

COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO
(provincia di Bergamo)

VARIANTE AL P.I.I. "PARCO FLUVIALE"

Adottato con Delibera n°3 del 21.01.2009
Approvato con Delibera n°13 del 18.03.2009

IMPRESA F.lli ROTA NODARI S.p.A.
via Giovanni Falcone, 4 . Almenno San Bartolomeo . Bg

PROGETTO URBANISTICO
VARIANTE

RELAZIONE DI VARIANTE

elaborato **1d**
15 luglio 2015

Adozione:	Approvazione:
Timbro e firma dei progettisti:	Il Sindaco Il segretario comunale



ALBERTO BASAGLIA NATALIA ROTA NODARI
ARCHITETTI ASSOCIATI

Via Donizetti 109 24030 Brembate di Sopra Bergamo
Tel. 035 620887 Fax 035 6220319
Web www.basagliarotanodari.com E-mail basagliarotanodari@tin.it

1	PREMESSA.....	3
2	OBIETTIVI DEL PROGETTO DI VARIANTE	4
	2.1 DEFINIZIONE URBANISTICA DELLE VARIANTE	4
3	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - VAS	8
4	IL RAPPORTO CON LE PREVISIONI DEL P.T.C.P. E P.A.I.....	8
5	ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE AL P.I.I. “PARCO FLUVIALE”	9

1 PREMESSA

Il Programma Integrato di Intervento "Parco Fluviale" è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°3 del 21 gennaio 2009, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°13 del 18 marzo 2009 e reso attuativo a seguito della stipula della Convenzione Urbanistica in data 19 maggio 2009 (rep.n°67109 rac.c.n°31482, redatta dal notaio Piero Boni) tra l'Impresa F.lli Rota Nodari S.p.A. (attuatore privato) e dall'Amministrazione comunale. Alla data attuale, il P.I.I. ha già trovato parziale esecuzione, sia per quanto attiene alla realizzazione degli edifici privati, sia per quanto attiene alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed agli standard urbanistici dallo stesso Programma previsti.

Si precisa inoltre che in data 30 novembre 2011 l'Attuatore ed il Comune di Almenno San Bartolomeo, con la partecipazione di altri soggetti, hanno stipulato un Accordo di Programma avente ad oggetto la *Definizione della proprietà, la qualificazione, l'utilizzo e la gestione della strada denominata "via alle Cave"*, strada attraverso la quale il P.I.I. "Parco Fluviale del Brembo" trova accesso alla pubblica via.

Inoltre il Consiglio Comunale di Almenno San Bartolomeo con la deliberazione n° 18 del 20 aprile 2009, di approvazione definitiva degli atti costituenti il P.G.T., ha accolto un'osservazione presentata dal Soggetto Attuatore ed avente ad oggetto *"L'inserimento di una porzione di area all'interno del PII Parco Fluviale del Brembo senza incremento di volume per consentire una migliore distribuzione della volumetria assegnata al PII"*.

2 OBIETTIVI DEL PROGETTO DI VARIANTE

A seguito di quanto anticipato in premessa, la presente proposta di variante del P.I.I. "Parco Fluviale" è stata formulata in seguito di un'analisi organizzativa-funzionale volta a migliorare la distribuzione della volumetria già assegnata al fine di minimizzare l'impatto delle nuove edificazioni sul paesaggio.

La modifica che si richiede comporta la ridefinizione dei confini del P.I.I. e della destinazione urbanistica dell'area in oggetto e lo spostamento di 3000 mc dall'area D4 all'area C3 e all'area B4-spec 6 senza aumento complessivo delle volumetrie che restano quelle di previsione.

Sulla base dei nuovi confini, si modifica di fatto il limite di massimo inviluppo della zona urbanistica C3 che si allarga verso la nuova area come meglio indicato negli elaborati grafici allegati; per praticità l'unione delle aree C3 e B4-spec 6 avranno nelle tabelle l'unica denominazione **C3**.

2.1 DEFINIZIONE URBANISTICA DELLE VARIANTE

La proposta di variante richiede di includere nei limiti del P.I.I. un'area di 3.457 mq (di seguito definita "superficie di rettifica") che determina un incremento dell'1% della superficie del P.I.I. già approvata che passa pertanto da 335.247 mq a 338.774 mq. Tale incremento è limitato alla sola superficie a destinazione residenziale ed attuato in accoglimento dell'osservazione di cui alla Delibera n° 18 del 20 aprile 2009 in pr emessa.

