

**COMUNE DI COSTA VOLPINO
PROVINCIA DI BERGAMO**



PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
in variante al vigente P.G.T. ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.
Compendio via S. FERMO

PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA

**RELAZIONE TECNICA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Revisione 25.10.2019

Architetto Paolo GHEZZI
Via Roma, 2
MAPELLO
035-4945582
ghezzi.beck@tin.it

1. PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA

OGGETTO E ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO

Premesso che il Comune di COSTA VOLPINO è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 22-12-2015, e successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 31-07-2017 ha provveduto alla rettifica degli atti precedentemente approvati.

L'intervento in capo alla presente istanza ha per oggetto un'area individuata dal vigente strumento urbanistico P.G.T. nella cartografia del Piano delle Regole, Tav. PR.02.I, in parte all'interno del Tessuto insediativo consolidato (TUC) del fondovalle e in parte all'interno del sistema delle Aree agricole di frangia di cui la società DARFO IMMOBILIARE srl con sede in Darfo Boario Terme (BS), via Aria Libera n. 67, P. IVA 00650440985, ne detiene la proprietà.



ORTOFOTO
Aree edificabili - Stato di fatto (7.835,00 mq)

Individuato dai mappali n. 10610, 10608 , 6072 , 10606 , 6074 al Catasto Terreni e dai mappali n. 8149 - 80 sub. 701/ 702/703/704/705/706/707 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, il compendio di che trattasi si articola in due ambiti distinti dei quali, uno completamente urbanizzato, con la presenza di edificio a destinazione mista, e un secondo ambito, alla data odierna, non urbanizzato.

A seguito della ricognizione preliminare si è potuto riscontrare come il compendio immobiliare in proprietà presenti, alla data odierna, degli azionamenti cartografici secondo il vigente PGT, tavola A.1.2 del Piano delle Regole, una superficie pari a circa 7.835, mq come Tessuto residenziale misto di recente formazione e ricompresa nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC).

Nello stato di fatto in cui trovasi il compendio immobiliare, sulla scorta della vigente previsione di piano, si connota per una prima porzione ambito edificata, con una superficie pari a circa 5.850,00 mq, su cui alla data odierna è stato realizzato un edificio a destinazione mista terziaria/produttiva, avente una superficie lorda di pavimento pari a circa 2.310,00 mq, da una seconda porzione d'area pari a circa 285,00 mq interessata da viabilità privata e da una terza porzione d'area priva di edificazione, pari a circa 1.700,00 mq, ma avente una configurazione planimetrica estremamente vincolante che di fatto ne determina l'inutilizzabilità.



ORTOFOTO
Aree edificabili (compensazione)

