

COMUNE DI COLOGNO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO

RELAZIONE TECNICA E QUADRO ECONOMICO

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

“Piano Attuativo Località Campagnoli”

A parziale modifica del precedente p.a. approvato in data 11.10.2010

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del.

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del.

INDICE:

**1** Obiettivi del Piano Attuativo

**2** Le fonti normative e le modalità di attuazione della proposta

**2.1** Le previsioni del vecchio PRG

**2.2** La convenzione tra il Comune di Cologno al Serio, l'Ente Parco del Fiume del Serio e la società Lauro srl

**2.3** Le previsioni del PTC del Parco del Fiume del Serio

**2.4** Le previsioni del PGT

**2.5** Possibilità edificatoria quadro riassuntivo delle fonti normative

**3** Modifica dei confini d'ambito del PGT comunale e del sub-comparto a fruizione normativa del Piano Regionale del Fiume Serio.

**4** Le ragioni di una scelta progettuale per l'edificazione

**4.1** Desiderata dalla proprietà

**4.2** La tipologia edilizia proposta e la sostenibilità dell'intervento

**5** Le aree convenzionate

**6** Quadro economico delle opere convenzionate

## **1 OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO**

*“ Le parti si impegnano, per quanto di propria competenza, a valorizzare e promuovere l’iniziativa come modello eco-compatibile di attività imprenditoriali volte a riqualificare l’ambiente degradato dotandolo di un valore aggiunto che lo renda interessante per l’avvio di iniziative agroturistiche, ludico-sportive (pesca sportiva su specie autoctone) e didattiche in un contesto naturalistico e paesaggistico apprezzabile”*

Art. 11 convenzione rep. 79 del 07.02.2006 tra Consorzio di gestione del Parco Regionale del Serio e Società Lauro srl

L’ente pubblico ottiene la proprietà di un’area adiacente alla Strada Comunale Ai Campagnoli, consistente in 4.196,33 mq e la sua riqualificazione a parcheggio pubblico.

Tale opera qualifica un tratto di territorio del Comune di Cologno al Serio all’interno del Parco Regionale del fiume Serio e potenzia il sistema delle strutture di fruizione del territorio del Parco stesso.

L’attuatore privato ottiene la possibilità di esercitare un’attività imprenditoriale su un terreno di proprietà, con sviluppo della fruizione naturalistica e della fruizione ricreativa.

Considerando il contesto paesaggistico, la consistenza e le rare specificità del luogo la riqualificazione della proprietà privata e l’insediamento dell’attività imprenditoriale costituiscono di riflesso, un patrimonio e un punto d’orgoglio per l’intero territorio comunale.

## **2 LE FONTI NORMATIVE E LE MODALITA’ DI ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA**

### **2.1** Le previsioni del vecchio PRG

Ai sensi del PRG non più vigente, l’area ricade in zona R.A. Recupero Ambientale e Paesistico e precisamente in zona R.A.3, con prevista riqualificazione ambientale previa convenzione con il Comune. La massima edificabilità consentita è di 7000 mc con altezza massima pari a 7.5 m.

### **2.2** La convenzione tra il Comune di Cologno al Serio, l’Ente Parco del Fiume del Serio e la società Lauro srl

In data 23.01.2003 tra il Comune di Cologno al Serio e la società Lauro srl, proprietaria delle aree viene stipulato un Atto di convenzione per interventi di Recupero Naturalistico Ambientale di aree degradate. All’atto convenzionale è allegato il progetto di recupero naturalistico ambientale. In premessa si riporta che l’area oggetto dell’intervento è classificata dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Fiume Serio come “Zona Degradata da recuperare”, il suo recupero è previsto nel Piano di Stralcio per il recupero delle aree degradate.

Tale recupero, ad oggi ultimato, è in attesa di collaudo a firma del tecnico incaricato dalla proprietà su indicazione del Comune di Cologno al Serio.

Nel 2010 tra il Comune di Cologno al Serio e la società Lauro srl, viene stipulato un Atto di convenzione relativa al P.A. presentato in data 26.11.2009, adottato in data 21.06.2010, approvato in data 11.10.2010. Denominato Piano Attuativo Località Campagnoli, il quale non ha trovato esecuzione per mancata registrazione della Convenzione.

