

Progetto: **Variante al Piano Attuativo denominato "P.L. località Campitino / Vasti"**

convenzionato con atto del Notaio Mario Vasini in Sarnico in data 20.04.2010 repertorio n. 100027 raccolta n. 16820, registrato a Bergamo 1 il 13.05.2010 al n. 7267 e trascritto a Bergamo in data 14.05.2010 ai numeri 26169/14980;

successiva modifica di Convenzione Urbanistica con atto del Notaio Mario Vasini in Sarnico in data 24.02.2014 repertorio n. 103685 raccolta n. 19376, registrato a Bergamo 1 il 10.03.2014 al n. 2622 e trascritto a Bergamo in data 11.03.2014 ai numeri 8997/6549.

Allegato: **Relazione tecnica**

N° **A** Data: **Novembre 2015**
Aggiornamenti: **Gennaio 2016**

Committenti: **POGGIO DEGLI ULIVI S.r.l.**

via Vittorio Veneto, n. 42 - Sarnico (BG)

GIRELLI IMMOBILIARE S.r.l.

via Vittorio Veneto, n. 42 - Sarnico (BG)

Progettisti: **Geom. Fabio CANCELLI**

con studio a Castelli Calepio (BG) in viale Provinciale V.C. n° 23/c
Tel. Uff. 035/4425795 – Iscrizione al Collegio dei Geometri e dei Geometri
Laureati della provincia di Bergamo al n° 2914

Dott. Ing. Luca FUSINI

con studio a Capriolo (BS) in viale IV Novembre n° 59/b
Tel. Uff. 030 / 74 60 566 – Iscrizione all'Albo degli Ingegneri della provincia di
Bergamo al n° 2128

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO

1. PREMESSA

Con la presente relazione tecnica illustrativa, in qualità di Progettisti incaricati dalla Lottizzante, i sottoscritti **Geometra Fabio CANCELLI**, con studio professionale a Castelli Calepio (BG) in via Provinciale Valle Calepio n° 23/c, Telefono e Fax 035 / 44 25 795, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Bergamo al n° 2914 e **Dottor Ing. Luca FUSINI**, con studio professionale a Capriolo (BS) in via IV Novembre n° 59/b, Telefono 030 / 74 60 566, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n° 2128, sono ad illustrare il presente progetto volto ad ottenere l'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale inerente la **Variante al Piano Attuativo ubicato nel comune di Predore (BG) in via Campitino / strada dei Vasti**, convenzionato con il comune di Predore con atto del Notaio Mario Vasini in Sarnico in data 20.04.2010 repertorio n. 100027 raccolta n. 16820, registrato a Bergamo il 13.05.2010 al n. 7267 e trascritto a Bergamo in data 14.05.2010 ai numeri 26169/14980 e successivo Atto modificativo di Convenzione urbanistica per "Piano di lottizzazione Campitino / Vasti" del Notaio Mario Vasini in Sarnico in data 24.02.2014 repertorio n. 103685 raccolta n. 19376, registrato a Bergamo il 10.03.2014 al n. 2622 e trascritto a Bergamo in data 11.03.2014 ai numeri 8997/6549, onde consentire all'Amministrazione Comunale la piena comprensione delle richieste di parte.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE / INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA'

La perimetrazione del Piano Attuativo in oggetto, convenzionato con il comune di Predore in data 20.04.2010 mediante atto del Notaio Dott. Mario Vasini in Sarnico repertorio n. 100027 raccolta n. 16820, registrato a Bergamo il 13.05.2010 al n. 7267 e trascritto a Bergamo in data 14.05.2010 ai numeri 26169/14980, comprendeva originariamente le seguenti particelle individuabili nel foglio n° 9 del Catasto dei terreni di Predore:

Proprietà	Mappale	Superficie catastale
Sig. GIRELLI Giuseppe	3396 (ex 522/a)	2.290,00
"	3397 (ex 522/b)	1.470,00
"	1257 (F.R.)	30,00
"	736	1.300,00
"	2747 (ex 520/a)	610,00
"	2877 (ex 2075/a)	30,00
"	3690	10,00
"	2748	140,00
Immobiliare G.M. S.r.l.	3685	2.540,00
Valle delle Pergole	---	170,00 (*)
Valle Planezzo	---	104,00 (*)
Superficie catastale totale		8.694,00