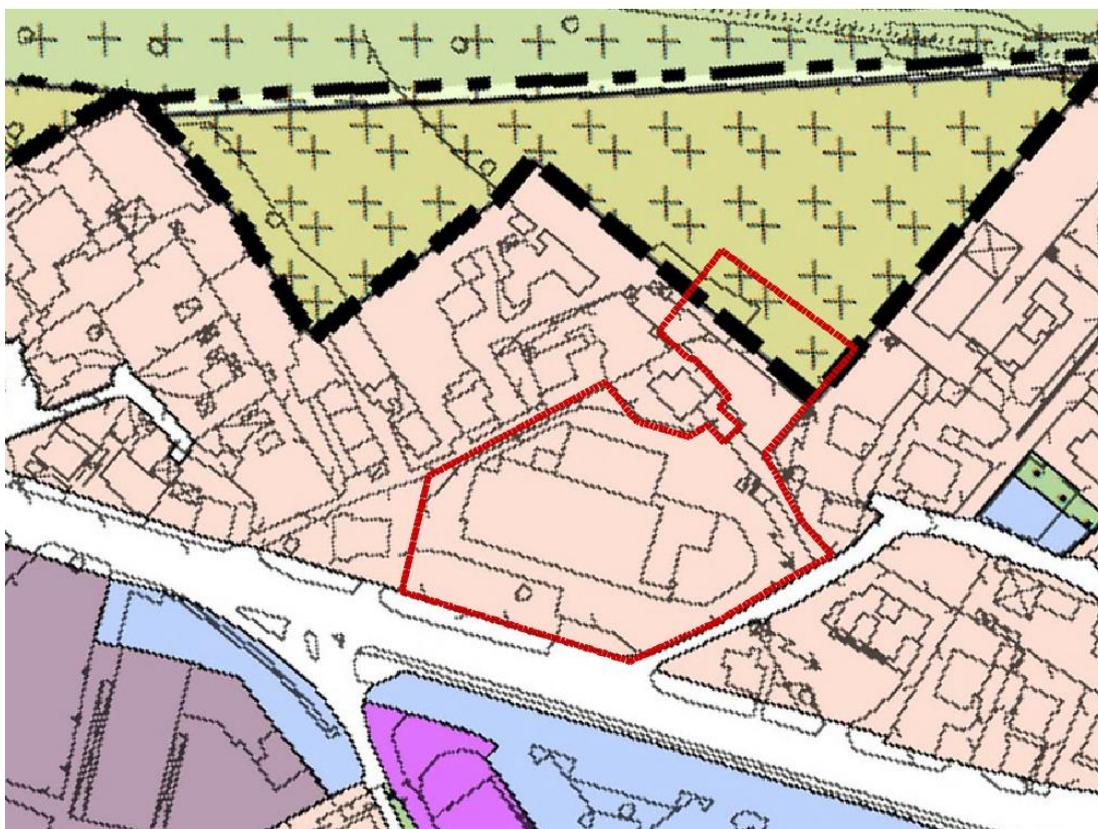
I contenuti urbanistici della proposta di P.I.I., da assumersi in variante allo strumento urbanistico generale, vedono la ridefinizione funzionale del compendio di che trattasi, vertono sulla modifica della configurazione planimetrica assunta dal P.G.T. , per l'ambito descritto, al fine di consentire la creazione di un lotto edificabile utilizzabile ai fini edificatori, soluzione quest'ultima perseguibile tramite un intervento di compensazione urbanistica che consta nella restituzione di circa 880,00 mq di aree ricomprese nel Sistema Insediativo della Valle e del Lago – Ambito A.1 - Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) al sistema di fondovalle delle Aree agricole di frangia - A.2.2., e secondariamente trasformando circa 875,00 mq di Aree agricole di frangia - A.2.2. in aree ricomprese nel Sistema Insediativo della Valle e del Lago – Ambito A.1 - Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.), ciò determinando un saldo positivo del bilancio ecologico sancito dall'art. 2 comma 1 lettera d della L.R. 31/2014.

L'adozione di questa soluzione progettuale consentirà la restituzione, al sistema delle aree agricole, di una maggior superficie, circa 5,00 mq, con saldo positivo, in termini di bilancio ecologico sul sistema territoriale di ottenere un comparto avente una configurazione planimetrica più funzionale dal punto di vista dell'utilizzo avente una consistenza finale pari a 7.830,00 mq.



ORTOFOTO
Aree edificabili – Intervento (7.830,00 mq)

2. CONSISTENZE DELLA VARIANTE URBANISTICA



PDR - vigente

L'analisi di dettaglio delle consistenze urbanistiche, così come riportato nei contenuti dalle N.T.A evidenzia come l'ambito di che trattasi risulta essere classificato dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di COSTA VOLPINO nei termini che seguono:

Area edificabile	7.835,00 mq;
Area agricola di frangia	875,00 mq;
Diritti edificatori (s.l.p.)	3.525,75 mq;

Per contro l'odierna proposta di P.I.I. contempla la realizzazione di un compendio a destinazione mista, commerciale (1.750,00 mq/slp) e residenziale (250,00 mq/slp) mediante la rettifica della perimetrazione del T.U.C. e seguito di un intervento di compensazione/permuta di superficie fondiaria, ne consegue che dal punto di vista urbanistico la nuova proposta si articola nei termini che seguono:

Area edificabile	7.830,00 mq;
Area agricola di frangia	880,00 mq;
Diritti edificatori (s.l.p.)	2.000,00 mq;

Ciò premesso, nella proposta qui illustrata, si prevede di attivare, entro l'estensione territoriale di proprietà, individuata dal perimetro del P.I.I., interessante una superficie pari a circa mq. 7.830,00, diritti edificatori pari a 2.000,00 mq, in luogo degli attuali 3.525,75 mq.

In virtù del carico edificatorio declinato, il progetto prevede la composizione di un mix di funzioni nei termini che seguono:

quanto a mq. 250,00 – con destinazione residenziale

quanto a mq. 1.750,00 – con destinazione commerciale recante media struttura di vendita, alimentare e non alimentare.

Come già dianzi evidenziato, la presente proposta di P.I.I. sarà da assumere in variante alla strumentazione urbanistica vigente, mediante ricorso alla procedura di cui all'art. 92, comma 8, della L.R. 12/2005.

