

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO 2

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO P4-1

AREA SITA IN COMUNE DI SCANZOROSCIATE

VIA C.A. DALLA CHIESA – VIA ALDO MORO

Il progettista

Ing. Zanga Bianca Maria

La proprietà

Immobiliare Cornelio s.r.l.

CLASSIFICAZIONE DELL'AREA

Nella variante nr.2 al P.G.T. vigente, approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 61 del 27/09/2017 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL n.1 serie e concorsi del 03/01/2018 le aree oggetto di piano attuativo ricadono all'interno delle "Aree produttive consolidate - Art.6.2.5. N.T.A. –

L'insediamento produttivo consolidato individuato sulla tavola C1 deve essere oggetto di un piano attuativo che riguardi sia il comparto di Via Dalla Chiesa che il comparto di Via Aldo Moro.

A compensazione della cessione gratuita al comune dell'area a servizi di via Aldo Moro individuata con la sigla P4-1 - viene attribuita in permuta l'area di proprietà comunale (mappali 3958 e 3960 censuario Scanzo).*

L'edificazione è disciplinata dai seguenti indici:

Op. P4-1:

nel comparto di Via dalla Chiesa:

Slp=26.500 m2 compresa quella confermata

Sc=16.300 m2 compresa quella confermata

nel comparto di Via Aldo Moro:

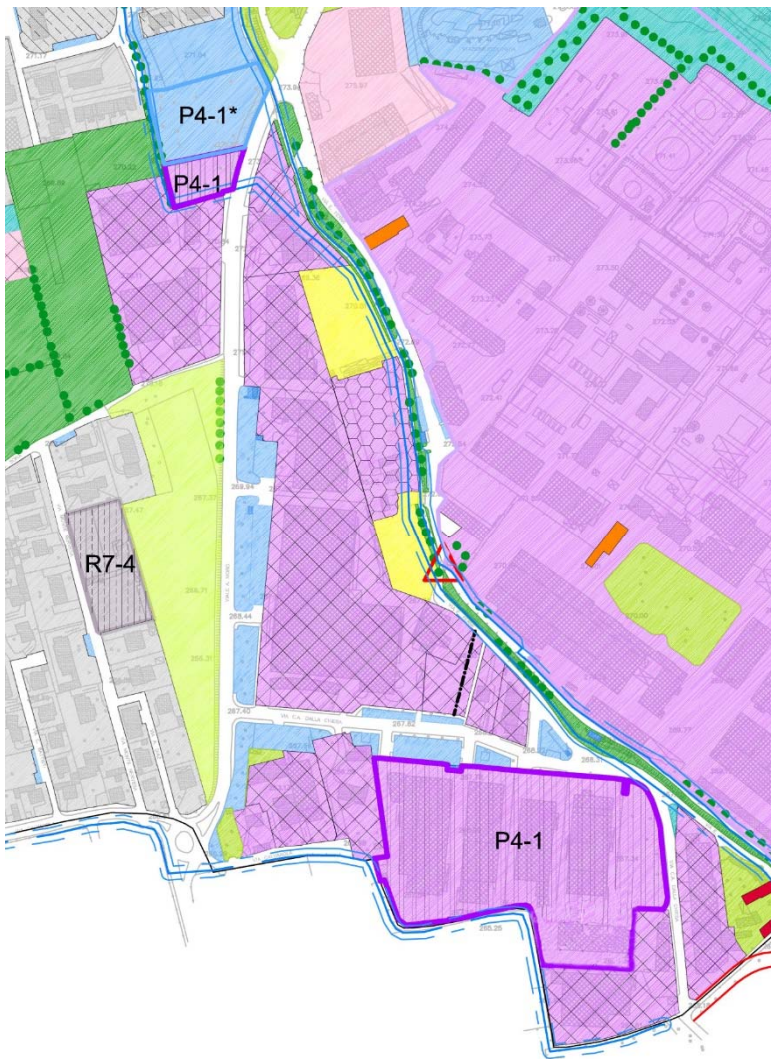
Slp=1.000 m2

Sc=1.000 m2

H=12 m Rp= 15%

Np=1/100 m2

Cessione gratuita al comune dell'area a servizi P4-1 con funzione di filtro tra le zone residenziali poste a nord e le zone produttive poste a sud nonché di corridoio ecologico.”*