(*) Calcolata in base alle misure effettuate sulla mappa catastale trattandosi di porzione di mappale

Le proprietà delle porzioni immobiliari erano detenute dai richiedenti / Lottizzanti in forza ai seguenti titoli di provenienza:

- Particella n. **3685** – atto di compravendita Notaio Vasini in data 12.03.2010 rep. N° 99879 racc. n° 16706 registrato a Bergamo il 17.03.2010 al n° 3942;
- Particelle n. **3396 – 1257 – 3397 – 736 – 2877 – 2747 – 855** – atto di compravendita Notaio Frassoldati in data 29.11.1978 rep. N° 18646 racc. n° 287 registrato a Bergamo il 13.12.1978 al n° 11379;
- Particelle n. **2748 e 3690** – atto di compravendita Notaio Vasini in data 19.04.2010 rep. N° 100021 racc. n° 16815 registrato a Bergamo il 27.04.2010 al n° 6197.

Successivamente, durante l'esecuzione del piano attuativo, venivano apportate le seguenti variazioni:

1. con **atto del Notaio Dott. Mario Vasini in Sarnico in data 12.03.2010** repertorio n. 99879 raccolta n. 16706, registrato a Bergamo 1 in data 17.03.2010 al numero 3942, l'**Immobiliare G.M. S.r.l.** procedeva all'alienazione a favore della **GASKET TECHNOLOGY S.r.l.** della porzione immobiliare ricompresa nella perimetrazione del Piano Attuativo denominato P.L. Campitino / dei Vasti individuata con la particella n. 3685 (ex 2749/a) di are 25.40 del foglio n. 9 del Catasto dei Terreni di Predore;

2. **Con tipo frazionamento protocollo n. 2012/BG0040127 del 20.02.2012:**

- la particella n. 3685 di are 25.40 veniva frazionata nelle derivate particelle n.:
 - 3862 di are 05.99
 - 3863 di are 05.11
 - 3864 di are 05.97
 - 3865 di are 08.33
- la particella n. 3396 di are 22.90 veniva frazionata nelle derivate particelle n.:
 - 3866 di are 07.28
 - 3867 di are 01.50 (lotto F)
 - 3868 di are 00.75 (lotto G)
 - 3869 di are 06.22 (lotto H)
 - 3870 di are 07.15 (lotto I)
- la particella n. 3397 di are 14.70 veniva frazionata nelle derivate particelle n.:
 - 3871 di are 01.00
 - 3872 di are 04.94 (lotto G)
 - 3873 di are 01.20 (lotto L)
 - 3874 di are 01.04 (lotto F)
 - 3875 di are 00.67 (lotto H)
 - 3876 di are 05.85 (lotto I)
- la particella n. 736 di are 13.00 veniva frazionata nelle derivate particelle n.:
 - 3877 di are 08.05 (lotto L)
 - 3878 di are 01.94 (lotto Q)
 - 3879 di are 01.36 (lotto F)
 - 3880 di are 01.65 (lotto I)
- la particella n. 2877 di are 00.30 veniva frazionata nelle derivate particelle n.:
 - 3881 di are 00.27 (lotto Q)
 - 3882 di are 00.03 (lotto F)
- la particella n. 2747 di are 06.10 veniva frazionata nelle derivate particelle n.:
 - 3883 di are 00.02 (lotto I)
 - 3884 di are 01.99 (lotto F)
 - 3885 di are 04.09 (lotto Q)

con la costituzione dei seguenti lotti:

- 3867 di are 05.92
- 3868 di are 05.69
- 3869 di are 06.89
- 3870 di are 14.67
- 3873 di are 09.25