Al riguardo, si precisa che la variazione urbanistica correlata al P.I.I. non costituisce variante al vigente P.T.C.P. atteso che, il compendio di che trattasi è azzonato come "*Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente*", mentre costituisce variazione al Documento di Piano, al e al Piano delle Regole, del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di COSTA VOLPINO.

Ciò premesso, si propone di inserire il compendio di che trattasi in una nuova zona omogenea di P.G.T., disciplinata da specifica norma tecnica di attuazione e cartografia, secondo le modalità illustrate negli elaborati che seguono.

3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ambito per attività commerciali e residenziali soggetta a P.I.I.

Superficie Territoriale (St)	mq	7.830,00
Superficie fondiaria (Sf)	mq	7.270,00
Capacità edificatoria definita: (S.I.p.)	mq	2.000,00
Altezza massima edifici:	mt	8,00
Superficie coperta: (Sc)	mq	2.500,00
Distanza dai confini e dalle strade:	mt	5,00

destinazione prevalente:

commerciale, con media struttura di vendita alimentare e non alimentare

destinazioni complementari:

residenziale

Funzione Commerciale:

Superficie fondiaria (Sf)	mq	5.575,00
Superficie lorda di pavimento (S.I.p.)	mq	1.750,00
Superficie coperta: (Sc)	mq	2.100,00

$S_p = 20\%$ della superficie scoperta (Sf-Sc)

$V_a = 10\%$ di Sf (verde alberato 1 esemplare ogni 200 mq di V_a)

Funzione Residenziale:

Superficie fondiaria (Sf)	mq	1.695,00
Superficie lorda di pavimento (S.I.p.)	mq	250,00
Superficie coperta: (Sc)	mq	400,00

$S_p = 40\%$ della superficie scoperta (Sf-Sc)

$V_a = 20\%$ di Sf (verde alberato 1 esemplare ogni 50 mq di V_a)

E' sempre ammesso il passaggio sia tra destinazioni principali che tra destinazioni principali e accessorie, a condizione che venga assicurato il reperimento della dotazione di standard correlato alla nuova funzione oggetto di variazione.

Non generano superficie coperta e superficie lorda di pavimento, per le sola funzione commerciale, i vani scala, le bussole d'ingresso, i vani ascensore e relative pertinenze, i locali tecnici contenenti apparecchiature tecnologiche/impiantistiche, a prescindere dalla loro collocazione entro gli edifici o nelle aree di pertinenza, locali raccolta R.S.U., portici e

logge, serre climatiche, elementi di supporto a barriere frangisole, pensiline in aggetto fino a 3,00 mt, baie di carico per autotreni ancorchè coperte, tettoie collegate a terra per ricovero imballaggi e rifiuti ingombranti.

Non concorrono alla determinazione delle distanze, dai confini, fatti salvo il rispetto dei minimi civilistici:

i vani scala, gli impianti tecnologici funzionali all'impianto, le cabine di trasformazione, i serbatoi di accumulo.

L'altezza massima dell'edificio viene misurata dalla quota strada esistente all'intradosso dei solai di copertura.

La dotazione dei **parcheggi privati pertinenziali**, ferma restando le verifiche previste dalla normativa vigente, per le destinazioni d'uso di seguito elencate, si deve altresì verificare la presenza di superfici minime, tenendo conto della superficie effettiva degli stalli, al netto delle aree di accesso e di manovra:

- Per le destinazioni commerciali relative a medie strutture di vendita deve essere prevista una dotazione di parcheggi di pertinenza pari 0,70 per ogni mq di superficie di vendita;
- Per le destinazioni residenziali deve essere prevista una dotazione di parcheggi di pertinenza, anche in sottosuolo, pari 0,20 per ogni mq di superficie lorda di pavimento;

