



STUDIO TECNICO

DOTT. ING. DARIO VALENTINI

Sede: Via Asnenga, 17/A - CALCINATE - Ufficio: Via Locatelli, 19/G - TRESORE B.RIO
Tel. 035/944.439 - Fax. 4257883 - e.mail: ingvalentini@ingvalle.net

COMUNE DI CALCINATE
Provincia di Bergamo

Progetto:
VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO ATP8
Convenzionato in data 12/12/2019
Notaio Dr. Piergiorgio Nosari
Repertorio n° 8669 - Raccolta n° 6536

Committente:
MARLEGNO SRL

Il Committente
Marlegno SRL

Il Progettista
Dott. Ing. Dario Valentini

Relazione tecnica descrittiva

Trescore Balneario, 28/07/2022

All. **C**

COMUNE DI CALCINATE

(prov. DI BERGAMO)

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "ATP8"

RELAZIONE TECNICA

INDICE RELAZIONE TECNICA

- A) Proprietario Lottizzante e stato di fatto
- B) Inquadramento del P.L. nello strumento urbanistico vigente
- C) Indici urbanistici previsti nella scheda d'ambito di trasformazione P.A. ATP8
- D) Criteri di progettazione
- E) Opere di urbanizzazione Primaria
- F) Computo di previsione opere
- G) Opere a compensazione economiche
- H) Convenzione
- I) Prescrizioni specifiche.

A) Committente Lottizzante e stato di fatto

Viste le indicazioni di P.G.T. vigente, la committente Società **MARLEGNO SRL**, con sede in Bolgare (BG) cap 24060, Via Delle Industrie n. 14, Registro Imprese di Bergamo – codice fiscale – partita IVA 02804520167, in forza della delega in data 10/03/2022 conferita dai proprietari delle aree individuate catastalmente al foglio 9, particelle 2218, 4654, 4655, 4656, 4659, 4662, 4723, 4724, 4725, 4726, 4727, 4728, 4729, 4730, 4731, 4732, ha incaricato lo scrivente Dott. Ing. Dario Valentini di redigere la variante al Piano Attuativo denominato “ATP8”, convenzionato in data 12/12/2019 presso Notaio Dr. Piergiorgio Nosari, repertorio n° 8669, raccolta n° 6536.

Il comparto territoriale del Piano di Attuativo è ubicato tra la strada provinciale (ex strada statale 573) e la strada comunale Via Larga.

Il comparto soggetto a lottizzazione ha una consistenza territoriale di mq 49.947,00 ed è costituito dai terreni distinti ai mappali sopracitati, descritti alla Sezione censuaria di Calcinate del Catasto Terreni.

B) Inquadramento del Piano Attuativo nello strumento urbanistico vigente

Il Comune di Calcinate è dotato di Piano Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 15/04/2011 pubblicata sul B.U.R.L. n. 49 del 07/12/2011; variante n.1 al P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 01/08/2013, pubblicata sul B.U.R.L. n. 38 del 18/09/2013.

Le previsioni della pianificazione urbanistica vigente identificano l’area soggetta ad ambito di trasformazione AtP8.

L’area, di forma trapezoidale, è situata tra la strada provinciale (ex strada statale) 573 a ovest, la strada comunale di Via Larga a nord, ed i terreni già inseriti nel Piano Attuativo AtP12 a sud ed aree già edificate a est.

La scheda d’ambito di trasformazione dell’area prevede la formazione di un comparto privato ed un comparto pubblico adibito a parcheggi, strada (spazio di

manovra) e verde pubblico.

