

COMUNE DI CALCINATE

REGIONE LOMBARDIA

Progetto:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AtP 12 - PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT

Ubicazione Intervento:

CALCINATE (BG)

Emesso per:

Piano Attuativo in Variante al P.G.T.

Titolo Tavola:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Tavola N.

All.a

Codice Progetto:

Data:

Marzo 2021

Scala:

Committente:

CALIFORNIA S.r.l.

Via Don Luigi Sturzo, 1
24056 Fontanella (BG)
P.Iva 02929730162

Progettista:

Arch. Adele Biondo

Viale Famagosta n.36
20142 Milano (MI)
Tel: 02.58310403
e-mail: progettazione2@storesril.it

Coordinamento attività - Viabilità:



Via Giuseppe Ferrari, 39
20900 MONZA (MB)
Tel. 039/3900237
Fax. 039/2314017
ufficio.tecnico@trmgroupp.org

Consulenza urbanistica:



STORE S.r.l.

Via Fogazzaro, 31 - 20135 Milano
Tel. 02.58310403 Fax: 02.58433637
e mail: info@storesril.it

<u>N. Rev:</u>	<u>Data:</u>	<u>Descrizione:</u>

CALCINATE
SP ex SS 573 l'Ogliese

Piano Attuativo in Variante al PGT

Relazione tecnico illustrativa



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. SITUAZIONE CATASTALE.....	6
3. SITUAZIONE URBANISTICA ED INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	9
4. STATO DI FATTO	11
5. PROPOSTA PROGETTUALE	13
6. SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE AtP12.....	17
7. VERIFICHE URBANISTICHE	20
A. Dotazioni minime di aree per servizi pubblici o di uso pubblico	20
B. Dotazioni minime di aree per parcheggi privati.....	21
C. Superficie Permeabile.....	22
D. Distanze (Dc, De, Df) ed Altezze (H).....	24
8. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – SCOMPUTI	25
9. ONERI AGGIUNTIVI ED OBBLIGHI DEL COMUNE.....	26
10. QUADRO ECONOMICO DEL PIANO ATTUATIVO	27
11. ELEMENTI DI VARIANTE AL PGT.....	28

1. PREMESSA

Oggetto della presente relazione è una proposta di trasformazione dell'area sita in Calcinate, prospiciente la SP ex SS 573 l'Ogliese

Tale area è di proprietà della società **California S.r.l.** con sede in Via Don Luigi Sturzo 1, Fontanella (BG).

Attualmente l'area risulta ineditata e non è coltivata.

Il vigente PGT inquadra la suddetta area quale Ambito di Trasformazione denominato AtP 12, che prevede due distinti comparti:

- **Comparto Privato**, con destinazione Artigianale/Industriale con possibilità del 20% della Slp del comparto privato per uso commerciale con un limite di Superficie di vendita di mq. 500
- **Comparto Pubblico**, destinata ad ospitare una nuova stazione ecologica che il comune di Calcinate non intende più realizzare in questa localizzazione

La perdurante difficoltà del mercato per immobili a destinazione industriale/artigianale, con scarsa domanda e valori immobiliari decisamente bassi, unita alla impossibilità di accedere al lotto secondo le previsioni del PGT nelle more dell'attuazione dell'intervento AtP8 posto a nord, non rendono percorribile per l'operatore privato lo sviluppo di un'operazione immobiliare con tali destinazioni e induce la proprietà ad individuare un diverso orizzonte per la valorizzazione del cespite al fine della salvaguardia del patrimonio aziendale; da ciò l'ipotesi di proporre all'Amministrazione Comunale di Calcinate la richiesta di approvazione di un Piano Attuativo in Variante al PGT, che preveda:

- L'incremento della destinazione commerciale Terziario/commerciale, oggi consentita nei limiti del 20% della SLP prevista dalla scheda di piano, in luogo della destinazione Produttivo/Artigianale
- La previsione di insediamento di medie strutture di vendita sino al limite di 1.500 mq di SV anche in forma di centro commerciale, oggi ammesse sino ad una SV massima di mq. 500
- Una sensibile diminuzione delle SC/SLP in progetto
- La realizzazione di una nuova rotatoria sulla SP ex SS 573, e di viabilità comunale interna al comparto, al fine di:
 - risolvere le problematiche di accessibilità all'area che, in assenza dell'attuazione del comparto AtP 8 risulterebbe interclusa dalle previsioni di PGT;



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE

- servire il futuro ambito trasformazione AtP 8 anche da sud e collegando inoltre, una volta attuato tale intervento, la Sp ex SS 573 con la via Larga posta a nord;
- predisporre il futuro collegamento con la via Tobagi e la via Martinengo ad est .
- eliminare la previsione del Comparto Pubblico destinato a nuova stazione ecologica, così assecondando le intenzioni manifestate dall'A.C., prevedendo altresì la cessione di un'area di mq. 2.632 da destinare a "Parchi e verde pubblico" unitamente a porzione della strada consortile delle Servigie di mq. 667 per un totale di mq. 3.299
- la realizzazione di pubblica viabilità e di funzioni pubbliche sul sedime della strada consortile delle Servigie, in luogo della cessione della stessa all'operatore prevista dalla scheda di piano.
- implementare le dotazioni pubbliche previste dalla presente proposta sia attraverso un incremento delle aree cedute/asservite all'uso pubblico per urbanizzazioni primarie (rotatoria e viabilità comunale), che per standard urbanistici a verde e parcheggio.

Nel prosieguo della relazione verranno descritti:

- gli elementi qualificanti della proposta progettuale di Piano Attuativo in Variante al PGT
- gli indici urbanistici e le destinazioni della proposta progettuale
- l'insieme dei ritorni a favore dell'Amministrazione Comunale di Calcinate, in ordine:
 - alla cessione/asservimenti di aree da destinare all'uso pubblico
 - al quadro di opere di urbanizzazione ed infrastrutturali che verranno realizzate dal soggetto proponente in fase attuativa
 - al quadro complessivo di oneri urbanizzazione primaria, secondaria, contributo sul costo di costruzione, contributi per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali di cui all'art. 43 comma 2 bis LR 12/2005 così come recepito dalla DGC 142/2015 e art. 43 comma 2 sexies della LR 12/2005, al netto degli scomputi

Si precisa che:

- il Proponente, con Atto unilaterale d'obbligo – prot. A 0006131 del 20.07.2020, in relazione alle compensazioni economiche previste nella scheda d'Ambito dell'AtP12 vigente ha assunto l'obbligo di realizzare opere edili relative all'intervento di *"Messa in sicurezza strade mediante nuova illuminazione pubblica a led e completamento efficientamento energetico illuminazione pubblica comunale"* per un importo di € 150.000,00 a valere come *" acconto su quanto dovuto in relazione alle future trasformazioni urbanistiche delle aree di cui trattasi (sulla base delle attuali previsioni*

dello strumento urbanistico o di eventuali varianti) a titolo di standards di qualità e di maggior valore ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del TU dell'edilizia 380/2001"