- 3878 di are 06.30
- 3. **Con tipo mappale protocollo n. 2012/BG0047164 del 22.02.2012:**
 - la particella n. 1257 di are 00.30 veniva variata (fa fabbricato rurale ad ente urbano) nella particella n. 3886 di are 00.30;
- 4. **Con dichiarazione di fabbricato urbano protocollo n. BG0048652 del 23.02.2012:**
 - veniva costituita la particella n. 3886 del foglio n. 9 del Catasto dei Fabbricati di Predore.
- 5. **Con Docte protocollo n. 48791 del 23.02.2012:**
 - veniva costituita la particella n. 3891 di are 07.42 per fusione delle originarie particelle n. 3867 di are 05.92, 2748 di are 01.40 e 3690 di are 00.10;
- 6. **Con Tipo Frazionamento protocollo n. 2012/BG0074367 del 14.03.2012:**
 - la particella n. 3865 di are 08.33 veniva frazionata nelle derivate particelle n.:
 - 3892 di are 08.00
 - 3893 di are 00.33
 - veniva costituita la particella n. 3894 di are 06.30 per fusione delle particelle n. 3893 di are 00.33 e 3864 di are 05.97
- 7. a seguito di **atto del Notaio Dott. Francesco Mannarella in data 17.05.2012** repertorio n. 65167 raccolta n. 44103, registrato a Bergamo 2 in data 22.05.2012 al n. 6951 e trascritto a Bergamo in data 23.05.2012 ai numeri 22234/14527, il Sig. **GIRELLI Giuseppe** procedeva all'alienazione a favore della **GASKET TECHNOLOGY S.r.l.** delle porzioni immobiliari ricomprese nella perimetrazione del Piano Attuativo denominato P.L. Campitino / dei Vasti individuate con le particelle n. 3866 – 3868 – 3869 – 3870 – 3871 – 3873 – 3878 – 3886 – 3891 del foglio n. 9 del Catasto dei Terreni di Predore;
- 8. a seguito di **atto di scissione del Notaio Dott. Francesco Mannarella in data 15.02.2013** repertorio n. 66776 raccolta n. 45376, registrato a Bergamo 2 in data 20.02.2013 al numero 2488 ed iscritto al Registro Imprese di Bergamo al n. 13268 – 13353 del 27.02.2013, venivano assegnate alla **POGGIO degli ULIVI S.r.l.** dalla **GASKET TECHNOLOGY S.r.l.** le porzioni immobiliari ricomprese nella perimetrazione del Piano Attuativo denominato P.L. Campitino / dei Vasti individuate con le particelle n. 3866 – 3868 – 3869 – 3870 – 3871 – 3873 – 3878 – 3886 - 3891 del foglio n. 9 del Catasto dei Terreni di Predore;

Pertanto all'attualità il compendio immobiliare **ricompreso nella perimetrazione del Piano Attuativo denominato "P.L. Campitino / dei Vasti"**, convenzionato con il comune di Predore in data 20.04.2010 mediante atto del Notaio Dott. Mario Vasini in Sarnico repertorio n. 100027 raccolta n. 16820, registrato a Bergamo 1 in data 13.05.2010 al n. 7267 e trascritto a Bergamo in data 14.05.2010 ai numeri 26169/14980, e successivamente oggetto dell'atto modificativo di convenzione urbanistica con il comune di Predore in data 24.02.2014 mediante atto del Notaio Dott. Mario Vasini in Sarnico repertorio n. 103685 raccolta n. 19376, registrato a Bergamo 1 in data 10.03.2014 al n. 2622 e trascritto a Bergamo in data 11.03.2014 ai numeri 8997/6549, risulta catastalmente individuato come segue al foglio n. 9 del Catasto dei Terreni di Predore:

Proprietà	Mappale	Superficie catastale
POGGIO degli ULIVI S.r.l.	3862	05.99
POGGIO degli ULIVI S.r.l.	3863	05.11
POGGIO degli ULIVI S.r.l.	3894	06.30
POGGIO degli ULIVI S.r.l.	3892	08.00
POGGIO degli ULIVI S.r.l.	3866	07.28
POGGIO degli ULIVI S.r.l.	3869	06.89
POGGIO degli ULIVI S.r.l.	3870	14.67
POGGIO degli ULIVI S.r.l.	3886	00.30
POGGIO degli ULIVI S.r.l.	3891	07.42
POGGIO degli ULIVI S.r.l.	3878	06.30
POGGIO degli ULIVI S.r.l.	3873	09.25

POGGIO degli ULIVI S.r.l.	3868	05.69
POGGIO degli ULIVI S.r.l.	3871	01.00
Valle delle Pergole	---	170.00 (*)
Valle Planezzo	---	104.00 (*)
Superficie catastale totale		8.694,00

La proprietà degli immobili suddetti è detenuta dalla Lottizzante **POGGIO degli ULIVI S.r.l.** in forza ad atto di scissione del Notaio Francesco Mannarella in data 15.02.2013 repertorio n. 66776 raccolta n. 45376, registrato a Bergamo 2 in data 20.02.2013 al n. 2488, iscritto al Registro delle Imprese di Bergamo in data 27.02.2013 ai numeri 13268 / 13353.