P4-1 - Ambiti di trasformazione produttivi

P4-1* - Servizi pubblici

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La proposta di Piano Attuativo prevede in conformità alle linee programmatiche della variante 2 al vigente P.G.T., l'ampliamento del comparto produttivo esistente ubicato in Via Gen. C.A. Dalla Chiesa, la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso produttivo così come meglio illustrato nell'art. 6.2.5. delle N.T.A. del Piano delle Regole (di cui lo stralcio sopra) e negli allegati depositati assieme alla proposta.

In particolare l'ambito **denominato P4-1 in Via Generale CA. Dalla Chiesa**, si colloca nella parte sud-ovest del Comune, quasi a ridosso del confine con il Comune di Pedrengo.

Attualmente l'area delimitata dalla polilinea che rappresenta tale comparto, comprende: capannoni industriali di proprietà della ditta Immobiliare Cornelio e Elettrocantali;

un'area a verde con al suo interno una linea di alimentazione elettrica a servizio delle utenze confinati (sui mappali 3958 e 3960 censuario di Scanzo).

L'intervento nel dettaglio prevede l'ampliamento del comparto produttivo esistente attraverso un insieme sistematico di opere così meglio definite:

- Demolizione di nr. 2 capannoni con struttura portante ad elementi prefabbricati esistenti;
- Interramento linea di alimentazione elettrica;
- Realizzazione di nuovo immobile ad ossatura portante in c.c.a. prefabbricato che si svilupperà tutto su un unico piano ad eccezione:

di un'area che si articolerà su due piani, di cui il piano terra adibito a spogliatoi, servizi igienici per il personale e box, ed il piano primo adibito ad appartamento del custode;

di una porzione del capannone che avrà un piano semi-interrato a quota -2,70 m che verrà adibito a deposito tubi.

Le strutture di fondazione dell'intero intervento saranno costituite da travi rovesce e plinti gettati in opera.

Le strutture verticali saranno costituite invece da una teoria di pilastri prefabbricati e verranno alloggiati all'interno di bicchieri gettati in opera assieme alle fondazioni.

La copertura sarà realizzata con elementi tipo Tecnowing ad eccezione di una porzione (in corrispondenza dell'appartamento) che avrà estradosso piano (tegoli).

La copertura sarà dotata di lucernari al fine di favorire una maggiore affluenza di luce naturale.

Il capannone sarà dotato di portoni a libro e aperture in copertura atte a rispondere in maniera adeguata ai rapporti aeranti ed illuminanti prescritti dalla Normativa Locale d'Igiene – Titolo III (art. 3.11.5.

“Dovrà essere assicurata una superficie di illuminazione naturale pari a 1/8 della superficie del pavimento se laterale, ad 1/10 se a livello della copertura.”).

Oltre alla realizzazione dell'appartamento del custode, verranno realizzati nuovi servizi igienici e spogliatoi per il personale. Le pareti dei servizi igienici (latrina / anti-latrina) verranno piastrellate fino ad un'altezza di 2 metri.

Il pavimento dei locali di lavoro sarà più alto rispetto al piano di campagna circostante ogni ingresso: nei locali adibiti ad abitazione e spogliatoi vi saranno piastrelle mentre nel deposito e nelle aree di lavorazione verrà realizzato pavimento di tipo industriale. Sotto il pavimento dell'intero comparto, sarà realizzato idoneo vespaio, regolarmente aerato, con tubi microforati e strato drenante in ghiaia (così come autorizzato dal Dipartimento di igiene e prevenzione sanitaria in data 11/08/2017 prot. 73992).

Il reparto deposito sarà suddiviso dal reparto lavorazioni a mezzo di elementi (pareti, portoni) – R 120.

Il cortile circostante al complesso di nuova edificazione verrà rimodellato ed asfaltato in maniera tale d'aver medesima quota e tipologia materica del cortile adiacente.