- il Proponente ha effettivamente realizzato *"Opere edili relative all'intervento di "messa in sicurezza strade mediante nuova illuminazione pubblica a led e completamento efficientemente energetico illuminazione pubblica comunale" eseguite in attuazione agli obblighi dell'atto unilaterale d'obbligo e della scheda dell'ambito di trasformazione atp12"* per un importo pari ad **€ 159.059,75**, già collaudate, come risulta dalla Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 11.03.2021
- in data 16 Settembre 2020 con nota prot. 8138 California S.r.l. ha inoltrato al comune di Calcinante una richiesta di parere preventivo per l'attuazione di un Piano attuativo in variante al P.G.T.
- il comune di Calcinante con lettera prot. 0011317 del 10 Dicembre 2020, *"ha valutato in linea di massima favorevolmente l'intervento e l'attivazione di un Piano attuativo in Variante al PGT vigente ai sensi dell'art. 13 commi da 4 a 12 e dell'art. 14 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., previa verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. dell'art. 4. comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i."*, invitando il proponente *"a trasmettere tutta la documentazione necessaria al fine di avviare il procedimento di cui sopra, documentazione che dovrà contenere altresì uno studio/piano del commercio di dettaglio relativo alla nuova struttura ed uno studio della mobilità urbana"*

2. SITUAZIONE CATASTALE

L'area individuata quale Ambito di Trasformazione AtP 12 oggetto della presente, nell'attuale consistenza risulta così catastalmente individuato:

Catasto Terreni

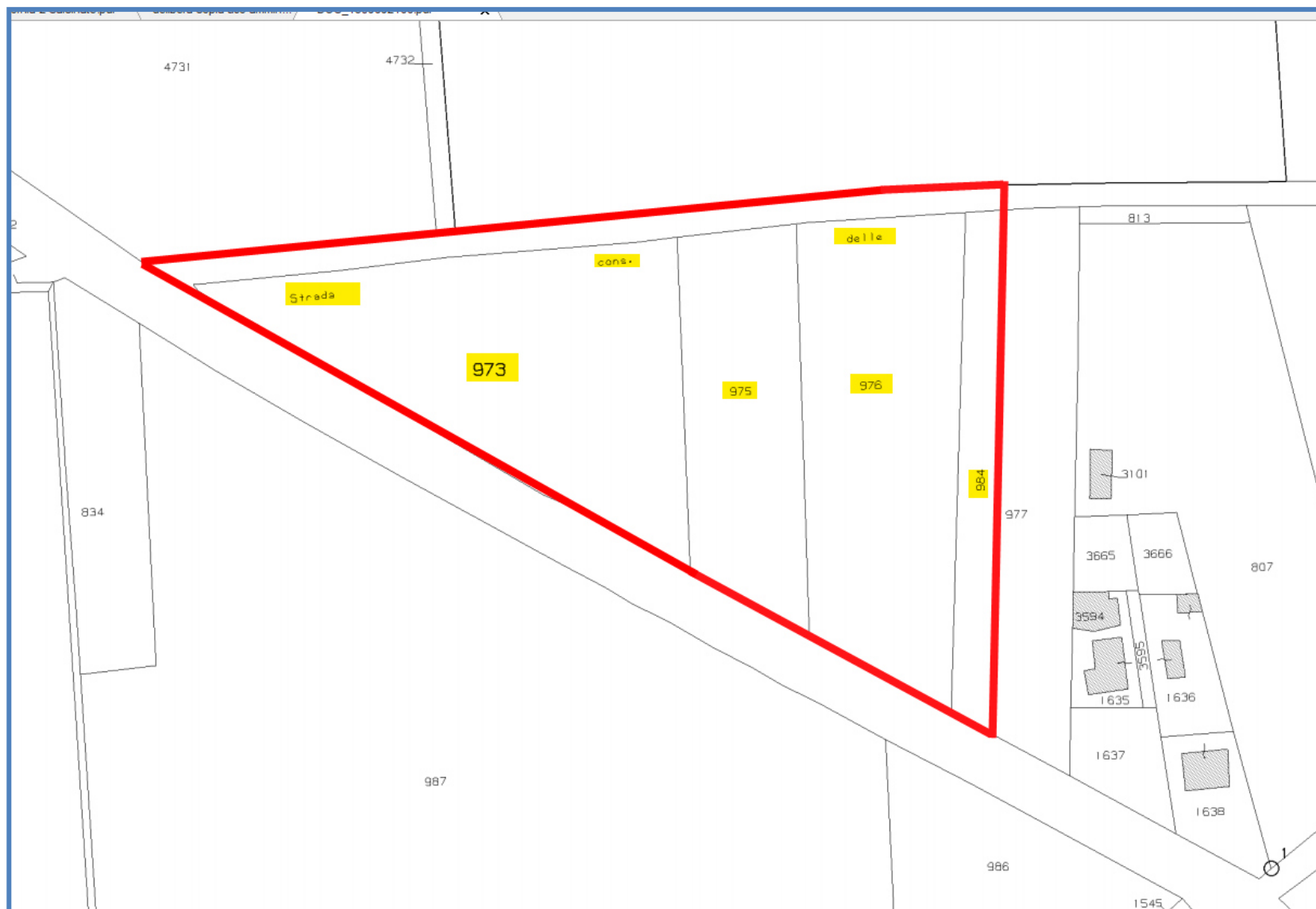
- Foglio 9 – mappali 973 - - mq. 6.260
- Foglio 9 – mappale 975 – mq. 3.240
- Foglio 9 – mappale 976 – mq. 5.230
- Foglio 9 – mappale 984 – mq. 1.560
- strada consortile delle Servige (di proprietà demaniale) – mq. 1.200 (come da scheda AtP 12)

per una consistenza catastale complessiva pari a mq. 17.490



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE



Estratto di mappa



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 10/03/2020

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione: **CALIFORNIA S.R.L.** Sede: **FONTANELLA (BG)**

Codice Fiscale: **02929730162**

Immobili nel comune di: **CALCINATE** Codice: **B393**

Immobili individuati: **4**

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati 
<input checked="" type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CALCINATE (BG)	9	973		SEM IRR ARB	3	62 are 60 ca	R.D.Euro:27,48 (*) R.A. Euro: 50,11	59	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CALCINATE (BG)	9	975		SEM IRR ARB	3	32 are 40 ca	R.D.Euro:14,22 (*) R.A. Euro: 25,94	60	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CALCINATE (BG)	9	976		SEM IRR ARB	3	52 are 30 ca	R.D.Euro:22,96 (*) R.A. Euro: 41,87	1013	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CALCINATE (BG)	9	984		SEM IRR ARB	3	15 are 60 ca	R.D.Euro:6,85 (*) R.A. Euro: 12,49	60	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro

Visura Catasto Terreni



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE

3. SITUAZIONE URBANISTICA ED INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'area oggetto della presente proposta preliminare è attualmente inserita nel vigente PGT del comune di Calcinate come “**Ambito di TrasformazioneAtP 12 nuova stazione ecologica**”.