In termini della distribuzione delle volumetrie, si trasferiscono sull'area individuata come **C3** (tavola 14° Tavola delle regole) 3.000 mc a destinazione residenziale, volumetria traslata dalla zona D4 a destinazione turistica, ricettiva ed alberghiera mantenendo invariato il volume complessivo delle due zone. Le modalità di edificazione e di intervento edilizio urbanistico, oltre alle destinazioni d'uso specifiche ammesse nelle aree sono compiutamente disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione del presente Programma Integrato di Intervento (elaborato 2a).

L'area in oggetto è attualmente classificata:

- nel Piano di Governo del Territorio approvato come "Ambiti a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato – B4" disciplinato

dall'art.20bis delle N.T.A. del Piano delle Regole (vedere: Tav.9a Estratto C3-1 bis Disciplina delle aree del P.G.T.):

In questi ambiti le tipologie di interventi possibili e le destinazioni ammesse e non ammesse sono le stesse definite per le zone residenziali, salvo quanto previsto specificatamente dal presente articolo.

In questi ambiti l'attività edilizia è subordinata ad un Permesso di Costruire Convenzionato, finalizzato alla realizzazione di opere, servizi e/o cessione di aree alla Pubblica Amministrazione. La convenzione urbanistica, sostituibile anche da un atto unilaterale d'obbligo, dovrà prevedere le realizzazioni e/o cessioni prescritte dal presente articolo. Ove specificato e solo previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, la cessione e/o realizzazione di aree ed opere potranno essere sostituite dalla relativa corresponsione di una quota in denaro (tipo monetizzazione) che verrà stabilita annualmente dalla stessa Amministrazione Comunale.

Spec-6:

Questo ambito è stato previsto al fine di ampliare l'area edificabile del PII parco Fluviale, senza concedere alcun aumento delle volumetrie previste. Pertanto, subordinatamente ad una variante al PII Parco Fluviale, da considerarsi coerente con le previsioni del Piano delle Regole, sarà possibile includere questo ambito all'interno del perimetro del PII stesso, e consentire su di esso il posizionamento di parte degli edifici già ammessi sulla restante area edificabile a destinazione residenziale limitrofa senza incremento volumetrico e secondo le norme già vigenti nel PII stesso. Nell'ambito, in assenza di variante al PII non è ammessa alcuna alterazione dello stato dei luoghi.

La variante prevede la modifica del Piano delle Regole del vigente PGT, articolo 20 "Normativa Speciale B3/1", articolo 28 "Normativa Speciale D5/1" e l'articolo 15 "Piani e Programmi approvati e/o in corso di attuazione", per consentire all'Attuatore Privato la completa attuazione, urbanistica ed edilizia, del presente PII, nei termini e nei modi indicati dalla Convenzione urbanistica che sarà sottoscritta e nel rispetto delle volumetrie allo stesso assegnate e quindi senza incrementi.

La variante prevede la ri-definizione urbanistica della superficie di rettifica che acquisisce di fatto la destinazione residenziale della zona confinante come previsto nella citata norma speciale **Spec-6**.

Nella tabella seguente sono messe a confronto le superfici urbanistiche del Piano Integrato d'Intervento "Parco Fluviale" adottato ed approvato con quelle del progetto di variante: il riepilogo evidenzia che la modifica interessa la sola zona urbanistica **C3** che viene ampliata per complessivi 3.527 mq con un conseguente incremento della superficie complessiva interessata dal P.I.I.A seguire sono riportate, divise per destinazione urbanistica, le superficie e le volumetrie.

VERIFICHE SUPERFICI URBANISTICHE			
ZONA URBANISTICA	P.I.I. VIGENTE mq	VARIANTE mq	DIFFERENZA mq
ZONA OMOGENEA D3 ESTRATTIVA ESISTENTE	0	0	0
ZONA OMOGENEA C3 RESIDENZIALE A VOLUMETRIA DEFINITA	21.058	24.585	3.527
ZONA OMOGENEA D3 PRODUTTIVA CON FINALITA' LAVORAZIONE E STOCCAGGIO INERTI	58.249	58.249	0
ZONA OMOGENEA D4 TURISTICO RICETTIVA ED ALBERGHIERA	19.270	19.270	0
ZONA OMOGENEA F5 AREE DESTINATE A PARCO	17.582	17.582	0
ZONA OMOGENEA F9: STRUTTURE PUBBLICHE RICETTIVE E LUDICO SPORTIVE PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL PARCO FLUVIALE	28.544	28.544	0
ZONA OMOGENEA F10: STRUTTURE PRIVATE RICETTIVE E LUDICO SPORTIVE PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL PARCO FLUVIALE	103.905	103.905	0
ZONA OMOGENEA VP A VERDE PRIVATO VINCOLATO	69.592	69.592	0
AREE ATTREZZATE PER IL PARCHEGGIO	6.857	6.857	0
AREE PUBBLICHE DESTINATE A STRADE E INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA'	10.190	10.190	0
TOTALE	335.247	338.774	3.527

Nella tabella delle "Superfici zone urbanistiche/volumetrie" il confronto mostra che la variante determina un'implemento della superficie mantenendo invariato il volume complessivo. La rettifica dei limiti del P.I.I. "Parco Fluviale" conferma i volumi già assegnati all'interno del P.I.I. con il solo spostamento di 3.000 mc di volumetria (1.000 mq di S.L.P. in D4) all'area **C3**.

