Alberto Oggioni architetto
Via Isonzo,1
Treviglio
Tel.0363/302571

Comune di: CALVENZANO — PROVINCIA DI BERGAMO

Oggetto: AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA "ATP03" UBICATO IN VIA LOMBARDIA

ALLEGATO 1

RELAZIONE TECNICA

Proprieta': OFFICINE MECCANICHE ROZZONI S.r.l. con sede in Brignano G. D'Adda via Treviglio n° 60
OMT S.p.a. con sede in Calvenzano via Lombardia n° 14

Data: 12-12-2022

Progettista:

ALBERTO OGGIONI
ORDINE ARCHITETTI BERGAMO
N° 345
ARCHITETTO

Proprieta'

Officine Meccaniche Rozzoni

OMT S.p.a.

OMT Group S.p.A.
Via Lombardia, 14
24040 CALVENZANO (BG) - ITALY
P.I. 00260810163

ADOTTATO CON DELIBERA G.C.
n° DEL

APPROVATO CON DELIBERA G.C.
n° DEL

Questo disegno e' proprieta' riservata e non puo' essere copiato,riprodotto,mostrato a terzi senza approvazione scritta.

RELAZIONE TECNICA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA –ATP03

NORMATIVA VIGENTE

Il Comune di Calvenzano è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal C.C. in data con delibera n. 43 del 18/12/2011.

Detto strumento urbanistico prevede nel documento di Piano, "Schede degli Ambiti di Trasformazione" l'area come:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA –ATP03

L'area è individuata al N.C.T. al Fg. n. 9 con i mappali n. 2255, 2095, 2099, 566, 479, 891, 2809, 2807, 2710, 2102, 2104, 3808,

aventi una superficie catastale di mq 37.635,00 ed una superficie rilevata di 38.045,01 mq,

Nella scheda d'ambito al comma relativo alle **"Destinazioni Urbanistiche"** indica che:

"Sono ammesse le funzioni produttive, terziarie, direzionali e commerciali"

al comma relativo ai **"Parametri Urbanistici"** indica i seguenti indici:

St:	39.951 mq
H max:	10,00 ml
Qt:	50%
Standard produttivo:	10% slp
Standard /terz./direz./comm.:	100%slp

Nell'ambito la definizione dell'Uf dovrà essere pari al Qt. Il permesso di Costruire potrà avere un Uf maggiore di quella convenzionata condizione che vengano monetizzati gli standards e pagati gli oneri di urbanizzazione.

Al comma relativo agli **"Indirizzi Progettuali"**

COMPENSAZIONI URBANISTICHE

Nelle opere di urbanizzazione devono essere previste:

- Prolungamento e riqualificazione (illuminazione pubblica, sistemazione banchina in conglomerato bituminoso e rifacimento di tutta la sede stradale con tappeto d'usura) di via Lombardia
- Riqualificazione con materiali lapidei della via Lusardi, nel tratto compreso tra Piazza Vittorio Emanuele II e Piazzetta dell'Artigliere compresa.

VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

La progettazione dell'ambito dovrà tener conto della presenza della Roggia detta dei Gaggini (reticolo idrico minore) con tratto da ripristinare e delle relative fasce di rispetto di 10 m.
Si dovrà inoltre porre attenzione alla presenza di un elettrodotto e della strada primaria esistente SP 185.

PRESCRIZIONI ASL DI BERGAMO

Si richiede di effettuare le opportune verifiche ai sensi della legislazione vigente in materia (L. n° 36 del 22.02.2001 e DPCM 08.07.03) adottando, se del caso, le iniziative necessarie alla previsione delle radiazioni non ionizzanti emesse dagli elettrodotti.

PROPOSTA PROGETTUALE

Si premette che il Piano attuativo è stato redatto applicando gli indici sulla superficie rilevata e non sulla superficie indicata dal PGT.

La presente proposta di piano attuativo è redatta secondo quanto previsto dal PGT, un'arteria stradale che dalla esistente via Lombardia si collega con la S.P. n. 185 detta Rivoltana, ed una

fascia ad uso pubblico destinata a verde lungo la Roggia detta dei Gaggini.

La sede stradale è composta da un marciapiede largo m. 1,50 la carreggiata a doppio senso di marcia larga m. 6,50 e zone a parcheggio in linea aventi una larghezza di m. 2,50

In base all'arteria stradale si è ottenuto un lotto posto a sud di mq. 9.863,37 ed un lotto posto a nord di mq. 22.167,23.

Il lotto posto a nord è stato ulteriormente suddiviso secondo le percentuali di proprietà, si fa comunque presente che in fase attuativa del piano potranno essere modificati, accorpati o frazionati i lotti senza apportare modifiche alle aree oggetto di cessione e destinate a standards.

Le acque bianche delle caditoie stradali dovranno esser convogliate in pozzi perdenti adeguatamente dimensionati. Prima del convogliamento nei pozzi perdenti le acque passeranno attraverso i desolatori per il deposito di fanghi ed oli.

Le acque nere sono previste con il collegamento alla rete esistente sul collettore comunale di via Lombardia.

Sia la rete metanifera che la rete acquedottistica saranno eseguita secondo le richieste della Società appaltatrice del servizio comunale.