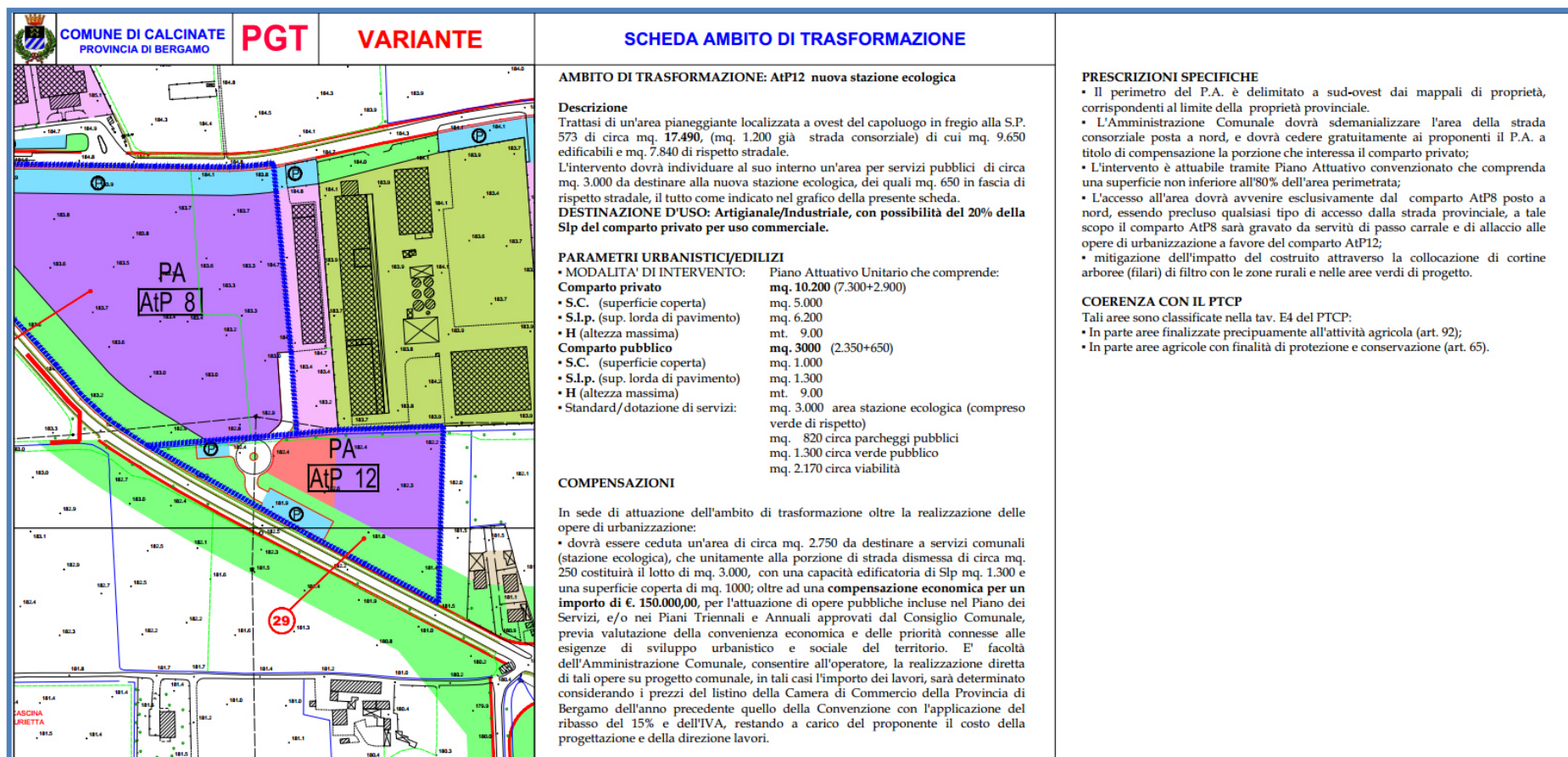
La disciplina di tale ambito è normata dalla relativa scheda d'ambito che si riporta qui di seguito in stralcio.

Tale scheda riporta gli elementi prescrittivi per l'attuazione della trasformazione urbanistica dell'Ambito di trasformazione, così come attualmente previsti dal PGT – Variante 1 approvata con delibera CC 23 del 01.08.2013 del comune di Calcinate pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 38 del 18.09.2013, ai quali si rimanda per il prosieguo



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE



Estratto Elaborato Pr. 20 variante – Pdr PGT Calcinate - Scheda Ambito AtP12

4. STATO DI FATTO

L'area oggetto della presente proposta preliminare è ubicata nel quadrante sud ovest del territorio comunale.

Ha forma triangolare ed affaccia con il lato maggiore sulla Sp ex SS 573 l'Ogliese;

I due lati minori dell'area confinano rispettivamente ad est con un'area inedificata interposta ad un piccolo nucleo residenziale, mentre a nord, al di là della strada consortile delle Servige, confina alcuni insediamenti industriali e con l'Ambito di Trasformazione AtP8

L'area, come detto, risulta attualmente inedificata e non è coltivata.

La superficie rilevata dell'area di intervento risulta pari a **mq. 18.502**, che si assume come **Superficie Territoriale (ST)** dei quali:

- mq. 16.979 circa di proprietà di California S.r.l.
- mq. 1.523 circa sedime della strada consortile delle Servigie