SUPERFICI ZONE URBANISTICHE / VOLUMETRIE				
DESTINAZIONE AREA	SUPERFICIE		VOLUME / S.L.P.	
	P.I.I. (mq)	VARIANTE (mq)	P.I.I.	VARIANTE
ZONA OMOGENEA C3 RESIDENZIALE A VOLUMETRIA DEFINITA	21.058	24.585	12.000 mc	15.000 mc
ZONA OMOGENEA D3/1 PRODUTTIVA CON FINALITA' LAVORAZIONE INERTI E PRODUZIONE CALCESTRUZZO	43.864	43.864	50.000 mc	50.000 mc
ZONA OMOGENEA D3/2 PRODUTTIVA CON FINALITA' DI STOCCAGGIO DI MATERIALI INERTI	14.385	14.385		
ZONA OMOGENEA D4 TURISTICO RICETTIVA ED ALBERGHIERA	19.270	19.270	4.000 mq	3.000 mq
ZONA OMOGENEA F5/1 AREE DESTINATE A PARCO	10.866	10.866		
ZONA OMOGENEA F5/2 AREE DESTINATE A PARCO	500	500		
ZONA OMOGENEA F5/3 AREE DESTINATE A PARCO	3.942	3.942		
ZONA OMOGENEA F5/4 AREE DESTINATE A PARCO	1.208	1.208		
ZONA OMOGENEA F5/5 AREE DESTINATE A PARCO	468	468		
ZONA OMOGENEA F5/6 AREE DESTINATE A PARCO	598	598		
ZONA OMOGENEA F9/1 DESTINATA A STRUTTURE PUBBLICHE RICETTIVE E LUDICO SPORTIVE PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL PARCO FLUVIALE	19.689	19.689		
ZONA OMOGENEA F9/2 DESTINATA A STRUTTURE PUBBLICHE RICETTIVE E LUDICO SPORTIVE PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL PARCO FLUVIALE	8.855	8.855		
ZONA OMOGENEA F10/1 DESTINATA A STRUTTURE PRIVATE RICETTIVE E LUDICO SPORTIVE PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL PARCO FLUVIALE	99.404	99.404	2.000 mc	2.000 mc
ZONA OMOGENEA F10/2 DESTINATA A STRUTTURE PRIVATE RICETTIVE E LUDICO SPORTIVE PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL PARCO FLUVIALE	4.501	4.501		
ZONA OMOGENEA VP/1 A VERDE PRIVATO	33.388	33.388		
ZONA OMOGENEA VP/2 A VERDE PRIVATO	2.498	2.498		
ZONA OMOGENEA VP/3 A VERDE PRIVATO	27.902	27.902		
ZONA OMOGENEA VP/4 A VERDE PRIVATO	3.720	3.720		
ZONA OMOGENEA VP/5 A VERDE PRIVATO	2.084	2.084		
AREE ATTREZZATE PER IL PARCHEGGIO - P/1	4.269	4.269		
AREE ATTREZZATE PER IL PARCHEGGIO - P/2	1.364	1.364		
AREE ATTREZZATE PER IL PARCHEGGIO - P/3	1.224	1.224		
AREE PUBBLICHE DESTINATE A STRADE E INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA' - S1/1	7.226	7.226		
AREE PUBBLICHE DESTINATE A STRADE E INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA' - S1/2	838	838		
AREE PUBBLICHE DESTINATE A STRADE E INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA' - S1/3	1.381	1.381		
AREE PRIVATE DESTINATE A STRADE E INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA' - S2	745	745		
TOTALE	335.247	338.774		

VERIFICA INCREMENTO PESO INSEDIATIVO ZONE RESIDENZIALI					
NB.: spostamento di volumetrie					
ZONA URBANISTICA	P.I.I. "Parco fluviale"		VARIANTE		DIFFERENZA
	sup. (mq)	edificabilità (mc)	sup. (mq)	edificabilità (mc)	edificabilità (mc)
ZONA OMOGENEA C3 RESIDENZIALE A VOLUMETRIA DEFINITA	21.058	12.000	24.585	15.000	3.000
TOTALE ZONE RESIDENZIALI	0	0	24.585	15.000	3.000