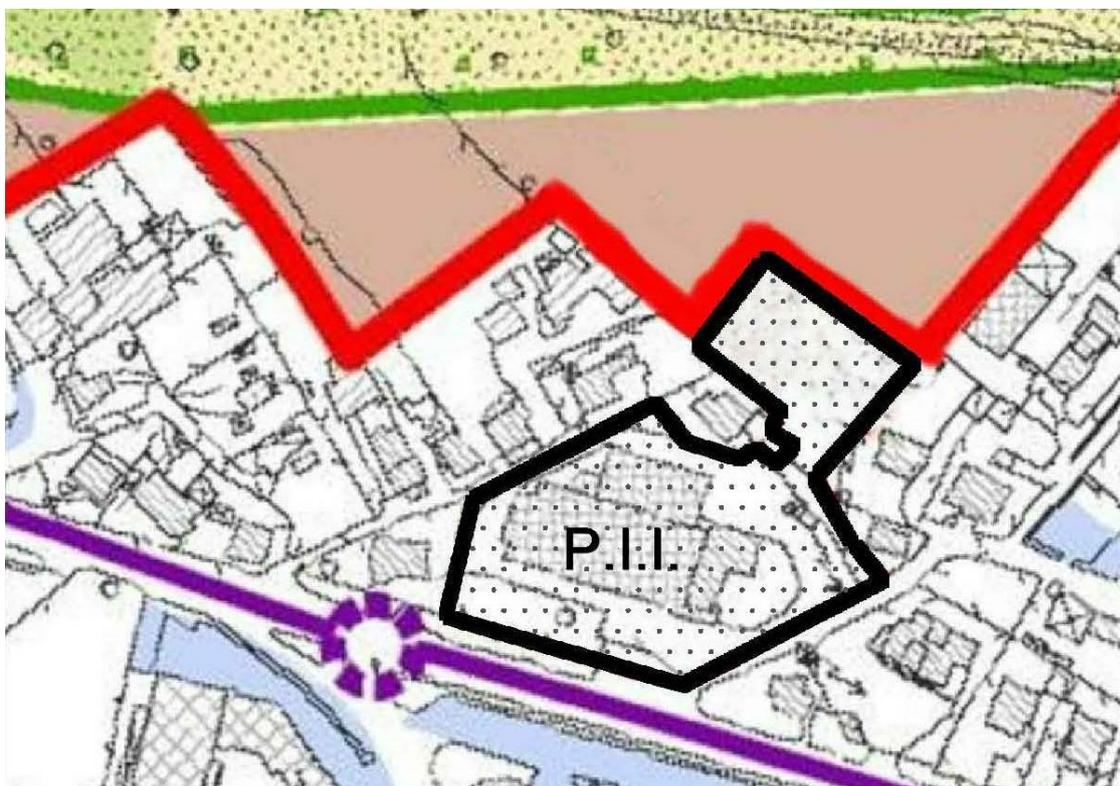
E' sempre ammessa la monetizzazione delle aree a standards fino al valore massimo del 25% della dotazione complessiva prevista dalla normativa vigente.

La distribuzione individuata nel planivolumetrico è da ritenersi indicativa e non prescrittiva, sono ammessi per tanto, senza che costituisca variante urbanistica preventiva al piano attuativo, il ridisegno planimetrico sia dello standard individuato, nel rispetto della dotazione complessiva, degli accessi, delle sagome degli edifici, tali modifiche sono assentite con titolo abilitativo semplice.

