



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA



committente

GCS s.r.l.
legale rappresentante Stefania Bettoni
sede legale via del Tonale e della
Mendola n°162/C, Endine Gaiano (BG)
p.iva 03734930161

ELABORATO

05

DATA
giugno 2014
agg. settembre 2014

progettista

Studio CdC
architetto Carlos de
Carvalho
via G. Crescenzi n°41,
Bergamo
p.iva 02445240167



studio
architetto carlos de carvalho

SOCIO
RAD°

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il Piano Urbanistico Attuativo che si propone all'approvazione del Consiglio Comunale, riguarda un'area localizzata a sud-ovest dell'abitato di Sovere in una zona con destinazione d'uso prevalente industriale, con una superficie di proprietà complessiva di 6.800,00 m², dei quali 6.205,00 il vigente Piano di Governo del Territorio classifica come ambito di possibile trasformazione produttivo "C", 400 m² come area verde di rispetto e 195 m² come zona produttiva di espansione (vedi tavola 01).

La società proprietaria dell'area propone l'individuazione di due aree produttive artigianali, una nel settore della trasformazione di metalli e la seconda nel settore di deposito e piccola lavorazione artigianale. Quest'uso edificatorio nasce dall'esigenza di ampliamento e di sviluppo, con il completamento del polo produttivo esistente (area già prevista nel P.R.G. previgente, confermata nelle diverse varianti di P.G.T.).

L'Indice territoriale di superficie coperta è stato stabilito in 0,50 mq/mq. La superficie a standard minimi comunali dovrà essere pari al 10% della superficie territoriale, di cui la metà da reperire nell'ambito per parcheggi. L'altezza massima consentita degli opifici dovrà essere di 12,00 m, misurata al carroponete, in mancanza al sottotrave.

Superficie territoriale del P.A. da PGT	6.205,00 m ²
Superficie fondiaria (netto standard)	5.530,00 m ²
Standard produttivi di PUA previsti di legge	620,50 m ²
Standard reperiti	640,00 m ²
Sfruttamento max sup. fondiaria netto vincoli	3102,50 m ²
Standard qualitativi oltre norma di legge	19,50 m ²
Altezza massima	12,00 m

Tabella indici urbanistici ed edilizi (vedi tavola 02)

Gli standard reperiti nell'ambito saranno ceduti gratuitamente.

Il progetto propone di realizzare anche parte di viabilità urbana (allargamento via Carducci).

Secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale è stata invece prevista la monetizzazione, secondo il computo di cui all'allegato 10 del piano, per quanto riguarda la realizzazione della pista ciclabile.

Criteri di intervento

Per la tutela paesaggistica l'intervento prevede la piantumazione lungo la pista ciclo-pedonale e l'Oneto e la piantumazione nei parcheggi.

Essendo parte dell'ambito inserito nella classe di fattibilità 4 saranno eseguiti studi integrativi redatti secondo le specifiche illustrate nei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica, del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 - Capitolo Definizione della pericolosità per i siti a maggior rischio".

Gli interventi saranno prioritariamente orientati alla riqualificazione e alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. La progettazione degli interventi è rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi anche mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il territorio agricolo.

Le previsioni degli strumenti urbanistici per queste aree considerano la formazione di reti ecologiche e di collegamento con le aree a verde o reti ecologiche esistenti sul territorio a valenza paesistico-ambientale.

L'ambito alla scala di progetto ha valutato gli effetti derivanti dalle stesse tipologie produttive, dalle modalità gestionali e logistiche di svolgimento delle attività che verranno insediate, nonché le interferenze ecologiche e paesistiche, previa verifica con l'Ente gestore del SIC IT2060010 "Valle del Freddo" e, laddove necessario, gli interventi dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza preliminarmente alla loro realizzazione (prescrizioni della Provincia).

Livello di priorità

Realizzazioni edilizie: 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

Lo sviluppo urbanistico viene proposto secondo gli indirizzi preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.

L'intervento prevede la suddivisione del PUA in due porzioni: il primo lotto a nord avrà accesso da via Carducci; il secondo lotto avrà accesso dalla strada di collegamento al capannone esistente. Entrambi gli accessi saranno opportunamente arretrati e dimensionati in base alla normativa vigente.