In data 07.02.2006 tra l'Ente Parco del Fiume del Serio e la società Lauro srl, viene stipulato un Atto di convenzione per la realizzazione del progetto di recupero naturalistico ambientale dell'area Maver, per l'attuazione della variante del progetto di recupero naturalistico ambientale. In premesse si specifica che la proprietà ricade nelle seguenti zone di PTC:

- Parte zona degradata da recuperare (art 24 NTA)
- Parte Ambienti Naturali (art 30 NTA)
- Parte Fascia Fluviale (art 29 NTA)

L'art. 15 stabilisce l'obiettivo generale cui le parti si impegnano, integralmente riportato nell'art. Obiettivi del Piano della presente relazione.

Il progetto individua

- Come funzione fondamentale dell'area da Funzione ecologica o naturalistica, il cui obiettivo principale sono la ricostituzione e il recupero degli ambienti vegetali e faunistici tipici del paesaggio fluviale della media pianura;
- Come funzione secondaria dell'area funzionale, sociale o ricreativa, il cui obiettivo principale è l'insediamento di attività agro-turistiche, di ristorazione, ludico sportive e didattico-ricreative.

L'art 17 stabilisce che nel sub comparto destinato alla fruizione ricreativa è possibile realizzare la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti, realizzare nuovi edifici, impianti e attrezzature, oltre a parcheggi e alloggi per il personale di custodia, nei limiti del comma 5 art 23 delle NTA del PTC. In particolare:

sup. coperta  $\leq 20\%$  St del sub-comparto con funzione ricreativa ( mq 27.520,20 x 20% = 5.504,04 mq)

h max = 2 piano fuori terra e non oltre 8 m

### **2.3** Le previsioni del PTC del Parco del Fiume del Serio

La deliberazione di Giunta Regionale n. 8/7369 del 28.05.2008 approva la 3° variante al PTC del Parco del Serio il comma 5 dell'art 23 delle NTA (art 23- Zona destinata alla fruizione ricreativa) stabilisce che nelle aree destinate alla fruizione ricreativa ed esterne alla fascia fluviale di tutela paesaggistica sono consentite, oltre alla ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nuove costruzioni con i seguenti indici:

S max per edifici:  $\leq 10\%$  (mq 27.520,20 x 10% = 2.752,02 mq)

h max edifici = 2 piano fuori terra e non oltre 8 m

sup. minima di vegetazione arborea, arbustiva, acquatica= 10% (mq 27.520,20 x 10% = 2.752,02 mq)

sup. minima a verde permeabile = 40 % (mq 146.174,14 x 40% = 58.469,66 mq)

sup. minima a specchi d'acqua = 30 % e < 1 ettaro (mq 146.174,14 x 30% = 43.852,24 mq)

## 2.4 Le previsioni del PGT

In data 30.10.2008 Il Consiglio Comunale approva il Piano di Governo del Territorio.

L'area oggetto di intervento del presente piano attuativo ricade in Ambito di Trasformazione per il Recupero ambientale e paesistico. La specifica scheda d'ambito ne detta l'attuazione mediante Piano Attuativo, le destinazioni d'uso non ammesse e le seguenti prescrizioni:

indice privato 0.01-0.03 mq/mq di St (1)

S per parcheggio privato art pr.7 NT Piano delle Regole (2)

L'area non risulta soggetta al Piano delle Regole, demandando di fatto al Piano del Parco del Fiume Serio e del Piano Attuativo.

Sono peraltro indicate (tav n. 1\_t1) fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei fontanili ai sensi del DGR 7/7868 del 25.01.2002.

(1) St = 146.174,14 mq

Indice privato compreso tra 1461,74 e 4385,22 mq

(2) 1 mq / 40 mc di costruzione con un'altezza virtuale di 3.5 m=

= indice privato x 3.5/40= 1461,74 x 3.5/40 = 127,90 mq

Oppure

= 4385,22 x 3.5/40 = 383,70 mq

## 2.5 Possibilità edificatoria quadro riassuntivo delle fonti normative

FONTE	PRG	Convenzione con il Comune	Convenzione con Parco del Serio	4° variante al PTC del Parco del Serio	PGT
DATA		23.01.2003	07.02.2006	28.05.2008	30.10.2008
	Mc 7000	Rimanda all'art 23 NTA Parco Serio	Mq 5504,04 Sup. Coperta	Mq 2.752,02 Sup. Coperta	Mq 1461,74 - 4385,22 slp
	H max 7.5 m		H max 8.0 m	H max 8.0 m	H max 8.0 m