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE

Inquadramento Area AtP12

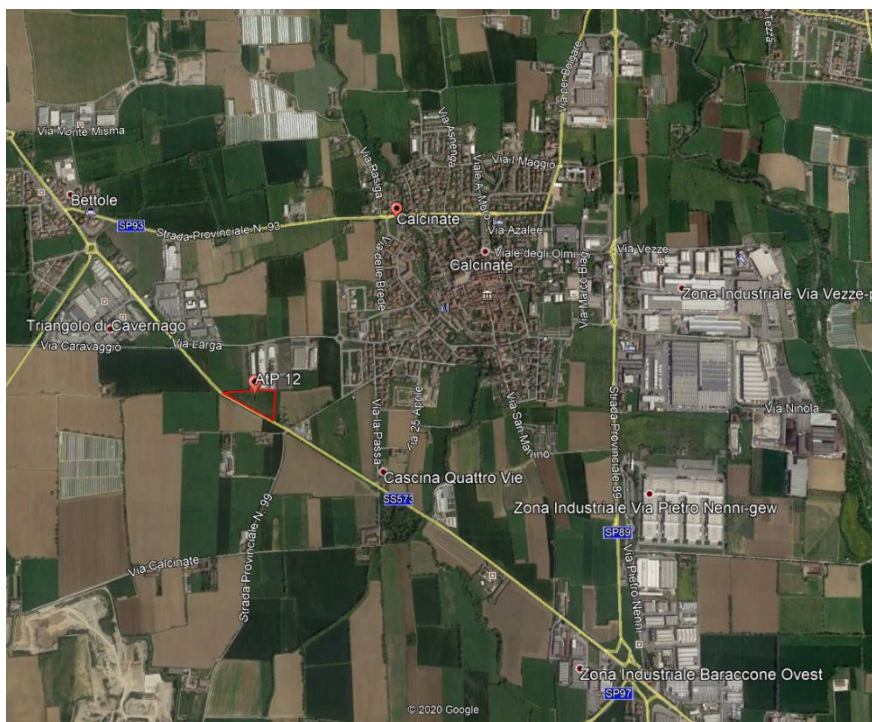


Figura 7

5. PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale, in Variante al PGT, classifica l'intervento quale Ambito di Trasformazione Terziario/Commerciale e prevede realizzazione di:

- a. **edifici a destinazione commerciale al dettaglio** per la vendita di generi alimentari e non alimentari (Media/e struttura di vendita e/o vicinato con SV ricompresa tra mq. 150 e mq. 1.500 anche in forma di centro commerciale) di SC massima pari a mq. 2.810 e SLP massima pari a mq. 2.400.
La superficie di vendita massima sarà come detto pari a mq. 1.500 anche suddivisa in più attività e quindi in forma di centro commerciale di media superficie
- b. **edificio a destinazione commerciale per pubblici esercizi** di SC massima pari a mq. 705 ed SLP massima pari a mq. 1.022.
- c. **aree a standard asservite all'uso pubblico**, destinate a soddisfare la dotazione minima di aree a servizi per una superficie complessiva di mq. di mq. 5.151 dei quali mq. 3.435 destinati a parcheggio e mq. 1.716 destinate a verde
- d. **aree per realizzazione di viabilità pubblica comunale** (viabilità comunale di comparto), per una superficie di mq. 1.569 dei quali:
 - mq. 713 da cedere al comune di Calcinate da parte del lottizzante,
 - mq. 856 già nella disponibilità del comune di Calcinate (strada consortile delle Serve),
- e. **aree da cedere al alla Provincia di Bergamo per realizzazione di viabilità pubblica Provinciale** (rotatoria), per una superficie di mq. 2.916
- f. **area da destinare a "Parchi e Verde Urbano"**, in luogo della prevista area per la realizzazione della stazione ecologica, per una superficie di mq. 3.299 dei quali
 - mq. 2.632 da cedere al comune di Calcinate da parte del lottizzante,
 - mq. 667 già nella disponibilità del comune di Calcinate (strada consortile delle Serve),

Il progetto prevede inoltre, come detto, la realizzazione di importanti opere viabilistiche e più precisamente:

- **la realizzazione di una nuova rotatoria sulla SP ex SS573**, posta interamente su sedime stradale pubblico o aree già a disposizione del proponente.
Le principali caratteristiche geometriche della rotatoria sono le seguenti:
 - diametro esterno di 50 m;
 - anello circolatorio di 6,0 m di larghezza, oltre alle banchine a destra e a sinistra;



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE

- corsie in ingresso (attestazione semplice) da 3,5 m, oltre a banchine a destra e a sinistra;
- corsie in uscita da 4,5 m, oltre a banchine a destra e a sinistra;
- isole spartitraffico fisiche su tutti e tre i rami;
- raggio di deflessione <100 m;

L'inserimento della rotatoria permetterà di ottenere i seguenti benefici per il comparto a cui sarà collegato:

- facilità di manovra, in particolare per i veicoli commerciali di maggior lunghezza e per le manovre di svolta a sinistra;
- incremento dei livelli di sicurezza;
- riduzione delle velocità massime di percorrenza lungo la SP ex SS 573;
- riduzione dei flussi circolanti presso le adiacenti intersezioni lungo la SP ex SS 573 (intersezione a precedenza con via Larga a nord e con via Martinengo a sud), in particolare per i veicoli commerciali;
- miglioramento dell'accessibilità dell'abitato di Calcinate: i veicoli provenienti da via Larga attualmente sono obbligati a svoltare a destra in direzione nord.

- **la realizzazione di una strada pubblica posta a nord dell'area di intervento**, con andamento est – ovest, il cui sedime in parte coincide con quello della strada consortile delle Servige, dalla quale si accederà:

- al comparto privato di intervento;
- all'area ceduta da destinare a "Parchi e verde urbano"
- agli accessi carrai degli esistenti capannoni industriali posti a nord

tale strada pubblica sarà poi predisposta per l'eventuale collegamento, da attuarsi con separata procedura urbanistico-edilizia, con le vie Tobagi e/o per Martinengo poste ad est del comparto di intervento, ed avrà le seguenti caratteristiche:

- corsie di 3,0 m, oltre banchine laterali da 0,5 m (**sezione tipo E**)

La nuova viabilità di comparto permetterà di collegare le attività produttive esistenti e che si insedieranno in futuro, mediante strade di sezione adeguata, e in cui le manovre di svolta o di ingresso / uscita saranno possibili in piena sicurezza, anche per i mezzi articolati.

- **la realizzazione dello svincolo di collegamento tra la nuova rotatoria e la strada prevista dal PGT a nord dell'area d'intervento nell'Ambito di Trasformazione AtP8** con le seguenti caratteristiche:

- corsie da 3,5 m oltre a banchine laterali da 1,0 m (**sezione tipo F1 extr.**)

tale strada, una volta realizzata, metterà in diretto collegamento la SP ex SS573 con la via Larga, una delle porte di accesso al comune di Calcinate, configurandosi come una valida alternativa viabilistica soprattutto per i mezzi pesanti diretti ai complessi industriali esistenti e/o in progetto.

A tal proposito si precisa che l'Ambito di trasformazione AtP8 è oggetto di Piano Attuativo già approvato e la cui convenzione urbanistica, corredata delle adeguate garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (tra le quali

appunto la viabilità comunale di collegamento tra la via Larga e l'ambito di trasformazione AtPO12 oggetto della presente) è stata già sottoscritta.