VERIFICA PESO INSEDIATIVO ZONE TURISTICO RICETTIVE					
NB.: spostamento di volumetrie					
ZONA URBANISTICA	P.I.I. "Parco fluviale"		VARIANTE		DIFFERENZA
	sup. (mq)	edificabilità (mc)	sup. (mq)	edificabilità (mc)	edificabilità (mc)
ZONA OMOGENEA D4 TURISTICO RICETTIVA ED ALBERGHIERA	19.270	4.000	19.270	3.000	-1.000
TOTALE ZONE TURISTICO RICETTIVE	19.270	4.000	19.270	3.000	-1.000

Dal confronto delle tabelle riportate nelle tavole 14 e 14d (Tavola delle regole di P.I.I. – stato di fatto e variante), si legge come l'incremento della superficie territoriale complessiva determina un aumento della superficie drenante minima richiesta che passa da 52.983 mq a 56.880 mq. Risulta altresì che il P.I.I. "Parco Fluviale" individuava già superfici drenanti ben oltre i minimi di legge (115.718 mq) e pertanto la richiesta risulta essere abbondantemente soddisfatta.

VERIFICHE SUPERFICI DRENANTI		
ZONA URBANISTICA		mq
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)		338.774
SUPERFICIE TERRITORIALE RELATIVA ALLA ZONA C3	ST x 11,93%	40.429
SUPERFICIE TERRITORIALE RELATIVA ALLE ZONE D3, D4, F10	ST x 88,07%	298.345
SUPERFICIE DRENANTE DI LEGGE RELATIVA ALLA ZONA C3 = 30%		12.129
SUPERFICIE DRENANTE DI LEGGE RELATIVA ALLE ZONE D3, D4, F10 = 15%		44.752
SUPERFICIE DRENANTE TOTALE		56.880
ZONA OMOGENEA F5 AREE DESTINATE A PARCO		17.582
ZONA OMOGENEA F9: STRUTTURE PUBBLICHE RICETTIVE E LUDICO SPORTIVE PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL PARCO FLUVIALE		28.544
ZONA OMOGENEA VP A VERDE PRIVATO		69.592
SUPERFICIE DRENANTE TOTALE GARANTITA DAL P.I.I.		115.718

Dalle tabelle qui di seguito riportate si evince inoltre che anche le aree da reperire per attrezzature e servizi di legge in relazione alla modifica dei pesi insediativi sono oltremodo verificate.

DETERMINAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DA REPERIRE PER LEGGE IN BASE AI NUOVI PESI INSEDIATIVI					
NB.: spostamento di volumetrie					
ZONA URBANISTICA	VOLUME mc	SLP * mq	STANDARD DI LEGGE	STANDARD mq	DICUIA PARCHEGGIO mq
ZONA OMOGENEA C3 RESIDENZIALE A VOLUMETRIA DEFINITA	15.000	5.556	(18 / 150) mc	1.800	900
ZONA OMOGENEA D3 PRODUTTIVA CON FINALITA' LAVORAZIONE E STOCCAGGIO INERTI	50.000	14.000	10% S.L.P.	1.400	700
ZONA OMOGENEA D4 TURISTICO RICETTIVA ED ALBERGHIERA	0	3.000	100% S.L.P.	3.000	1.500
ZONA OMOGENEA F10: STRUTTURE PRIVATE RICETTIVE E LUDICO SPORTIVE PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL PARCO FLUVIALE	2.000	667	100% S.L.P.	667	333
TOTALE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DA PREVEDERE PER NUOVI PESI INSEDIATIVI				6.867	3.433

* h 2,70m = residenza / h3,00m = ricettivo / h 7,50m = produttivo

VERIFICHE DOTAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI			
ZONA URBANISTICA	P.I.I. VIGENTE mq	VARIANTE mq	DIFFERENZA mq
ZONA OMOGENEA F5 AREE DESTINATE A PARCO	17.582	17.582	0
ZONA OMOGENEA F9: STRUTTURE PUBBLICHE RICETTIVE E LUDICO SPORTIVE PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL PARCO FLUVIALE	28.544	28.544	0
AREE ATTREZZATE PER IL PARCHEGGIO	6.857	6.857	0
TOTALE	52.983	52.983	0
AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PREVISTE DAL P.R.G. VIGENTE			24.768
TOTALE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DA PREVEDERE PER NUOVI PESI INSEDIATIVI			6.867
TOTALE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DA REPERIRE PER VERIFICHE URBANISTICHE			31.635
TOTALE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PREVISTE DAL P.I.I.			52.983

3. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - VAS

A norma della vigente legislazione, l'approvazione del P.I.I. "Parco Fluviale" è stata accompagnata e supportata del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

In sintesi si richiamano:

- avviamento della procedura di VAS in data 23.09.2008 con Delibera n°9 della Giunta Comunale;
- convocazione delle Conferenze di Valutazione in data 06.10.2008 e 02.12.2008;
- rilascio parere positivo circa la compatibilità ambientale del P.I.I. "Parco Fluviale" da parte dell'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, in data 07.01.2009.