Interviene inoltre alla firma dell'istanza di cui trattasi anche la Società **GIRELLI IMMOBILIARE S.r.l.**, con sede a Sarnico (BG) in via Vittorio Veneto n. 42, codice fiscale e partita IVA 03991930169, legalmente rappresentata dal medesimo soggetto rappresentante la Società **POGGIO DEGLI ULIVI S.r.l.**, in qualità di proprietaria dell'area ubicata nel comune di Predore (BG) in via Campitino / strada dei Vasti, esterna alla perimetrazione del Piano Attuativo denominato "P.L. località Campitino / Vasti" (confinante con le aree suddette in lato sud ed ovest), ma anch'essa oggetto della presente variante, identificata catastalmente al foglio n. 9 del Catasto dei Terreni di Predore come segue:

Proprietà	Mappale	Superficie catastale
GIRELLI IMMOBILIARE S.r.l.	2258	23.50
GIRELLI IMMOBILIARE S.r.l.	3686	09.15
Superficie catastale totale		3.265,00

La titolarità sulle porzioni immobiliari suddette è detenuta dalla Società **GIRELLI IMMOBILIARE S.r.l.** in forza ad atto di compravendita del Notaio Mario Vasini in data 16.06.2014 repertorio n. 103913 raccolta n. 19520, registrato a Bergamo 1 in data 27.06.2014 al n. 7474 e trascritto a Bergamo in data 30.06.2014 ai numeri 23787/17264.

3. **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'area ricompresa entro la perimetrazione del Piano Attuativo in oggetto "P.L. località Campitino / Vasti" è classificata dal **P.G.T. vigente del comune di Predore, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.10.2011 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 14.03.2012 al n. 11**, come segue:

- come individuato nella tavola n. 1a da **ESTRATTO DALLA TAVOLA "T01d PdR" PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. VIGENTE:**
sistema residenziale – Piano Attuativo convenzionato – "ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere" - superficie entro la perimetrazione del Piano Attuativo invariata rispetto a quella approvato in fase di approvazione del titolo abilitativo originario e del Piano Attuativo pari a **mq. 8.654,48**, dei quali:
 - **mq. 8.256,29** in "**ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere - R4**", normati dall'articolo 31 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (che prevede "per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni - tra cui le tipologie edilizie e insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione), dei quali mq. 563,38 ricompresi entro la perimetrazione delle "linee di arretramento del RIM";

- mq. 398,19 in "ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica - ANT", normati dall'articolo 46 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, dei quali mq. 304,77 ricompresi entro la perimetrazione delle "linee di arretramento del RIM".
- come individuato nella tavola n. 1a da **ESTRATTO DALLA TAVOLA "T 03 DdP" TAVOLA DEI VINCOLI DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T. VIGENTE:**
 - parte come "classe 4 fattibilità geologica con gravi limitazioni";
 - parte come "fascia tutelata: lago art. 142, comma 1, lettera b del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42";
 - parte come "fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua art. 142, comma 1, lettera c del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42" **Torrente Rino codice 160297 - Torrente Rino codice 160297;**
 - parte come "corsi d'acqua sottoposti a vincolo (art. 142 del D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42);
- come individuato nella tavola n. 1A da **ESTRATTO DALLA TAVOLA "T09 AP" ANALISI PAESISTICA DEL P.G.T. VIGENTE:**
 - parte come "4 classe paesistica alta"
 - parte come "3 classe paesistica media"

Dalla comparazione tra il Piano Attuativo originario e la "Variante di cui trattasi" (come analiticamente determinato nelle **tavola n. 1C e 1D**), relativamente alle aree da cedere a standards ed alle aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, si ha:

DESTINAZIONE D'USO	SITUAZIONE APPROVATA	SITUAZIONE DI VARIANTE
Area privata da cedere a standards	Mq. 216,82	Mq. 112,50
Area privata da cedere gratuitamente a verde	/	Mq. 24,66
Area privata da cedere gratuitamente a viabilità	Mq. 1.243,23	Mq. 1.255,36
Area esterna alla perimetrazione del Piano Attuativo da cedere gratuitamente a viabilità	/	Mq. 92,51