In sintesi la nuova rotatoria consentirà di concentrare tutte le manovre in un unico nodo, migliorando le condizioni di sicurezza delle svolte in sinistra. Le intersezioni a monte ed a valle potranno quindi essere gestite con manovre solamente in destra, migliorando notevolmente le condizioni di sicurezza dell'intero tratto stradale.

I dati quantitativi essenziali degli edifici in progetto sono riepilogati nella tabella che segue:

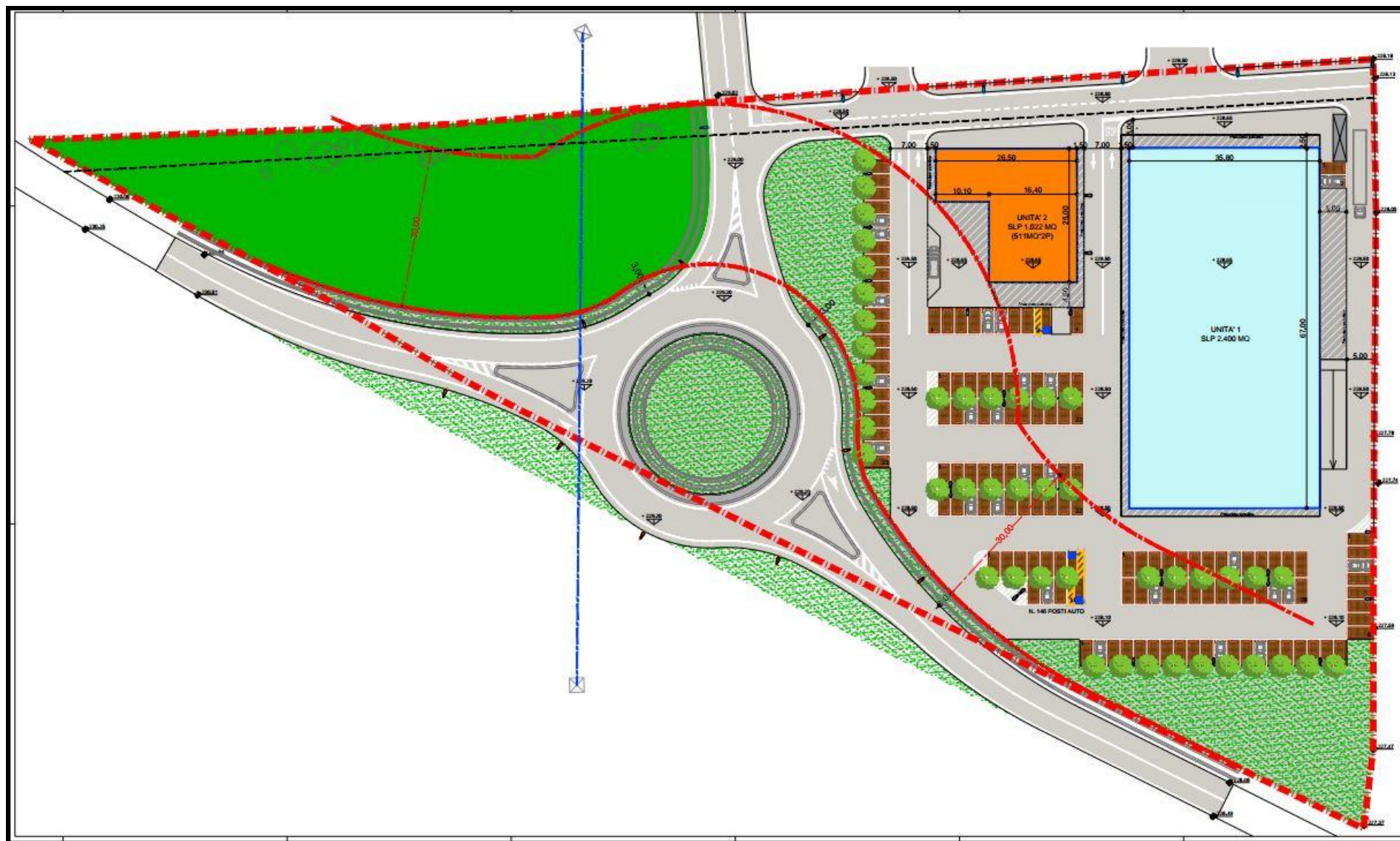
EDIFICI - DATI DI PROGETTO					
Descrizione	Destinazione	SLP	SV	SC	V
Unità 1	Commerciale al dettaglio - MSV	2.400,00	1.500,00	2.810,00	12.000,00
Unità 2	Commerciale - Pubblico esercizio	1.022,00	-	705,00	4.088,00
Totale Generale		3.422,00	1.500,00	3.515,00	16.088,00

Il tutto come indicativamente meglio rappresentato nella planimetria generale dell'intervento qui di seguito riportata.



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE



Planimetria generale

6. SCHEDA AMBITO DI TRASFORMAZIONE AtP12

Qui di seguito vengono ora aggiornati i contenuti della Scheda dell'Ambito di trasformazione AtP12 in esito ai contenuti della presente proposta di Piano Attuativo in variante al PGT

Descrizione:

Trattasi di un'area pianeggiante localizzata ad ovest del capoluogo in fregio alla S.P. 573 di circa mq. 17.490 catastali (18.502 rilevati) dei quali circa mq. 1.200 catastali (1.523 rilevati) già strada consorziale delle Servigie.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- Commerciale al dettaglio di media superficie di vendita alimentare e/o non alimentare anche in forma di medio centro commerciale con superficie di vendita massima di mq. 1.500
- Commerciale per Pubblici esercizi e Somministrazione di alimenti e bevande
- Terziario
- Artigianale / Industriale

PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI:

- MODALITA' DI INTERVENTO: Piano Attuativo Unitario che comprende:

Comparto Privato **mq. 10.715,00**

- SC (Superficie Coperta): mq. 3.515,00
- SLP (Superficie lorda di pavimento) mq. 3.422,00
- H (altezza massima) mt. 9.00

Comparto Pubblico **mq. 3.299** **Parchi e Verde Urbano**

Standard:

- Parcheggi asserviti all'uso pubblico: mq. 3.435,00
- Verde asservito all'uso pubblico: mq. 1.716,00.
- **Totale standard: mq. 5.151,00**

Dotazione di servizi:

- Area a "Parchi e Verde Urbano": mq. 3.299 circa di cui mq. 667 circa già strada consorziale delle Servigie
- Aree per viabilità provinciale: mq. 2.916 circa



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE

- Aree per viabilità comunale: mq. 1.569 circa di cui mq. 856 circa già strada consorziale delle Servigie

COMPENSAZIONI

In sede di attuazione dell'ambito di trasformazione, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione:

- dovrà essere ceduta un'area di circa mq. 2.632 da destinare a "Parchi e verde urbano" che unitamente alla porzione di strada consorziale delle Servigie dismessa costituirà il lotto di mq. 3.299
- **compensazione economica per un importo di € 150.000,00*** per l'Attuazione di opere pubbliche incluse nel Piano dei Servizi, e/o nei Piani Triennali e Annuali approvati dal Consiglio Comunale, previa valutazione della convenienza economica e delle priorità connesse alle esigenze di sviluppo urbanistico e sociale del territorio. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, consentire all'operatore, la realizzazione diretta di tali opere su progetto comunale.