Quindi si riassume: utilizzando la possibilità più restrittiva è possibile edificare al massimo 2752.02 mq di Superficie Coperta (3° variante al PTC del Parco del Serio), con altezza massima di 8.0 m; Tra 1461.74 mq e 4385.22 mq di Superficie Lorda di Pavimento (PGT comune di Cologno al Serio)

## 3 MODIFICA DEI CONFINI D'AMBITO DEL PGT COMUNALE E DEL SUB-COMPARTO A FRUIZIONE NORMATIVA DEL PIANO REGIONALE DEL FIUME SERIO

Area di proprietà si trova parte in Ambito 2, parte in Ambito 4 e parte in Ambito 5 nella tavola p1\_t1 del PGT comunale.

A seguito di rilievo topografico e della sovrapposizione dello stesso con gli elaborati del Pgt, il perimetro della proprietà risulta lievemente scostato.

Secondo la previsione dell'art. 3.3.1 del Documento di Piano, il piano attuativo è dunque l'occasione per adeguare il perimetro degli ambiti di trasformazione alle risultanze del rilievo topografico e per determinare la precisa superficie territoriale per il calcolo degli indici urbanistici

In attuazione al piano attuativo l'area dell'ambito risulta:

Amb 2	130.187,27 mq	Totale 146.174,14 mq	St di Piano Attuativo
Amb 5	16.970,34 mq		
Amb 4	10.249,89 mq	Altra proprietà	

Il progetto determina la necessità di modificare, all'interno dell'area di intervento, il perimetro del sub-comparto destinato alla fruizione ricreativa, fermo restando la consistenza come stabilita dall'art 17 della Convenzione Re. N. 15 del 26.09.2002 tra il Consorzio di Gestione del Parco Regionale del Serio e la Società Lauro srl e l'atto integrativo n. 79 del 07.02.2006

Area a semplice fruizione naturalistica	114.457,61 mq	Totale area privata 141.977,81 mq
Comparto con fruizione ricreativa	27.520,20 mq	

#### 4 LE RAGIONI DI UNA SCELTA PROGETTUALE PER L'EDIFICAZIONE

##### 4.1 Desiderata dalla Proprietà

Il Piano attuativo prevede all'interno del comparto destinato a Fruizione ricreativa:

		Sup coperta mq	Slp mq
1	Bar	300	300
2	Terrazza parte coperta	300	300
3	Sala conferenze e corsi	300	300
4	Ampliamento abitazione esistente	100	100
5	Attrezzature per piscina	150	150
6	Attrezzature per fruizione ricreativa	312	312
	Totale	1462	1462

Il Piano attuativo prevede inoltre all'interno dell'area riservata alla semplice fruizione naturalistica:

6	Strutture per l'osservazione Floro faunistica
7	Locali tecnici a servizio della fruizione dell'area di osservazione Floro faunistica

##### 4.2 La tipologia edilizia proposta e la sostenibilità dell'intervento

Nel rispetto del luogo e dell'orientamento della cultura architettonica contemporanea ci si orienta ad un'architettura sostenibile. L'insediamento verte al risparmio energetico e di territorio.

La tipologia architettonica vuole confrontarsi e dialogare soprattutto con il luogo stesso di inserimento, cercando di offrire un arricchimento, offrendo al contempo la possibilità di una redditività che possa contribuire alla manutenzione dell'ambiente stesso, che richiede cure e manutenzioni costanti.

In prosecuzione del percorso di accesso carrabile all'area esistente si costruisce il bar, con terrazza in parte coperta e spazio lastricato, con vista rivolta al lago nella sua totalità. Si propone una tipologia materica che trae riferimenti dalla cultura materiale del luogo e cerca di caratterizzarlo maggiormente, senza manifestare volontà di mimesi. E' l'edificio più materico tra quelli proposti, con forme chiare e definite, quasi schematiche, prediligendo legno, ferro e vetro. Nei pressi del bar trova luogo una piscina naturale, con adeguato impianto di riscaldamento dell'acqua per renderla fruibile, si sta' valutando la