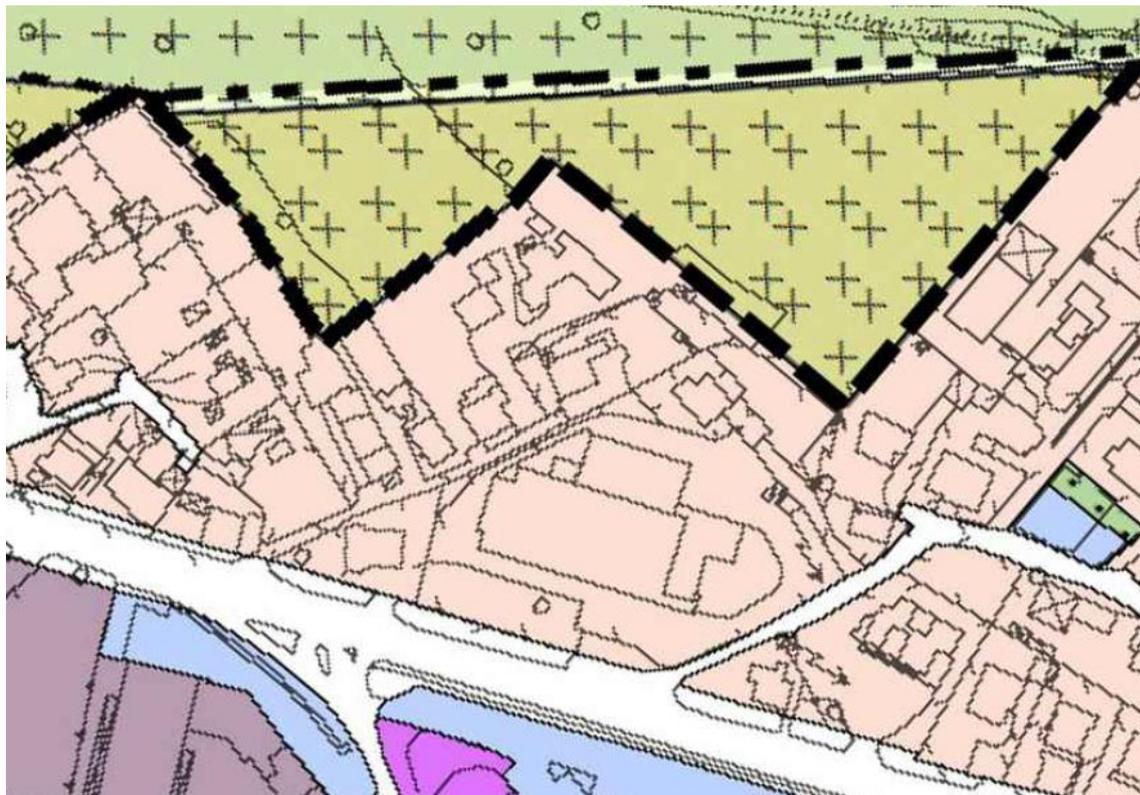
CARTOGRAFIE DI VARIANTE



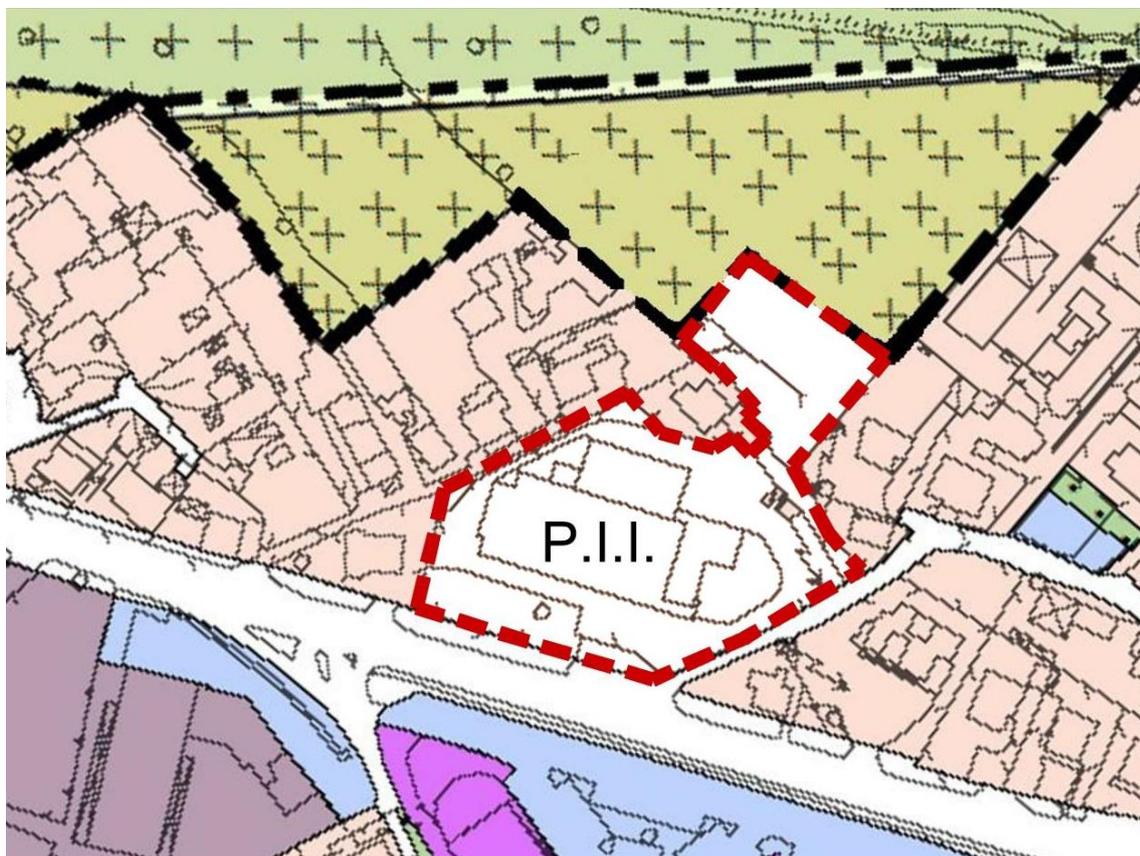
D.D.P. - Previsioni di piano – vigente



D.D.P. - Previsione di piano – variante



P.D.R. - vigente



P.D.R. - variante