

0	12.12.2016	VERSIONE ORIGINARIA
REV.	DATA	MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO

STUDIO DI INGEGNERIA CONTESSI
VIA CESARE BATTISTI n° 5 – COSTA VOLPINO (BG)

COMMITTENTE:

EUROCOST S.R.L.
VIA LOBBIA ALTA N 2 – COSTA VOLPINO (BG)

OGGETTO: **AMBITO DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE SUL LOTTO ATP2 (ex ATR8) DISTINTO AI NUMERI DI MAPPA 235, 244, 5741,10585 e 10585 SITO IN VIA LOBBIA ALTA**

TAVOLA

P16

RELAZIONE TECNICA GENERALE

SCALA:

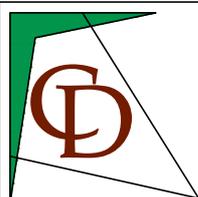
DATA:

marzo 2018

FILE

REV

00



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'Ambito di Trasformazione Produttiva, in seguito abbreviato ATP 2, oggetto d'intervento si colloca nella frazione del Piano ed è posto nell'agglomerato consolidato urbano nei pressi del confine con il comune di Pisogne (Bs).

Attualmente l'area si configura come spazio di confine fra il tessuto residenziale consolidato e l'insediamento industriale denominato Tenaris-Dalmine. Nello sviluppo urbanistico del comune di Costa Volpino sono nati nel tempo, lungo il perimetro di questa importante realtà produttiva, varie attività artigianali che svolgono il ruolo di cintura e margine dell'abitato. Dal punto di vista altimetrico e morfologico il comparto dell'ATP 2, come evidenziato anche dall'allegata tavola di rilievo planimetrico, si presenta con andamento pianeggiante e forma trapezoidale con un vertice a confine della proprietà comunale dove è installata un'antenna delle telecomunicazioni. All'interno del perimetro dell'ATP 2 attualmente esiste un fabbricato ad uso uffici, sede dell'azienda proponente, la società EUROCOST s.r.l., autorizzato in seguito a rilascio di condono edilizio. Nell'area adiacente all'intervento non si segnalano elementi di particolare pregio naturalistico o architettonico. L'accesso al terreno avviene da via Lobbia Alta che proseguendo su via Giorgio Paglia si innesta sulla direttrice principale di collegamento tra Costa Volpino e Pisogne denominata via Cesare Battisti.

Vista Aerea(Estratto Google maps)



ELENCO CATASTALE DELLE AREE E SOGGETTI ATTUATORI

L'area individuata all'interno della perimetrazione dell'ATP 2 oggetto di intervento è catastalmente identificata al foglio 10 particelle 10585 – 10586 – 5741 – 235 - 244 del comune censuario di Costa Volpino. La proprietaria dell'area risulta la società EUROCOST s.r.l. che è la società attuatrice dell'ATP 2 con sede in via Giorgio Paglia s.n.c. a Costa Volpino (Bg), C.F. e P.I.: 02931310169 di cui il sig. Filippi David è legale rappresentante.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n.68 del 22/12/2015 individua l'area perimetrata all'interno dell'ATP 2 come area soggetta a convenzionamento e prevede le destinazioni d'uso prevalente e principale quali Gf 2.2 (attività di magazzinaggio), Gf 2.3 (Attività logistica), mentre consente le destinazioni d'uso complementare ovvero accessorie e compatibili quali IND (Attività industriali e artigianali) e ART (Attività artigianale di servizio), nonché DOP (servizi pubblici e di interesse pubblico ovvero dotazioni pubbliche o di uso pubblico).

SUPERFICIE E CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il piano attuativo inserito nello strumento urbanistico prevede una capacità edificatoria massima di 3.420,60 m² di Superficie Lorda di Pavimento.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di piano attuativo presenta una forma essenzialmente trapezoidale con il lato maggiore orientato secondo il muro di perimetrale della proprietà Tenaris-Dalmine.

L'ambito confina a nord con la strada che in parte privata verrà ceduta al comune di Costa Volpino, sul lato est confina con lotto di proprietà privata non edificato, sul lato sud ed ovest l'area confina con l'edificato ad uso residenziale.

La superficie delle aree di proprietà oggetto di piano attuativo verificata tramite rilievo strumentale assomma complessivamente a 11.489,00 m².

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

St (m²) = 11.402,00 (da cartografia informatizzata comunale da verificare con rilievo strumentale)

Ut_max (m²/m²) = 0,30

SLP max prevista (m²) = 3.420,60

Nel merito delle scelte effettuate in sede di progettazione urbanistica si evidenzia come la conformazione del lotto renda inevitabile e inconfutabile la scelta di disposizione planivolumetrica proposta, stante la volontà della committenza di realizzare il massimo volume possibile.

Il progetto prevede due lotti funzionali. Il primo lotto porterà alla realizzazione di un fabbricato autonomo con una superficie di SLP pari a 2210,00 m². Il secondo lotto prevede di completare l'utilizzo della SLP fino all'esaurimento della disponibile pari a 3420,60 m².

Dal punto di vista planivolumetrico si prevede la realizzazione di un fabbricato indipendente da quello esistente ma con orientamento ortogonale allo stesso. Il fabbricato manterrà un'adeguata distanza dal confine verso l'edificazione residenziale allontanando così il più possibile i rumori del nuovo insediamento da costruire, anche mediante la realizzazione di un filtro verde con vegetazione di schermatura adeguata. L'accesso al lotto avverrà dalla strada già ceduta al Comune e la posizione del cancello sarà arretrata dalla sede stradale come previsto dalla normativa vigente. Oltre il cancello d'accesso è previsto un ampio piazzale di manovra degli automezzi.

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 con materiali e finiture conformi e ben inserite nel contesto edilizio esistente;
- La copertura dovrà essere di tipo piano realizzata in materiali non riflettenti;
- Le superfici che verranno piantumati lungo il confine con il tessuto residenziale dovranno essere realizzate con alberi autoctoni di alto fusto quale schermatura del nuovo intervento edilizio.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Opere di urbanizzazione primaria

E' prevista la realizzazione delle seguenti dotazioni:

- N.17 posti auto ad uso pubblico con la necessaria segnaletica orizzontale e verticale;
- marciapiede pedonale dall'intersezione con via Lobbia Alta fino all'ingresso dell'area di proprietà Eurocostsrl per uno sviluppo di circa ml.70;
- impianto di pubblica illuminazione costituito da 6 lampioni oltre alla posa di nuovo contatore sulla rete della pubblica illuminazione;
- ampliamento strada di accesso e rifacimento del fondo stradale per una lunghezza dall'intersezione di via lobbia alta di circa ml. 130;
- pozzo perdente per lo smaltimento delle acque meteoriche derivanti dalla strada e dal marciapiede.

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 P5.

Tale aree di cessione non corrispondono alla totalità delle DOP minime pari al 20% della SLP, pertanto è prevista una monetizzazione pari a 368,37 mq.

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

€59.114,00

- Opere di urbanizzazione secondaria

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria, conseguentemente non sono previste cessioni di aree per tale situazione, ma si prevede di compensare tali opere mediante la realizzazione di interventi extra comparto su indicazione dell'Amministrazione Comunale come previsto dalla convenzione urbanistica.

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 3l 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 e il Comune di Costa Volpino, che riporta – tra gli altri – i criteri ed i tempo di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione ed assoggettamento delle aree.

Costa Volpino 02.02.2018

Il Tecnico

documento firmato digitalmente

Contessi Ing. Dario