

COMUNE DI TREVIOLO
Provincia di Bergamo

**PROGETTO PIANO ATTUATIVO IN
VIALE EUROPA CON
DESTINAZIONE INDUSTRIALE -
ARTIGIANALE - COMMERCIALE
DEI MAPPALI 1803, 1805, 1807, 1811,
1149, 140, 144, 145, 146, 149, 133, 153.
INDICATO NEL P.G.T. COME “EP5”**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



GUIDO RUBINI
ROBERTO ROCCHI
MATTEO RUBINI
MARCO PAPA

ingegnere
architetto
architetto
geometra

Il presente progetto di Piano Attuativo si riferisce ai terreni di cui ai mappali: 1803, 1805, 1811, 1807(PARTE), 1149, 145, 146, 144, 133, 149,140, 153 (PARTE), Cens Curnasco.

Tali terreni sono perimetrati dal P.G.T. come PIANO ATTUATIVO VIGENTE EP5 PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI.

I parametri di intervento per tale area, così come fissati dal Piano di Lottizzazione originario, sono seguenti:

SLP = 0,75 mq/mq Inclusa la porzione residenziale

Rc = 50%

H max = 8,50 ml

Dc, De, Ds secondo quanto disposto dagli art. 13-15 e 15 del Piano delle Regole

Estratti delle mappe catastali, del P.G.T. e di aerofotogrammetrico sono riportati alla Tavola n.1.

Sull' area di intervento è già stato edificato un capannone per una superficie coperta di mq 4.438,72, mentre la restante superficie è attualmente incolta. Sul sedime edificatorio del suddetto capannone è stato preventivamente realizzato un riempimento con terreno arido. Si prevede di completare tale riempimento anche relativamente alla restante area verso il viale Europa, in modo da consentire un'agevole accesso alla zona dei parcheggi in fregio al viale ed all' edificio commerciale di futura edificazione. Il lotto n.2 sarà invece edificato ad una quota inferiore, complanare all' accesso di via Galilei ed il salto di quota fra i 2 lotti sarà contenuto tramite l'esecuzione di un muro in cemento armato. La sezione indicativa dei livelli del terreno dello stato di fatto e di progetto si trova alla tavola n.6

La tavola n.2 riporta il rilievo digitalizzato dal quale si possono evincere la posizione del capannone già edificato e la porzione di terreno sulla quale è già stato realizzato il riempimento.

La tavola n.3 riporta la misurazione delle aree dalla quale si ottiene una superficie complessiva valida per il calcolo della edificabilità di mq 18.942,27.

Nel perimetro di Piano Attuativo sono inoltre incluse un' area di mq 756,78 necessaria al reperimento degli standards urbanistici ed area di mq 328,75 dedicata al completamento della via Galilei.

Sulla stessa tavola viene inoltre riportata la composizione delle proprietà, così suddivisa:

- Area per il calcolo dell' edificabilità:

Immobiliare M. & M. srl	mq 16.084,30
Ghezzi Immobiliare	mq 2.396,48
Comune di Treviolo	mq 351,18
Sedime dismesso roggia Mina Benaglia	<u>mq 110,31</u>
<i>Per un totale di</i>	<i>mq 18.942,27</i>
- Aree per il reperimento standards urbanistici

Immobiliare M. & M. srl	mq 55,02
Ghezzi Immobiliare	mq 701,76
- Aree per il completamento di via Galilei

Ghezzi Immobiliare	<u>mq 328,76</u>
<i>Per un totale di</i>	<i>mq 1.085,54</i>

Si sottolinea che tra i proprietari delle aree interessate dal presente Piano Attuativo figura anche il Comune di Treviolo, il quale dispone di un reliquato di terreno adiacente a viale Europa, per una superficie di mq 351,18 ai quali si possono aggiungere i 110,31 mq del vecchio alveo, ora dismesso, della Roggia Mina Benaglia, per un totale di complessivi mq 461,41.

La relativa edificabilità è stata assegnata, dal Piano Attuativo originale, al lotto n.1 ed il Comune è stato rimborsato, alla firma della relativa convenzione, con la somma di € 59.582,97 (pari a mq 461,49 x €129,11/mq, che era il valore stimato dell' area).

Alla tavola n.4 è riportata la planimetria generale di intervento che individua due soli lotti, di cui uno suddiviso in due parti, con le seguenti caratteristiche:

LOTTO n.1

Superficie cintabile mq 12.052,80

Superficie coperta massima

- lotto 1A destinazione d'uso commerciale mq 2.950,00
- Lotto 1B destinazione industriale/artigianale mq 4.650,00

SLP Edificabile:

- lotto 1A destinazione d'uso commerciale mq 2.950,00
- Lotto 1B destinazione industriale/artigianale mq 6.500,00

Altezza massima

- lotto 1A altezza massima ml 7,00
- Lotto 1B altezza massima ml 8,50

LOTTO n.2

Superficie cintabile mq 2.396,48

Superficie coperta massima mq 1.199,04

SLP Edificabile mq 1.798,57

Altezza massima ml 8,50

Si fa notare che, a fronte di una SLP edificabile teorica di mq 14.206,70 (mq 18.942,27 x 0,75), si sia volontariamente limitata la SLP di progetto a mq 11.248,57 (mq 2.950,00+6.500,00+1.798,57).

Anche la superficie coperta massima è stata limitata a mq 8.799,04 (2.950,00+4.650,00+1.199,04) a fronte di una possibilità edificatoria di mq 9.471,13 (18.942,27 x 50%).