Nelle aree limitrofe sono state previste ampie aree verde in modo da mitigare la transizione fra l'area agricola e gli spazi artigianali.

Gli standard richiesti sono soddisfatti mediante la realizzazione di 325 m² di parcheggi per auto e moto lungo via Carducci, superando la quota minima di standard di legge (previsto il 5% della superficie territoriale).

Per quanto riguarda l'obbligo del 5% di superficie verde, viene ceduta un'ampia porzione di area verde a sud del PUA, lungo l'Oneto, al di sopra del sedime della pista ciclabile prevista in P.G.T di futura realizzazione.

L'area urbanizzata sarà allacciata ai principali servizi di fognatura, rete idrica, rete elettrica, rete telefonica e rete gas posti nelle vicinanze e viene predisposta la possibilità d'inserimento di una cabina di trasformazione.

Elementi che caratterizzano il Piano sono la scelta di localizzare la zona verde e di piantumare sul perimetro esterno lungo il confine sud e sud-est, per una salvaguardia anche visiva dell'impatto produttivo (in particolare in corrispondenza della pista ciclabile).

Il Piano contiene prescrizioni solo indicative in ordine alle tipologie e caratteristiche architettoniche dei progetti per un corretto inserimento ambientale; si tratta quindi di indicazioni non vincolanti.

L'intervento prevede la cessione gratuita al Comune degli standard (verde e parcheggi) pari a 640,00 m².

Sono da considerare extra-standard le opere relative alla pista ciclabile a sud, la realizzazione della rete viabilistica costituita dall'allargamento di via Carducci (entrambe da cedere) ed il tratto di strada esterno al comparto; quest'ultimo rimarrà di proprietà privata, ma sarà destinato ad uso pubblico.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria è determinato nella somma complessiva di €. 34.406,725 (3102,50 m² x 11,09 €/ m²).

Il Piano prevede la localizzazione e la cessione delle aree per standard urbanistico nella misura di 640,00 m², superiore al 10% del totale della superficie territoriale previsto in normativa.

01	superficie di proprietà	6.800,00 m ²
02	superficie territoriale da P.G.T. superficie coperta 50% (3102,50 m ²)	6.205,00 m ²
03	standard da reperire (10% di 6.205,00 m ²)	620,50 m ²
03a	superficie verde (5% di 6.205,00 m ²)	310,25 m ²
03b	superficie parcheggi (5% di 6.205,00 m ²)	310,25 m ²
04	standard reperiti	640,00 m ²
04a	superficie verde	315,00 m ² (> 310,25 m ²)
04b	superficie parcheggi	325,00 m ² (> 310,25 m ²)
05	strada di accesso capannone esistente (area di completamento P.G.T.)	180,00 m ²
06	allargamento strada comunale	50 m ²
07	sedime pista ciclabile di futura realizzazione	400 m ²
08	superficie totale aree da cedere (04 + 06 + 07)	1090,00 m ²

Tabella cessioni e standard

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

Tavola 1

Stato di fatto: estratto PGT scala 1:2500, estratto catastale scala 1:1000 e planimetria generale e sezione scala 1:500

Tavola 2

Progetto: assetto urbanistico / disciplina, cessioni e standard, scale 1:2500 – 1:1000 - 1:500

Tavola 3

Progetto: planivolumetrico e sistema del verde, scala 1:500

Tavola 4

Progetto: reti tecnologiche e sezioni tipo, scale 1:500 – 1:200 – 1:100

Tavola 4a

Progetto: schema del sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche di prima pioggia e seconda pioggia, scala 1:200

Elaborato 5

Relazione tecnico Illustrativa

Elaborato 6

Computo metrico di massima

Elaborato 7

Norme tecniche di attuazione

Elaborato 8

Schema di convenzione

Elaborato 9

Valutazione d'incidenza dell'ambito di trasformazione oggetto d'intervento in rapporto alla presenza di siti rete natura 2000

Elaborato 10

Computo metrico opere necessarie alla realizzazione della pista ciclabile

Elaborato 11

Computo metrico opere extra comparto

Allegati

All. 1 Documentazione fotografica

All. 2 Atti di proprietà

Data

Il tecnico incaricato