Per la presente variante si presenta richiesta di verifica di esclusione dalla procedura Valutazione Ambientale Strategica (VAS). ai sensi della normativa vigente.

4. IL RAPPORTO CON LE PREVISIONI DEL P.T.C.P. E P.A.I.

L'area oggetto di variante risulta essere identificata nel P.T.C.P. come soggetta ad art.71 del N.d.A. "Ambiti di opportuna istituzione del P.L.I.S. (Parchi locali di interesse sovracomunale).

In data 26 febbraio 2009 la Giunta Provinciale di Bergamo con Delibera n°106 avente oggetto "Comune di Almenno San Bartolomeo – verifica di compatibilità dello strumento urbanistico comunale adottato con deliberazione del C.C. n°3 del 21.01.2009 con il P.T.C.P. ai sensi della L.R.n°12 del 11.03.2005 e s.m.i.", ha espresso parere di compatibilità con il P.T.C.P. del P.I.I. "Parco Fluviale". Si richiama inoltre:

- l'Amministrazione Comunale in fase di valutazione del P.I.I. approvato ed adottato ed aveva deciso di non attuare l'istituzione di P.L.I.S. per la porzione di area sottoposta all'art.71 N.d.A. del P.T.C.P.;
- che il Piano Cave vigente, aggiornato al 2008, esclude tutte le aree oggetto del presente P.I.I. e che risulta quindi superata la perimetrazione riportata nel P.T.C.P..

La proposta di variante prevede l'inserimento di un'area di 3.527 mq all'interno dei confini di P.I.I. con destinazione di fatto C3/1 senza aumento di volumetria o S.L.P.. Tale variante non ha quindi effetti sugli obiettivi strategici originari del P.I.I. "Parco Fluviale" che restano quindi confermati così come quelli predisposti dal PTCP della Provincia di Bergamo.

Inoltre la superficie di rettifica, come documentato dalla "Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano", risulta esclusa dalle fasce fluviali del P.A.I.

5. NORMATIVA SPECIALE

L'obbligo a carico del soggetto Attuatore Privato di prevedere l'esecuzione di indagini volte alla verifica di eventuali contaminazioni residue nell'ambito di trasformazioni di aree utilizzate a fini produttivi è da considerarsi ottemperato come da relazione di verifica con data "luglio 2011".

Nelle aree 7 e 8 le indagini (sondaggi) saranno effettuate prima di realizzare nuovi manufatti ed in corrispondenza dell'area interessata dagli stessi.

5. OPERE A STANDARD

Come si evince dalla Convenzione alcune opere a standard non saranno più da realizzare da parte dell'attuatore privato a causa di maggior costi sostenuti per le opere già realizzate, per nuovi accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale di Brembate Sopra e per modifiche dei programmi attuativi riferiti al P.I.I. De Rocca.

7. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE AL P.I.I. "PARCO FLUVIALE"

La variante al progetto di Programma Integrato d'Intervento è costituito dai seguenti elaborati:

NUMERO ELABORATO	TITOLO	DATA
1d	Relazione tecnica illustrativa	15.07.15
2d	Norme tecniche di Attuazione vigenti e di variante	15.07.15
2d 1	Norme tecniche del Piano delle Regole vigenti e di variante	15.07.15
3a	Valutazione Paesistica	24.02.14
5a 2	Schema della convenzione	24.05.15
6d	Cronoprogramma	15.07.15
8d	Estratto mappa catastale	15.07.15
9d	Estratto PTCP	15.07.15
10d	Estratto PGT Vigente e di Variante	15.07.15
11a	Documentazione Fotografica	24.02.14
12a	Rilievo area di intervento	24.02.14
13a	Progetto planimetrico	24.02.14
14d	Tavola delle regole	15.07.15
15d	Schema delle urbanizzazioni	15.07.15
SQ2eSQ3-2d	Dettaglio pista ciclopedonale e parcheggio p3 e via alle Cave	15.07.15
1Ua	Dettaglio parcheggio P1	24.02.14