C) Indici urbanistici previsti nella scheda d'ambito di trasformazione P.A. ATP8

La norma urbanistica dell'ambito di trasformazione AtP8 prevede i seguenti parametri urbanistici:

MODALITA' D'INTERVENTO: Piano Attuativo Unitario che comprende:

S.L.P. (sup. lorda di pavimento) mq. 21.988,00

H (altezza massima) mt. 9,00 (sotto carro ponte)

mt. 11,00 (compreso carro ponte)

Standard/dotazione di servizi: 10% mq/mq di S.l.p. per la destinazione artigianale/industriale, o maggiore se prevista nel Piano dei Servizi. Per la verifica di tale superficie, qualora eccedente il 10%, considerata anche la strada, l'area di manovra e il verde, sul lato nord, come indicato con il simbolo del parcheggio dal Piano dei Servizi. Per la destinazione terziaria e commerciale la dotazione di parcheggio non deve essere inferiore al 100% della S.l.p. di riferimento.

D) Criteri di progettazione

In ossequio alle prescrizioni urbanistiche si è proceduto allo studio della lottizzazione in conformità alla disciplina urbanistica vigente (Norme Tecniche di Attuazione del Piano Governo del Territorio) ed alle Leggi urbanistiche vigenti per il dimensionamento degli standards urbanistici.

Nell'osservanza della normativa di Piano Governo del Territorio, si è proceduto al dimensionamento funzionale dell'intervento.

Trattasi di un'area pianeggiante localizzata a ovest del capoluogo in fregio alla S.P. 573 di mq 49.947,00 di cui circa 9.100,00 di rispetto stradale.

La proposta progettuale rispetta i parametri edilizi/urbanistici previsti dalla scheda d'ambito di trasformazione AtP8 e prevede la realizzazione di strada, parcheggi e di una nuova rotatoria sulla strada esistente di Via Larga.

L'accesso all'intero comparto avviene da via Larga che si trova a nord del P.A.

La destinazione d'uso è artigianale/industriale, con possibilità di edificazione pari a 21.988 mq di SLP.

E) Opere di urbanizzazione primaria

Il P. A. prevede le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

1) Strada/spazio di manovra:

realizzazione di nuova strada/spazio di manovra per una superficie pari a 2.380,00 mq avente larghezza di m 7,50 realizzata secondo le caratteristiche dettagliate nel progetto allegato e nel computo metrico estimativo e area per cabina Enel per una superficie pari a 26,00 mq.

2) Marciapiedi:

Realizzazione di un marciapiedi della larghezza di m 1,50 per una superficie pari a 343,00 mq e realizzato secondo le caratteristiche dettagliate nel progetto allegato e nel computo metrico estimativo;

3) Strada di collegamento tra ATP8 e ATP12 come individuata nelle tavole di progetto per una superficie pari a 1.413,00 mq avente larghezza di m 7,50 e realizzata secondo le caratteristiche dettagliate nel progetto allegato e nel computo metrico estimativo;

4) Marciapiedi su tratto di strada di collegamento A-B (P.A. ATP8-ATP 12):

Realizzazione di un marciapiedi della larghezza di m 1,50 per una superficie pari a 287,00 mq e realizzato secondo le caratteristiche dettagliate nel progetto allegato e nel computo metrico estimativo;

5) Fognatura acque bianche:

Realizzazione di idonea rete fognaria acque bianche con tubi in PVC che si collegherà ai pozzi perdenti, realizzata come da progetto allegato e secondo le caratteristiche dettagliate nella relazione di invarianza idraulica.

6) Fognatura acque nere:

Tutte le fognature (acque nere) del comparto ATP8 e ATP12 verranno convogliate presso la stazione di sollevamento posta su area pubblica individuata nel piano attuativo ATP12, dalla quale verranno inviate, mediante una condotta in pressione in polietilene PE 100 PN 10, nel collettore fognario sito su via Larga.

7) Rete Energia elettrica:

Realizzazione di rete di distribuzione dell'energia elettrica mediante la posa di cavidotti in PVC, come da progetto allegato e secondo le caratteristiche dettagliate nel computo metrico estimativo;

8) Rete Telefonica e dati:

Realizzazione di rete di distribuzione telefonica e dati mediante la posa di cavidotti in PVC, come da progetto allegato e secondo le caratteristiche dettagliate nel computo metrico estimativo;

9) Rete Acquedotto:

Realizzazione di rete di distribuzione idrica, realizzata come da progetto allegato e secondo le caratteristiche dettagliate nel computo metrico estimativo;

10) Rete Metano:

Realizzazione di rete principale di distribuzione gas-metano, realizzata come da progetto allegato e secondo le caratteristiche dettagliate nel computo metrico estimativo.

