotti l'esecuzione di una indagine geologica più approfondita con eventuali rilievi e prove specifiche sul luogo.

Per quanto riguarda il recupero dell'area boscata il progetto conferma le previsioni del Piano Particolareggiato del 2005 (Allegato F :Studio del recupero a verde dell'area boscata), riconfermando dunque le valutazioni e lo studio sul recupero a verde dell'area boscata allegata al Piano Attuativo Approvato. Nello specifico le modifiche apportate al Piano Attuativo sono marginali (eliminazione del padiglione informativo e lieve modifica del tracciato del sentiero all'interno dell'area boscata) e non influiscono sulla valutazione e sulle opere previste dallo stesso progetto di recupero dell'area boscata che dunque viene riconfermato nei contenuti e nelle previsioni progettuali adeguando i costi al momento storico attuale come dettagliato nel computo

metrico del verde.

Nel piano di indirizzo forestale – territorio ex comunità Montana Alto Sebino (PIF) tav 4 carta dei vincoli . parte dell'area boscata all'interno del Piano attuativo ricade in "Vincolo Bosco Pif". Tale previsione prevede l'autorizzazione alla realizzazione delle opere di recupero del verde dell'area boscata da parte dell'ente preposto .Tale autorizzazione sarà da reperire nel contesto del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Viene presentato unitamente alla Variante al Piano Attuativo uno schema di convenzione da stipularsi tra i soggetti attuatori ed 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 1A VAR: INQUADRAMENTO TERRITORIALE: estratti PTCP, carta delle regole, vincoli, carta delle previsioni di Piano, sintesi, carte delle strategie di Piano, mappa- scala 1:500/1:2000/1:25000;

In questa tavola viene riportata la cartografia di inquadramento generale alla scala 1:25000 e 1:2000, all'interno della quale è individuata l'area oggetto d'intervento (riquadrate con linea rossa); l'estratto di P.G.T. evidenzia le destinazioni d'uso delle aree e come IL PROGETTO NON modifica il perimetro del P.A.; l'estratto di mappa catastale mostra i numeri di mappa della proprietà ricadenti all'interno del Perimetro di Piano

Tavola 1B VAR: INQUADRAMENTO TERRITORIALE: estratti Carte dei vincoli, geologica, idrografica, pericolosità sismica, paesaggio, sensibilità paesistica, fattibilità - scala 1:5000/1:2000/1:7500;

In questa tavola viene riportata la cartografia inerente i vincoli di varia natura e le fattibilità in cui è individuata l'area oggetto d'intervento (riquadrate con linea rossa);

Tavola 2 VAR: PIANO ATTUATIVO APPROVATO –Planimetria e sezioni del Piano Attuativo approvato : In questa tavola viene riportata in scala 1:500 la planimetria e le sezioni del Piano attuativo approvato e in fase di realizzazione .

Tavola 3 VAR : PROGETTO –Planimetria e sezioni di Variante : In questa tavola viene riportata in scala 1:500 la planimetria generale che restituisce un'immagine grafica di quella che è la Variante al P.A. nella quale viene rappresentata l'organizzazione e la distribuzione planivolumetrica con indicate le divisioni tra i lotti, gli accessi alle proprietà, la viabilità ecc.... Nell'elaborato vengono rappresentate le sezioni trasversali e longitudinali di progetto con evidenziato l'andamento naturale del terreno.

Tavola 4 VAR: Superfici e standard, Verifica drenante e aree da cedere: In questa tavola viene rappresentata la planimetria di progetto schematica in scala 1:500 con dimostrazione analitica del

calcolo delle aree standard individuate all'interno del P. A. (spazi per parcheggio e verde pubblico) e delle aree occupate dalla opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Costa Volpino quali strada e marciapiede. E' inoltre riportato il calcolo della superficie drenante del P.A per individuare la % di verde drenante disponibile per tutto il Piano Attuativo.

Tavola 5 VAR : Planimetria e sezioni strada di progetto: In questa tavola sono raffigurate le sezioni generali sia longitudinali sia trasversali di progetto in scala 1:200 della strada di collegamento tra Volpino e la Via Roma con evidenziati i riporti e gli sbancamenti necessari alla realizzazione della strada stessa .

Tavola 6 VAR :Planimetria e sezioni di progetto rotatoria: In questa tavola è rappresentata la planimetria della nuova rotatoria tra la nuova strada di P.L. e Via Roma, con alcune sezioni in corrispondenza dell'innesto tra le 2 strade e alcuni particolari tecnici e costruttivi della stessa.

Tavola 7 VAR : Opere di urbanizzazione: acquedotto e gas metano di rete, sez stradali e particolari : In questa tavola è rappresentata la planimetria generale con evidenziati i tracciati dei tecnologici con indicati diametri tubazioni e dimensionamento di massima dei pozzetti con i relativi particolari costruttivi con indicati tipologie, materiali, dimensioni ecc..

Tavola 8 VAR : Opere di urbanizzazione :acque bianche e nere, sezioni stradali tipo e particolari: In questa tavola è rappresentata la planimetria generale con evidenziati i tracciati dei tecnologici con indicati diametri tubazioni e dimensionamento di massima dei pozzetti con i relativi particolari costruttivi con indicati tipologie, materiali, dimensioni ecc..

Tavola 9 VAR : Opere di urbanizzazione: Telecom, Enel, Illuminazione pubblica,, sezioni stradali tipo e particolari In questa tavola è rappresentata la planimetria generale con evidenziati i tracciati dei tecnologici con indicati diametri tubazioni e dimensionamento di massima dei pozzetti con i relativi particolari costruttivi con indicati tipologie, materiali, dimensioni ecc..

Tavola 10 VAR : RAFFRONTO Planimetrie P.A. approvato Variante: In questa tavola viene riportata in scala 1:500 la SOVRAPPOSIZIONE planimetrica dei 2 P.A. Individuando in rosso le opere in Variante e in giallo il P. Attuativo approvato.

Tavola 11 VAR : Dimostrazione superficie territoriale.: In questa tavola viene riportata in scala 1:500 la planimetria di rilievo con allegata tabella di calcolo della dimostrazione della superficie territoriale.

Tavola 12 VAR :Sovrapposizione estratto catastale con la Variante al piano attuativo.: In questa tavola viene riportato l'allegato catastale con in sovrapposizione la planimetria in Variante al Piano Attuativo. Scala 1:500.

Allegato A VAR: Relazione tecnico-illustrativa e documentazione fotografica;

Allegato B VAR : Norme tecniche di attuazione

Allegato C VAR : Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;

Allegato D VAR: Cronoprogramma

Allegato E VAR: Bozza di convenzione

Allegato F VAR : Mappa e Visure catastali

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