fattibilità di un impianto a pompa di calore che sfrutti la temperatura del terreno del lago, posizionata su un naturale ribassamento già esistente. Per i locali tecnici e di deposito è previsto l'utilizzo di una porzione interrata del bar. Con strada sterrata percorribile anche da piccoli mezzi si giunge al centro culturale/sala corsi, posizionato in zona più riservata del lago, come sospeso sul lago stesso, appoggiato su pali, un po' ribassato rispetto al piano campagna per evitare di impattare troppo visivamente. Si pensa ad una forma ottagonale, a richiamare le antiche fonti battesimali. L'ottagono come simbolo della rinascita e della pace, in sintonia con le attività formative e meditative che ospiterà. Realizzato con materiali naturali e tipici: il legno e la trasparenza del vetro per offrire scorci sul lago. La casa dei proprietari, già esistente, sarà ampliata per offrire la possibilità di permanere sul posto direttamente ai proprietari stessi, per la gestione e il controllo costante dell'area. La zona riservata all'osservazione naturalistica ospiterà installazioni atte a creare un percorso conoscitivo e didattico, con punti di osservazione privilegiati come ad esempio un piccolo osservatorio sull'albero, realizzato in legno. Sarà ospitato un locale tecnico a servizio della fruizione per garantire la fruizione del luogo anche agli ospiti più piccoli in sicurezza e rispettando le loro esigenze di confort. Negli anni hanno preso forma nel paesaggio installazioni create da artisti invitati dalla proprietà a visitare il luogo, iniziando a creare un continuum armonico sia per forme che per materiali e significati. Il dialogo costante avviene - sul piano terreno, con il progetto e la manutenzione della vegetazione, con i suoi colori e profumi, - sul piano idraulico, con il movimento costante dell'acqua e con la fauna lacustre che ospita, - sul piano aereo attraverso le specie faunistiche migratorie. Questa ricerca di confronto e di armonia importanti hanno ispirato i proprietari negli anni, operando un importante recupero ambientale. Ad oggi si integra la funzione formativa e meditativa, includendo il dialogo sensoriale e l'aspetto ludico/immaginario. La tipologia costruttiva deve quindi offrire la sensazione di sicurezza e radicamento al suolo e contemporaneamente la leggerezza e la libertà che il luogo stesso diffondono. Si prevede la possibilità per una zona di pesca futura delimitata in una zona definita del lago.

## **5 LE OPERE CONVENZIONATE**

I proponenti assumono a proprio carico la riqualificazione di un'area adiacente alla Strada Comunale ai Campagnoli, di consistenza 4196,33 mq, di proprietà privata, che sarà concessa in uso al Comune e adibita a parcheggio pubblico.

La convenzione prevede che le opere siano eseguite da ditta qualificata, sulla base di un progetto esecutivo redatto nelle forme previste per legge.

Il progetto integrato alla proposta di Piano Attuativo vale come progetto preliminare.

Esso è stato redatto con il contributo delle indicazioni del Parco del Fiume Serio e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Al suo interno gli stalli per la sosta sono delimitati da aree verdi piantumate, in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e permettere un'ombreggiatura degli spazi di sosta.

E' prevista la manutenzione delle piante ad alto fusto e arbusti già piantati e attecchiti, oltre alla loro manutenzione, la sostituzione o il risarcimento laddove si verificassero fallanze:

Populus nigra (pioppo nero); Salix alba (salice bianco); Acer campestre (acer campestre); Fraxinus excelsior (frassino)

Crataegus Monogyna (biancospino); Cornus mas (corniolo); Cornus sanguinea (sanguinello);  
Viburnum Opulus (palla di neve)

Le piante ad alto fusto ospitano nidi per uccelli e per pipistrelli.

## 6 QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE CONVENZIONATE

Importo a totale carico del soggetto proponente privato, le opere saranno ultimate e comprensive di collaudo.

Importo lavori	17.925,00 €
Oneri per la sicurezza	1.800,00 €
<hr/>	
Totale opere	19.725,00 €
IVA 10 % su tot opere	1.972,00 €
Spese tecniche complessive	2.000,00 €
IVA e Cassa per spese tecniche	500,00 €
<hr/>	
Totale iva e spese tecniche	4.472,00 €
Totale quadro economico	24.197,00 €

Cologno al Serio, 29.10.2019