11) Rete Illuminazione pubblica:

Realizzazione di rete di distribuzione dell'impianto di illuminazione pubblica mediante la posa di cavidotti in PVC, realizzata come da progetto allegato e secondo le caratteristiche dettagliate nel computo metrico estimativo.

F) Opere a Standard/dotazione di servizi

Il progetto prevede le seguenti opere a standard/dotazione di servizi:

1) Parcheggi: formazione di parcheggi per complessivi mq 1.640,64.

I parcheggi saranno realizzati secondo le caratteristiche dettagliate nel computo metrico estimativo.

2) Verde pubblico: realizzazione di aree destinate a verde pubblico per una superficie totale di mq 2.561,80.

3) Spazio di manovra/strada per un totale di 2.380,00 mq.

G) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione:

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere a Standard ammonta ad un importo complessivo di € 727.539,32 e per le opere riguardanti la strada di collegamento tra i piani attuativi ATP 8 e ATP 12 ammontano ad un importo complessivo pari a € 322.192,95 come da computi metrici estimativi allegati.

H) Compensazione economica

La compensazione economica prevista nella scheda d'ambito è già stata assolta dai proprietari delle aree sopraccitate.

I) Convenzione

Il progetto di lottizzazione è dotato di uno schema di Convenzione che verrà sottoscritto dalla committenza e dal Comune di Calcinate all'atto dell'accettazione del Piano stesso.

L) Prescrizioni specifiche

il perimetro del P.A. è delimitato a sud-ovest, dai mappali di proprietà corrispondenti al Limite della proprietà provinciale.

l'intervento è attuabile tramite Piano Attuativo convenzionato che comprenda una superficie non inferiore all'80% dell'area perimetrata;

sarà ammessa la destinazione terziaria commerciale non oltre il 20% della SIp.

è prescrittiva la realizzazione della viabilità d'ambito, lungo la via Larga e quella parallela al confine est, come individuato nella scheda con tinta gialla;

mitigazione dell'impatto del costruito attraverso la localizzazione di cortine arboree (filari) di filtro con le zone rurali;

la capacità edificatoria e la cessione di aree per servizi sarà proporzionata alla quota di area compresa nel Piano Attuativo;

dovrà essere armonicamente inserita una fascia-diaframma vegetazionale al fine di mitigare ed assorbire gli inquinanti prodotti dai traffici transitanti sulla strada provinciale;

le espansioni e le trasformazioni urbane in immediato rapporto con le aree agricole dovranno configurarsi come elementi di riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio.

Calcinata, 28/07/2022

Il Tecnico

Dott. Ing. Dario Valentini

Fanno parte del piano attuativo i seguenti allegati:

Tav. n. 1 Estratti;

Tav. n. 2 Rilievo;

Tav. n. 3 Planivolumetrico soluzione A ingresso, segnaletica stradale;

Tav. n. 4 Planivolumetrico soluzione B ingresso;

Tav. n. 5 Planimetria cessioni aree;

Tav. n. 6 Planimetria reti tecnologiche;

Tav. n. 7 Sezioni stradali;

Tav. n. 8 Sezioni stradali sterri e riporti;

Tav. n. 9 Sezioni impianti;

Tav. n. 10 Profili strade e profili reti fognature acque bianche acque nere;

Tav. n. 11 Particolari costruttivi urbanizzazione;

Tav. n. 12 Viste 3D e inserimento fotografico;

Allegato A) visure catastali;

Allegato B) documentazione fotografica;

Allegato C) relazione tecnica descrittiva;

Allegato D) Bozza di convenzione;

Allegato E) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;

Allegato F) Computo metrico estimativo strada collegamento A-B;

Allegato G) relazione geologica-geotecnica;

Allegato H) relazione invarianza idraulica, piano di manutenzione, allegato E;