*** Si precisa che il Proponente, con Atto unilaterale d'obbligo – prot. A 0006131 del 20.07.2020, in relazione alle compensazioni economiche previste nella scheda d'Ambito dell'AtP12 vigente ha assunto l'obbligo di realizzare, ed ha già realizzato come da DGC n. 18 del 11.03.2021, opere edili relative all'intervento di "Messa in sicurezza strade mediante nuova illuminazione pubblica a led e completamento efficientamento energetico illuminazione pubblica comunale" per un importo di € 159.059,75 a valere come " acconto su quanto dovuto in relazione alle future trasformazioni urbanistiche delle aree di cui trattasi (sulla base delle attuali previsioni dello strumento urbanistico o di eventuali varianti) a titolo di standards di qualità e di maggior valore ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del TU dell'edilizia 380/2001"*

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- Il perimetro del P.A. è determinato a sud-ovest dai mappali di proprietà, corrispondenti al limite dei mappali della proprietà provinciale.
- L'Amministrazione comunale dovrà rendere disponibile per la realizzazione della viabilità comunale l'area della strada consorziale posta a nord
- L'accesso all'area dovrà avvenire:
 - dalla nuova rotatoria sulla SP 573, la cui realizzazione è posta a carico dell'operatore.



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE

- dal comparto AtP8 posto a nord una volta attuato il relativo intervento; a tale scopo il comparto AtP8 sarà gravato da servitù di passo carrale e di allaccio alle opere di urbanizzazione a favore del comparto AtP12
- mitigazione dell'impatto del costruito attraverso la collocazione di cortine arboree di filtro nelle aree verdi di progetto

COERENZA CON IL PTCP

Tali aree sono classificate nella tav. E4 del PTCP:

- In parte finalizzate precipuamente all'attività agricola (art. 92)
- In parte aree agricole con finalità di protezione e conservazione (art. 65)

7. VERIFICHE URBANISTICHE

Si esaminano ora le dotazioni di standard e si verificano puntualmente gli indici e le dotazioni di progetto.

A. Dotazioni minime di aree per servizi pubblici o di uso pubblico

Art. 75.3 NTA PdR – art. 4 NTA del PdS

L'art. 75.4 delle NTA del vigente PdR e l'art. 4 delle NTA del PdS, prevedono una dotazione minima così determinata:

- **Media struttura di vendita alimentare sopra 500 mq.:** 150% della SLP, con almeno il 100% a parcheggio

Il PGT non prevede espressamente un fabbisogno per attività commerciali destinate a pubblici esercizi; in via prudenziale si applicherà lo stesso fabbisogno di standard richiesto per la media struttura alimentare con SV maggiore di mq. 500



Stante quanto sopra i fabbisogni di aree per servizi pubblici della presente proposta di Piano Attuativo in Variante al PGT sono le seguenti:

DOTAZIONE MINIMA STANDARDS URBANISTICI - AREE PUBBLICHE			
Art.75 NTA PdR - Art.4 PdS			
MSV alimentare = 150% SLP, almeno 100% a parcheggio pubblico			
DESCRIZIONE	SLP	Aliquota	SUP. Standard
Unità 1	2.400,00	150%	3.600,00
Unità 2	1.022,00	150%	1.533,00
Totale Standards dovuti			5.133,00
Parcheggio pubblico - Unità1	2.400,00	100%	2.400,00
Parcheggio pubblico - Unità2	1.022,00	100%	1.022,00
Totale Parcheggio Pubblico dovuto			3.422,00

Il progetto reperisce le seguenti dotazioni:

AREE A STANDARDS URBANISTICI IN PROGETTO	
DESCRIZIONE	SUP
Unità 1 + Unità 2	
PP1 - Parcheggio pubblico	3.435,00
VP1 - Verde pubblico	1.716,00
Totale Standards in Progetto	5.151,00

Nella tabella che segue viene puntualmente verificata la dotazione di aree di interesse pubblico o generale rispetto ai fabbisogni come sopra determinati:

	Arch. Adele Biondo Ordine degli Architetti Provincia di Milano Numero 15882	
---	---	---

VERIFICA SUPERFICIE STANDARDS IN PROGETTO				
Unità 1 + Unità 2		Fabbisogno		
Parcheggio Pubblico in Progetto	3.435,00	>	3.422,00	Verificato
Verde Pubblico in Progetto	1.716,00			
Totale Standards in Progetto	5.151,00	>	5.133,00	Verificato

B. Dotazioni minime di aree per parcheggi privati

L. 122/89

L'art. 2 comma 2 della L. 122/89 prevede che:

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione

Il fabbisogno degli edifici in progetto, rapportato al volume degli edifici calcolato, ai sensi dell'art. 5 punto 14 delle NTA del PdR, come rapporto tra la SLP in progetto e l'altezza (calcolata dal Piano di Calpestio del piano inferiore all'intradosso dell'imposta del Piano di copertura o della gronda nel caso questa fosse più alta), è riepilogato nella seguente tabella, con la precisazione che in sede edilizia si procederà ad una puntuale verifica rispetto alle reali altezze di progetto:

DETERMINAZIONE PARCHEGGIO PRIVATO L.122/89			
Art. 2 comma 2 della L. 122/89			
Commerciale = 1mq/10mc Volume			
DESCRIZIONE	V	Aliquota	SUP. Dovuta
Unità 1	12.000,00	1/10	1.200,00
Unità 2	4.088,00	1/10	408,80
Totale Parcheggio Privato dovuti			1.608,80

Le dotazioni di progetto sono riepilogate nella seguente tabella:

AREE A PARCHEGGIO PRIVATO IN PROGETTO	
DESCRIZIONE	SUP.
Unità 1	
P1	1.218,00
Unità 2	
P2	438,00
Totale Parcheggio Privato in Progetto	1.656,00



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE

Nella tabella che segue viene puntualmente verificata la dotazione di parcheggi privati rispetto ai fabbisogni come sopra determinati:

VERIFICA AREE PER IL PARCHEGGIO PRIVATO				
Parcheggio Privato in Progetto (mq)			Fabbisogno	
Unità 1	1.218,00	>	1.200,00	Verificato
Unità 2	438,00	>	408,80	Verificato
Totale Parcheggio Privato	1.656,00	>	1.608,80	