DIMENSIONAMENTO E VERIFICA AREE A STANDARDS

PROGETTO

- Parcheggio reperito con area grafica :
(cfr. tav. 6)

Area totale a parcheggi = 456,25mq

- Verde reperito con area grafica :
(cfr. tav. 6)

Area totale a verde = 1.853,61mq

Superficie destinata a standards = 2.309,86mq

DIMENSIONAMENTO AREE DESTINATE AD URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Area destinata a sede stradale = 2.902,89 mq

Area destinata a marciapiede = 432,16 mq

Area interessata dalla rotatoria = 368,50 mq

Superficie destinata per urbanizzazione primaria = 3.703,55mq

SOMMANO SUPERFICI DA CEDERE = 6.013,41mq

L'area totale che viene proposta a standard risulta essere maggiore a quella richiesta dal PGT;
mq. 2.309,86 sono maggiore del 10% della SLP= mq 19.022,50 (19.022,50x10%=1.902,23)

Le restanti aree destinante a sede stradale, marciapiedi e rotatoria pari a **3.703,55 mq** verranno cedute anch'esse all'Amministrazione Comunale.

Il Piano di Governo del Territorio vigente prevede per gli insediamenti produttivi che la Uf (Utilizzazione fondiaria) sia pari al Qt (rapporto di copertura territoriale) e che si potrà avere una utilizzazione fondiaria maggiore a condizione che vengano monetizzati gli standards e pagati gli oneri di urbanizzazione. Preso atto che la superficie a standards da cedere è maggiore di oltre il 20% si propone una utilizzazione fondiaria di mq. 20.000,00 anziché 19.022,50 che sono abbondantemente inferiori al 20% di standards da cedere (mq. 19.022,50 x 1,20 = mq. 22.827,00), rimane impregiudicato il pagamento degli oneri.

Per quanto riguarda il rapporto di impermeabilizzazione si indica quanto segue:
Superficie territoriale: mq. 38.045,01
Superficie drenante minima 15% mq. 38.045,01 = mq. 5.706,75
Superficie prevista nel piano attuativo (fascia a verde lungo la roggia) mq. 1.853,61
Superficie da reperire nei lotti mq. 3.853,14 che sarà il 13% della superficie fondiaria
Superficie fondiaria mq. 32.031,60 x 13% = mq. 4.164,11
mq. 4.164,11 + mq. 1853,61 = mq. 6.017,72 che sono maggiori di mq. 5.706,75

La stima delle opere di urbanizzazione è stata redatta con il "Prezziario Regionale delle opere pubbliche – aggiornamento straordinario luglio 2022" con inserimento di alcune voci non presenti nel succitato prezziario.
Le opere di urbanizzazione, saranno oggetto di modifica e/o integrazione in sede di progetto esecutivo su richiesta degli Enti erogatori dei servizi delle reti tecnologiche.
L'importo delle opere di urbanizzazione relative al comparto oggetto di piano attuativo ammonta complessivamente ad **€. 299.637,90.**
Le opere di "Compensazione Urbanistica" ammontano relativamente a:

- riqualificazione della via Lombardia ad **€. 104.300,80**;
- riqualificazione della via Lusardi ad **€. 233.602,80**;

L'importo complessivo degli interventi ammonta ad €. 637.541,50 che è maggiore degli oneri comunali relativi alla primaria: **€/mq. 23,13 x mq. slp 20.000,00 = €. 462.600,00 > 637.541,50.**

Oltre alla presente relazione la proposta di piano attuativo è formato dalla seguente documentazione:

Tavole di progetto :

- Tav. n. 1 – Stralci cartografici.
- Tav. n. 2 – Rilievo area.
- Tav. n. 3 – Documentazione fotografica.
- Tav. n. 4 – Planimetria progetto
- Tav. n. 5 – Opere di Urbanizzazione.
- Tav. n. 6 – Individuazione aree da cedere.
- Tav. n. 7 – Compensazioni Urbanistiche.

Allegati in progetto :

- All. n. 1 - Relazione tecnica
- All. n. 2 - Norme tecniche di attuazione
- All. n. 3 - Schema di convenzione
- All. n. 4.1 - Stima opere urbanizzazione – sede stradale
- All. n. 4.2 - Stima opere urbanizzazione – parcheggi
- All. n. 4.3 - Stima opere urbanizzazione via Lombardia
- All. n. 4.4 - Stima opere urbanizzazione via Lusardi
- All. n. 5 - Atti di proprietà

Sono inoltre allegate la seguente documentazione:

A firma del Dr. Marco BELLOLI
iscritto all'Ordine dei Geologi della Lombardia al n. 355
Relazione Geotecnica
Relazione Geologica e Sismica

A firma dell' Ing. Gianfranco FERRARIO
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n. 355
Relazione Tecnica di invarianza idraulica e idrologica
Progetto di invarianza idraulica – Piano di manutenzione

Asseverazione conformità del progetto

A firma del P.I. Massimo LOCATELLI
Iscritto all'elenco Nazionale Tecnici Competenti in Acustica al n. 1864
e Dott.ssa Francesca BERGAMINI
Iscritta all'elenco Nazionale Tecnici Competenti in Acustica al n. 1471
Valutazione previsionale di impatto acustico ai sensi della L. n. 447/1995

Treviglio, 15/12/2022

IL PROGETTISTA

ALBERTO OGGIONI
ORDINE ARCHITETTI BERGAMO
N° 345
ARCHITETTO

OGGIONI Arch. Alberto