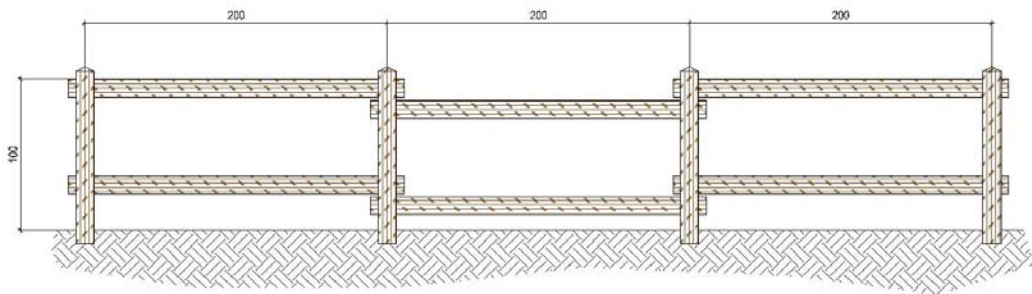
La porzione di prospetto di nuova realizzazione, prospiciente via Generale C.A. della Chiesa, verrà realizzato attraverso l'utilizzo di medesimi materiali (pannelli in Alucobond, serramenti in alluminio e pareti in prisme) e colori (grigio e rosso) della porzione esistente in modo tale da dare continuità ed ordine all'intera facciata. Elemento volumetrico più importante sarà lo spazio adibito ad appartamento e spogliatoi che avrà altezza superiore al corpo laterale e che richiamerà la geometria della facciata del capannone esistente adibito ad uffici.

L'intero intervento risulterà omogeneo a livello compositivo e cromatico e permetterà di avere prospetti puliti ed ordinati (per maggiori dettagli si vedano le tavole allegate).

- Riposizionamento dell'accesso carraio per facilitare le manovre degli automezzi;

Piano Attuativo denominato P4-1
Area sita in Comune di Scanzorosciate (Bg) – via Generale C.A. Dalla Chiesa – Via Aldo Moro

- Riorganizzazione dello spazio comunale esterno attraverso la realizzazione: di staccionata realizzata con elementi lignei (così come da schema sotto);



di nuove aiuole e nuovi spazi adibiti a parcheggi (così come definito con l'UTC del Comune di Scanzorosciate tramite convenzione e così come da parere favorevole rilasciato dal consorzio di bonifica della media pianura bergamasca in data 02/01/2018 prot. 15) che riqualificheranno e renderanno più sicura l'intera area esterna.

I posti auto verranno individuati attraverso la realizzazione di segnaletica orizzontale.

L'ambito **denominato P4-1 e P4-1*** in **Via A. Moro**, si colloca nella parte sud-ovest del territorio comunale e confina ad est con la roggia Borgogna est oltre la quale si trova via Aldo Moro, a nord con un parcheggio cui si accede da via Gorizia, ad ovest con la roggia Seriola dei prati oltre la quale si trovano alcune residenze private ed a sud con aree produttive.

L'area è pianeggiante, ricoperta da vegetazione arboreo - arbustiva ed in passato è stata a lungo condotta a vivaio. La superficie complessiva del lotto è pari a circa 5.650 m².

Le condizioni fitosanitarie degli abeti sono per alcuni esemplari discrete, ma nella maggior parte dei casi risultano mediocri, visto che questi esemplari sono decisamente fuori areale e soprattutto sono costretti a competere, dato l'attuale stato di abbandono dell'area, con robinie e rovi con i quali sono destinati a soccombere.

Si riscontrano così alcuni esemplari avvolti dai rovi, altri privi di cima o di porzioni di chioma, oltre ad esemplari già morti, alcuni ancora in piedi altri già schiantati.

Pertanto, viste le precarie condizioni, si provvederà alla pulizia dell'intera area e nel comparto:

- P4-1 verrà realizzato capannone avente i seguenti indici
Slp=1.000 m²
Sc=1.000 m²
H=12 m Rp= 15%
Np=1/100 m²
- P4-1*

Per maggiori dettagli si vedano le tavole allegate alla presente istanza.