I due lotti avranno accessi indipendenti: agli edifici nei lotti 1A e 1B si accederà dalla Strada Provinciale n. 152 - viale Europa tramite un accesso carrale per la cui realizzazione è già stato ottenuto il nulla osta dalla Provincia di Bergamo, nonché da un secondo accesso già esistente attraverso l'adiacente Piano di Lottizzazione denominato "EP6" che permette di raggiungere la rotatoria sita lungo la Sp 152 Viale Europa all'incrocio con la via G. Rossa.

L'accesso al lotto n.2 avverrà invece dal prolungamento della via Galilei in lato sud.

Sul lotto n.1 è già stato edificato un edificio industriale/artigianale di mq 4.438,72. Si prevede la realizzazione di un nuovo edificio di destinazione commerciale per una SLP massima di mq 2.950 con una superficie di vendita di massimo 2.500mq.

Alla tavola n.5 si riporta il calcolo degli standards urbanistici.

Il fabbisogno complessivo è così calcolato:

Destinazione industriale/artigianale

- Lotto 1B superficie coperta mq 4.650
- Lotto 2 superficie coperta mq 1.200,00

Totale mq 5.850

Terreno necessario mq 5.850 x 2 = mq 11.700

Standards urbanistici mq 11.700 x 0,20 = mq 2.340

Destinazione commerciale

- Lotto 1A superficie coperta mq 2.950

Standards urbanistici mq 2.950 x 100% = mq 2.950,00

Totale standards urbanistici necessari = mq 2.340,00+2.950,00 = mq 5.290,00

Con il Piano di Lottizzazione originario si sono già monetizzati mq 471,00 di standards per cui il fabbisogno si riduce a mq 5.290-471 = mq 4.819,00

Il Piano Attuativo individua nella fascia a nord, in fregio a viale Europa, un totale di mq 4.063,52 di aree destinate a verde e parcheggi ed un'area a sud di mq 756,78 per un totale di mq 4.820,03 maggiore a mq 4.819,00.

Oltre ai suddetti standards urbanistici saranno cedute al Comune aree per strade di accesso per complessivi mq 708,49.

La tavola n.6 riporta un'ipotesi di intervento che, seppur meditata, è da ritenersi puramente indicativa e non vincolante per la progettazione esecutiva la quale, in ogni caso, dovrà rispettare oltre alle norme nazionali, regionali e locali, anche il Compendio al Piano delle Regole.

Le opere di urbanizzazione sono individuate alle tavole n. 7,8,9,10,11 e descritte più in dettaglio nell' allegato Computo metrico Estimativi.

Tali opere consistono principalmente in:

- Formazione strade e parcheggi con i relativi scavi, massicciate, sottofondi, asfalti, tappetini d'usura, posa elementi drenanti, reti di smaltimento delle acque meteoriche, cordoli, marciapiedi, segnaletica orizzontale e verticale, ecc.

Su richiesta dell'Amministrazione Comunale sono stati inseriti alcuni tratti di una pista ciclabile che saranno in futuro raccordati con quella che sarà realizzata lungo il Viale Europa, all'esterno del perimetro di Piano. Il disegno esatto e le dimensioni delle suddette porzioni saranno concordate con l'Amministrazione in funzione del progetto generale della suddetta pista.

- Illuminazione pubblica con i relativi cavidotti, pozzetti, chiusini, pali con i relativi plinti, corpi illuminanti del tipo adottato dall'Amministrazione Comunale, ecc.

- Sottoservizi: gas – acquedotto – Telecom – Enel saranno realizzati in modo da garantire le necessarie forniture all'intervento in oggetto, mediante tutti i relativi cavidotti, pozzetti e accessori

- Verde pubblico sarà realizzato come indicato in progetto con la formazione di prato. Le superfici riservate a parcheggio nell'area posta a nord (ad esclusione delle aree di manovra) saranno pavimentate con masselli di tipo "prato" o piastre in cls che non compromettano la funzione drenante del terreno.

- Fognatura.

La rete fognaria delle acque nere sarà collettata alla fognatura comunale; Le acque meteoriche provenienti dai tetti dei fabbricati saranno scaricate in appositi pozzi perdenti superficiali e/o profondi le cui portate di smaltimento risulteranno da apposita relazione idrogeologica. Le acque meteoriche provenienti da strade pubbliche o private, parcheggi e passaggi carrali, saranno scaricate in pozzi perdenti superficiali e/o profondi come specificato, ma ciò avverrà previo trattamento in idonei pozzetti desoleatori.

L'importo presunto delle suddette opere di urbanizzazione, come si evince dall'allegato computo metrico, estimativo ammonta a complessivi € 461.993,75 ed è, quindi, abbondantemente superiore al valore totale degli oneri di urbanizzazione primaria che si sarebbero dovuti pagare per il ritiro delle singole autorizzazioni edilizie.

In conclusione il Piano comprende, oltre alla presente relazione illustrativa, i seguenti elaborati:

Elaborati grafici:

TAV. 1 – Estratti cartografici

TAV. 2 – Rilievo topografico

TAV. 3 – Misurazione delle aree e dimostrazione proprietà

TAV. 4 – Tavola di piano: dati planivolumetrici, suddivisione in lotti, linee di inviluppo

TAV. 5 – Planimetria aree destinate a standards urbanistici

TAV. 6 – Ipotesi di intervento

TAV. 7 – Opere di urbanizzazione: planimetria strade e reti sottoservizi

TAV. 8 – Opere di urbanizzazione: planimetria reti fognarie

TAV. 9 – Particolari rete fognatura

TAV.10 – Particolari reti sottoservizi

TAV.11 – Sezioni stradali

Elaborati descrittivi:

- Bozza di convenzione;
- Compendio del Piano delle Regole;

- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

Bergamo,

IL PROGETTISTA