Alla luce di quanto sopra, **senza variazioni all'azzoneamento da P.G.T. vigente che precludano il trattamento della richiesta di cui trattasi in variante al vigente P.G.T.**, si ha:

- una riduzione della superficie destinata a parcheggi a standards reperita (da mq. 216,82 a mq. 112,50) con contestuale richiesta di monetizzazione della superficie a standards non reperita pari a mq. 104,32;
- il reperimento in fase di Variante di un'area adibita a verde da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale pari a mq. 24,66;
- l'aumento della superficie da cedere gratuitamente a viabilità da mq. 1.243,23 a mq. 1.347,87 (dei quali mq. 1.255,36 interni al Piano Attuativo e mq. 92,51 esterni alla perimetrazione del Piano Attuativo).

In fase di approvazione del Piano Attuativo erano previsti i seguenti indici urbanistici (**rimasti invariati a seguito della presente Variante**) – (**vedasi tavole n. 5A e 5B**):

- **Volume Ammissibile attribuito al Piano Attuativo Mc. 8.654,48** ottenuto moltiplicando la **superficie territoriale del comparto pari a Mq. 8.654,48** per l'Indice Territoriale di zona definito al comma 6 dell'articolo 25 delle N.T.A. del P.R.G. pari a 1,00 Mc./Mq.;
- **Volume Ammissibile attribuito al Piano attuativo a seguito di specifica richiesta da parte dei Lottizzanti in fase di approvazione del Piano Attuativo Mc. 7.000,00** (in quanto vista la conformazione del territorio risultava pressoché impossibile l'edificazione dei complessivi mc. 8.654,48).
- **Abitanti teorici del Piano Attuativo in base al Volume totale attribuito al comparto: n° 70.**

- **Superficie minima da destinare a standard**, secondo la legislazione vigente in materia ed all'articolo 25 comma 2 delle N.T.A. del P.R.G.: **mq. 1.855,00** (mq./abitante teorico 26,50 x 70 abitanti teorici), dei quali **mq. 210,00** (pari mq./abitante teorico 3,00) da destinare a parcheggio.

In fase di approvazione del Piano Attuativo e dei titoli abilitativi originari erano state reperite quali aree a standards (e nello specifico a parcheggio) **mq. 216,82 (vedasi tavola n. 5A)**, con contestuale **monetizzazione della superficie non reperita pari a mq. 1.638,18** (Mq. 1.855 – Mq. 216,82).

Con la presente Variante sono state reperite quali aree a standards (e nello specifico a parcheggio) **mq. 112,50 (vedasi tavola n. 5B)**, con contestuale **richiesta di monetizzazione della superficie non reperita pari a mq. 104,32** (Mq. 1.855 – Mq. 1.638,18 – Mq. 112,50).

Si precisa inoltre che la variante proposta, e nel dettaglio la modifica del tracciato stradale nella parte terminale, prevede la realizzazione della rotonda su porzione di area esterna alla perimetrazione del Piano Attuativo per una superficie di **mq. 92,51**, nel dettaglio classificata dal P.G.T. vigente del comune di Predore come segue:

- ad ovest della perimetrazione del comparto "servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo" disciplinata dal Piano dei Servizi - "SP 1-4/14 verde di connessione", normata dall'articolo 17 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi;
- a sud della perimetrazione del comparto "Aree libere da edificare con destinazione residenziale", normata dall'articolo 30 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Si precisa che i titoli abilitativi originari inerenti il Piano Attuativo di cui trattasi risultano i seguenti:

- Permesso di Costruire ed Autorizzazione paesaggistica pratica edilizia n. 674/2010 Permesso di Costruire n. 674/2010 protocollo n. 2296 del 09.05.2011;
- Autorizzazione idraulica registro costruzioni n. 674/2010 protocollo n. 2137 del 03.05.2011;
- Voltura a favore della GASKET TECHNOLOGY S.r.l. a seguito di atto del Notaio Dott. Mario Vasini in Sarnico in data 12.03.2010 repertorio n. 99879 raccolta n. 16706, registrato a Bergamo 1 in data 17.03.2010 al numero 3942;
- voltura a favore di GASKET TECHNOLOGY S.r.l. a seguito di atto del Notaio Dott. Francesco Mannarella in data 17.05.2012;
- Inizio lavori in data 30.07.2012 come da comunicazione depositata presso il comune di Predore in data 02.08.2012;
- voltura a favore di POGGIO DEGLI ULIVI S.r.l. a seguito di atto di scissione del Notaio Dott. Francesco Mannarella in data 15.02.2013 repertorio n. 66776 raccolta n. 45376, registrato a Bergamo 2 in data 20.02.2013 al numero 2488 ed iscritto al Registro Imprese di Bergamo al n. 13268 – 13353 del 27.02.2013;
- comunicazione di variazione dell'impresa appaltatrice a favore della MILESI LAVORI S.r.l. depositata presso il comune di Predore in data 27.04.2013;
- comunicazione di variazione dell'impresa appaltatrice a favore della E.MA.PRI.CE. S.p.a. depositata presso il comune di Predore in data 05.11.2013;
- richiesta di proroga termini per la fine dei lavori depositata presso il comune di Predore in data 22.11.2013;
- Permesso di Costruire ed Autorizzazione Paesaggistica n. 807/2014 protocollo n. 691 del 19.02.2015.;

4. CONDIZIONAMENTO E CONTENUTO PROGETTUALE

La variante al Piano Attuativo originario di cui trattasi riguarda:

- la modifica del tratto della sede stradale a partire dalla Valle delle Pergole verso ovest, con mantenimento del medesimo sedime approvato che prevedeva a monte la sede stradale ed a valle il reperimento dei parcheggi pubblici, con previsione di parcheggi pubblici a monte in aderenza al muro di contenimento già realizzato / approvato e la sede stradale a valle, con modifica della parte finale della strada mediante traslazione verso sud/ovest della rotonda approvata;
- la modifica dei parcheggi approvati reperiti negli ex ambiti di tutela delle sponde degli scolmatori della valle delle Pergole (ad ovest e ad est della stessa), con reperimento di una dotazione di parcheggi da cedere gratuitamente a favore dell'amministrazione comunale pari a mq. 112,50 contro gli approvati mq. 216,82, richiedendo pertanto la monetizzazione di un'ulteriore quota pari a mq. 104,32 oltre ai già monetizzati mq. 1.638,18;
- la lieve variazione della consistenza dei lotti A1 – A2 – A3, con conseguente nuova ripartizione della volumetria e della superficie minima da reperire di competenza di ciascun lotto in base alla superficie reale degli stessi.

5. PARAMETRI URBANISTICO / PROGETTUALI

La **volumetria complessiva attribuita al comparto pari a mc. 7.000,00 è rimasta invariata**, mentre la ripartizione tra i vari lotti risulta leggermente modificata in forza alla variazione della consistenza dei lotti A1 – A2 – A3.

Risulta inoltre variata la quota di parcheggi a standard da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, come specificato al punto precedente, per una superficie complessiva da cedere all'Amministrazione Comunale quale **area a standards reperita pari a mq. 112,50 contro gli approvati mq. 216,82**, con contestuale **richiesta di monetizzazione di un'ulteriore quota pari a mq. 104,32 oltre ai già monetizzati mq. 1.638,18**.

6. STRADA

Come sopra descritto è prevista la variazione dell'ubicazione della sede stradale rispetto ai parcheggi della porzione a partire dalla Valle delle Pergole verso ovest, con lieve traslazione della rotonda prevista nella parte terminale, ma in sostanza l'ubicazione è analoga a quella già assentita.

La superficie totale destinata alla viabilità di piano di variante è pari a **mq. 1.386,36** (dei quali **Mq. 1.255,36** interni alla perimetrazione del P.A. e **Mq. 92,51** esterni alla perimetrazione del P.A. attualmente di proprietà della Lottizzante da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale e **Mq. 38,49** insistenti su area demaniale della Valle delle Pergole e della Valle Planezzo).

7. PARCHEGGIO

La superficie da destinare a parcheggio è stata parzialmente reperita, pari a **mq. 112,50** rispetto a quella reperita in fase di attuazione del Piano Attuativo e del titolo abilitativo originario pari a **mq. 216,82**.

La dimensione di ogni posto auto è di minimo m. 2.50 x 5.00 con un numero totale di posti previsti pari a n. 9, dotazione soddisfacente vista la natura della strada a fondo chiuso e prevista a bassissimo flusso veicolare.