C. Superficie Permeabile

L'art 5.8 delle NTA del PdR prevede, per interventi a destinazione produttiva, terziaria, commerciale, una dotazione di superficie scoperta e drenante (SP superficie permeabile) in misura del 15% dell'intera superficie dell'area interessata dal Piano attuativo

Stante quanto sopra il fabbisogno di aree scoperte e drenanti della presente proposta preliminare di Piano Attuativo in Variante al PGT è il seguente:

DOTAZIONE MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE Sp			
Art.5 NTA PdR			
15% Sf - Per piani attuativi si considera l'intera area			
DESCRIZIONE	St	Aliquota	SUP. Dovuta
Sp	18.502,00	15%	2.775,30
Totale Superficie Permeabile dovuti			2.775,30

Le dotazioni di progetto sono riepilogate nella seguente tabella, con la precisazione che si è escluso dal calcolo delle dotazioni l'area di mq. 3.299 con destinazione "Parchi e verde urbano":

AREE A VERDE IN PROGETTO	
DESCRIZIONE	SUP.
VP1	1.716,00
VVP1	249,00
VVP2	714,00
VVP3	216,00
Totale Superficie Permeabile in Progetto	2.895,00

Nella tabella che segue viene puntualmente verificata la dotazione di superficie permeabile rispetto ai fabbisogni come sopra determinati:

VERIFICA SUPERFICIE PEREMABILE			
<i>Superficie Permeabile Progetto (mq)</i>		<i>Fabbisogno</i>	
2.895,00	>	2.775,30	Verificato



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE

D. Distanze (Dc, De, Df) ed Altezze (H)

Dc – Distacco minimo dai confini di proprietà

Il combinato disposto degli art. 5.10 e 6 delle NTA del PdR prevede che il Distacco minimo dai confini sia pari ad $H/2$ con un minimo di 5 ml.

Il progetto rispetta queste distanze prescrittive

De – Distacco minimo tra edifici

Il combinato disposto degli art. 5.11 e 6 delle NTA del PdR prevede che il Distacco minimo tra edifici sia pari ad H edificio più alto con un minimo di minimo di 10 ml.

Il progetto rispetta queste distanze prescrittive

Ds – Distacco minimo dalle strade

Il combinato disposto degli art. 5.12 e 6 delle NTA del PdR prevede che il Distacco minimo tra edifici e strade sia pari a:

- 5,00 ml per strade con sezione complessiva sino a ml. 7,00
- 7,50 ml per strade con sezione complessiva tra ml. 7,00 e ml. 15,00
- 10,00 ml per strade con sezione complessiva maggiore di ml. 15,00
- È prevista una possibilità di deroga per gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche

Nel caso specifico gli edifici in progetto potranno essere realizzati sino al limite del marciapiede della strada comunale di nuova realizzazione posta a nord (vedi tavola PR 05 – Progetto - Area di galleggiamento edifici);

La fascia di rispetto dalla viabilità provinciale è invece determinata in ml. 30,00

Il progetto prevede il rispetto delle distanze minime come sopra prescritte con la precisazione che, trattandosi di piano attuativo con previsioni planivolumetriche, sarà applicata la prescritta deroga ad eccezione della fascia di rispetto provinciale.

H - Altezza -

L'altezza massima prevista dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione AtP 12 è di ml. 9,00

Il progetto rispetta tale altezza massima.

8. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – SCOMPUTI

La proposta di Piano attuativo prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

A. Opere di urbanizzazione per viabilità provinciale e comunale:

- Rotatoria sulla Sp ex SS 573 su una superficie pari a mq. 2.916
- Nuova viabilità comunale di comparto e di connessione con AtP8 e via Larga su una superficie pari a mq. 1.596

B. Opere di urbanizzazione afferenti il comparto privato

- Spazi di sosta e parcheggio asserviti all'uso pubblico per una superficie di mq. 3.435 completi di:
 - Rete di illuminazione pubblica
 - Rete di smaltimento delle acque meteoriche
 - Predisposizione posti auto completi di postazione per la ricarica di auto elettriche
- Aree a verde asservite all'uso pubblico su una superficie di mq. 1.716
- Allacciamento alla rete idrica
- Allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e di telefonia
- Allacciamento alla pubblica fognatura

Tutti gli allacciamenti definitivi dovranno essere definiti in accordo con l'Ambito di Trasformazione AtP8, così come previsto dall'attuale scheda di piano.

Si precisa che:

- nelle more dell'attuazione di tale intervento sono state definite, di concerto con l'Amministrazione comunale e gli enti gestori, modalità di allaccio alternative e/o provvisorie al fine di garantire la corretta funzionalità degli edifici, così come meglio illustrato nelle tavole di progetto
- Non è previsto l'utilizzo di gas per l'alimentazione degli impianti per cui, nelle more dell'attuazione del comparto AtP8 non è previsto l'allacciamento alla rete gas

Le opere riferite alla realizzazione diretta del proponente delle urbanizzazioni afferenti il comparto di intervento, per un importo complessivo stimato in **€ 457.105,49** come da C.M.E. allegato al progetto, saranno oggetto di scomputo da quanto dovuto per Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, così come previsto dall'art. 45 della LR 12/2005, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire secondo gli importi che deriveranno dal relativo Computo Metrico Estimativo redatto sulla base del progetto definitivo.

9. ONERI AGGIUNTIVI ED OBBLIGHI DEL COMUNE

La scheda dell'Ambito di trasformazione AtP 12 prevedeva:

- La cessione a favore del comune di Calcinate di un'area di mq. 2.750 per la realizzazione, a cura del comune stesso, della nuova stazione ecologica
- Il versamento a titolo di compensazione economica di un importo pari ad € 150.000
- la sdemanializzazione dell'area sede della strada consortile delle Servige a cura del comune e la cessione della stessa al proponente, per la porzione di interesse del comparto privato

La presente proposta di Piano attuativo in variante prevede:

- La cessione di un area di mq. 2.632 circa, al netto del sedime della strada vicinale delle Servige di circa mq. 667 già nella disponibilità del Comune, per un totale di mq. 3.299 circa destinata a "Parchi e verde urbano"
Si precisa che sulla stessa è prevista esclusivamente:
 - la realizzazione delle trincee drenante per lo smaltimento delle acque meteoriche della nuova viabilità comunale;
 - la stesa e modellazione di terra di coltivo proveniente dagli scavi del comparto privato e della viabilità in cessione al fine di regolarizzare e raccordare le quote della stessa con le quote di progetto del comparto privato e della viabilità in cessione.
- La realizzazione della Rotatoria sulla Sp ex SS 573, su una superficie di mq. 2.916, e di viabilità pubblica di comparto, su una superficie pari a mq. 1.596, per un importo complessivo stimato in **€ 482.934,04**, come da C.M.E. allegato al progetto
- La realizzazione di opere a titolo di compensazione per un importo di € 150.000,00. A tal proposito si precisa che Il Proponente, con Atto unilaterale d'obbligo – prot A 0006131 del 20.07.2020, in relazione alle compensazioni economiche previste nella scheda d'Ambito dell' AtP12 del PGT vigente ha assunto l'obbligo di realizzare, ed ha già realizzato come da DGC n. 18 del 11.03.2021, opere edili relative all'intervento di "*Messa in sicurezza strade mediante nuova illuminazione pubblica a led e completamento efficientamento energetico illuminazione pubblica comunale*" per un importo di **€ 159.059,75** a valere come "*acconto su quanto dovuto in relazione alle future trasformazioni urbanistiche delle aree di cui trattasi (sulla base delle attuali previsioni dello strumento urbanistico o di eventuali varianti) a titolo di standards di qualità e di maggior valore ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del TU dell'edilizia 380/2001*".
- che il sedime della strada vicinale delle Servige venga messo a disposizione del proponente, entro il rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi, per la porzione interessata dai lavori di realizzazione della nuova viabilità comunale di comparto

10. QUADRO ECONOMICO DEL PIANO ATTUATIVO

Nella tabella che segue sono stimati i ritorni previsti a favore del comune di Calcinate a seguito dell'attuazione della presente proposta di piano attuativo in variante al PGT

Si precisa che tali stime sono definite in base:

- alle vigenti Tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per i contributi ex art. 43.2 bis e sexies LR 12/2005
- ad una stima parametrica per la determinazione della base di calcolo del contributo sul costo di costruzione
- ai C.M.E. allegati alla presente proposta di Piano Attuativo, per la determinazione dei costi di realizzazione della rotatoria sulla SP ex SS 563 e della viabilità comunale di comparto in cessione
- al CME allegato alla presente proposta di Piano Attuativo per la determinazione dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti il comparto privato (parcheggi e aree a verde asservite ad uso pubblico per dotazione di standard urbanistici e reti dei sottoservizi).

Tali valori saranno verificati in sede di richiesta dei titoli abilitativi edilizi sulla base delle Tariffe in allora vigenti e dei progetti sviluppati al grado di definizione richiesto e dell'aggiornamento dei relativi computi metrici estimativi.



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE

QUADRO ECONOMICO DELLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT

DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	VALORE UNITARIO	VALORIZZAZIONE	A scomputo/ in Opere	DA VERSARE	OPERE NON A SCOMPUTO
ONERI URBANIZZAZIONE							
OOUU 1^	mq	3.422,00	€ 32,02	€ 109.572,44	-109.572,44 €	€ -	
OOUU 2^	mq	3.422,00	€ 14,96	€ 51.193,12	-51.193,12 €	€ -	
CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE	mq	3.422,00	€ 65,00	€ 222.430,00	0,00 €	€ 222.430,00	
Contributo aree verdi ex art 43.2 bis LR 12/2005 - DGC 142/2015	%	€ 383.195,56	5%	€ 19.159,78	0,00 €	€ 19.159,78	
Contributo aree verdi ex art 43.2 sexies LR 12/2006	%	€ 222.430,00	20%	€ 44.486,00	-44.486,00 €	€ -	
TOTALE OOUU				€ 446.841,34	-205.251,56 €	€ 241.589,78	
COMPENSAZIONI							
Opere compensative già realizzate - Atto unilaterale d'obbligo prot. A 0006131 del 20/07/2020 - DGC 18 del 11/03/2021	n.	1,00	€ 159.059,75	€ 159.059,75			€ 159.059,75
TOTALE COMPENSAZIONI				€ 159.059,75			€ 159.059,75
ROTATORIA E VIABILITA' IN CESSIONE							
Opere viabilità in cessione (CME)	n.	1,00	€ 482.943,04	€ 482.943,04			€ 482.943,04
Oneri sicurezza	%	€ 482.943,04	5%	€ 24.147,15			€ 24.147,15
Somme a disposizione							
Imprevisti e bonifiche	%	€ 507.090,19	10%	€ 50.709,02			€ 50.709,02
Interferenze con sottoserizi	%	€ 507.090,19	5%	€ 25.354,51			€ 25.354,51
Impianti, allacciamenti e spostamenti linee, quadri elettrici e contatori	%	€ 507.090,19	2%	€ 10.141,80			€ 10.141,80
Prove, monitoraggi, indagini geologiche	ac	€ 2.500,00	1,00	€ 2.500,00			€ 2.500,00
Spese tecniche per progettazione DL Sicurezza e collaudo	%	€ 507.090,19	15%	€ 76.063,53			€ 76.063,53
Occupazioni temporanee, frazionamenti	ac	€ 5.000,00	1,00	€ 5.000,00			€ 5.000,00
TOTALE ROTATORIA E VIABILITA' IN CESSIONE				€ 676.859,05			€ 676.859,05

OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO PRIVATO							
Opere urbanizzazione comparto privato (CME)	n	1,00	€ 457.105,49	€ 457.105,49			€ 457.105,49
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE COMPARTO PRIVATO				€ 457.105,49			€ 457.105,49
TOTALE GENERALE DEL PIANO ATTUATIVO				€ 1.739.865,63	-205.251,56 €	241.589,78 €	€ 1.293.024,29



Arch. Adele Biondo
Ordine degli Architetti
Provincia di Milano
Numero 15882

STORE

11. ELEMENTI DI VARIANTE AL PGT

La proposta di Piano Attuativo contiene i seguenti elementi che costituiscono Variante al vigente PGT:

- 1) Eliminazione previsione stazione ecologica che il comune trasferirà in altra località e previsione della cessione al Comune di Calcinate di un'area destinata a "Parchi e Verde Urbano".
- 2) Modifica viabilità con accesso diretto dalla S.P. ex SS 573 mediante realizzazione di:
 - nuova rotatoria sulla SP ex SS 573
 - strada comunale al servizio del comparto e di collegamento con l'Ambito di Trasformazione AtP8 e da questo con la Via Larga
- 3) Cambio destinazione d'uso da **Artigianale/Industriale** in **Terziario/Commerciale** con indici, obbligazione a carico del Lottizzante e destinazioni d'uso ammissibili come da nuova scheda d'Ambito di cui al precedente punto 6.
- 4) Possibilità di insediare, in variazione all'art. 75 del PdR, una Media Struttura di Vendita Alimentare e/o non Alimentare anche in forma di centro commerciale con superficie di vendita sino a mq. 1.500 come da *"Studio relativo al settore commerciale riferito al Piano Attuativo in variante di PGT relativo all'ambito di trasformazione AtP12 per l'insediamento di una media struttura di vendita"* allegato