8. VERDE PUBBLICO

L'area a verde prevista dal Piano Attuativo risulta di consistenza abbastanza limitata, considerata l'ubicazione della zona e la limitatissima funzione pubblica che avrebbe nel caso di realizzazione di parchi e/o giardini ad uso pubblico.

E' comunque stata reperita una superficie a verde da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale pari a **mq. 24,66** quali aiuole in prossimità dei parcheggi pubblici a standards.

E' prevista, per l'area sopra menzionata, la formazione di manto erboso.

9. RETE FOGNARIA

La presente variante prevede il prolungamento della rete approvata con i precedenti titoli abilitativi sino al termine della strada.

10. RETE GAS METANO

La presente variante prevede il prolungamento della rete approvata con i precedenti titoli abilitativi sino al termine della strada.

11. RETE IDRICA

La presente variante prevede il prolungamento della rete approvata con i precedenti titoli abilitativi sino al termine della strada.

12. RETE ENERGIA ELETTRICA

La presente variante prevede il prolungamento della rete approvata con i precedenti titoli abilitativi sino al termine della strada.

13. RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La presente variante prevede il prolungamento della rete approvata con i precedenti titoli abilitativi sino al termine della strada.

14. RETE TELEFONICA

La presente variante prevede il prolungamento della rete approvata con i precedenti titoli abilitativi sino al termine della strada.

15. LOTTE EDIFICABILI

L'originario Piano Attuativo "via Campitino / dei Vasti" si attuava con la formazione di n° 8 lotti edificabili, di forma e dimensioni abbastanza regolari, atti alla edificazione secondo la distribuzione volumetrica individuata dal piano stesso e con le modalità indicative visualizzabili nelle tavole approvate, con distanze dai confini di proprietà pari a m. 5.00 e le altezze massime delle costruzioni di mt. 10.00, così come individuato dalla Norme Tecniche Attuative del P.G.T. vigente. I lotti costituiti erano previsti con accesso carrabile/pedonale direttamente dalla strada approvata, il cui posizionamento era già considerato suscettibile di variazioni in corso di presentazione dei relativi titoli abilitativi di ciascun lotto.

In fase di stesura della presente variante, mantenendo immutata la volumetria assegnata al comparto pari a mc. 7.000,00, è stato mantenuto il numero dei lotti come approvati con l'ultimo titolo abilitativo del comune di Predore, con lieve variazione della superficie dei lotti A1, A2 ed A3, con previsione di fabbricati mono – bi – tri familiari a destinazione residenziale, e con attribuzione ai lotti previsti dei seguenti indici urbanistici (volumetria e superficie drenante) in base alla superficie reale di ciascun lotto:

LOTTO	SUPERFICIE REALE DEL LOTTO	VOLUME ATTRIBUITO	SUPERFICIE DRENANTE MINIMA (IN BASE AL P.R.G.)	SUPERFICIE DRENANTE MINIMA (IN BASE AL P.G.T.)
A1	401,64	414,76	79,70	102,13
A2	722,72	746,33	143,41	183,78
A3	737,51	761,60	146,34	187,54
B1	765,98	791,00	151,99	194,78
B2	774,14	799,43	153,61	196,85
B3	1.262,13	1.303,36	250,44	320,94
B4	631,21	651,83	125,25	160,51
B5	917,07	947,03	181,96	233,20
B6	566,15	584,66	112,33	143,97
Totali	6.778,55	7.000,00	1.345,03	1.723,70

16. OPERE ACCESSORIE PER LA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITA' DI PIANO

Le opere di variante avranno le medesime caratteristiche di quelle approvate nei titoli abilitativi originari.

17. OPERE ACCESSORIE RELATIVE AI FABBRICATI DI FUTURA REALIZZAZIONE

Rimaste invariate rispetto a quella approvate nei titoli abilitativi originari.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito, si coglie l'occasione per porgere i migliori saluti.

Le Richiedenti: **POGGIO DEGLI ULIVI S.r.l.**

.....
GIRELLI IMMOBILIARE S.r.l.

Sarnico, li Gennaio 2016

Per accettazione dell'incarico conferitogli:

I Progettisti: **Geometra Fabio CANCELLI**

.....
Dottor Ingegnere Luca FUSINI

Castelli Calepio / Capriolo, li Gennaio 2016