

PIANO ATTUATIVO

ATP1

PROPOSTA DEFINITIVA

Richiedente: - BODEGA G. e C. S.p.A.

All. N°

1

Data: 04.03.2024

Aggiornamento: 23.05.2024

31.05.2024

Oggetto: *Relazione tecnica e tabella calcoli*

La Richiedente

Il Progettista

.....

.....

Progettista:

dott. arch. CASATI GIOVANNI

BRIVIO - Via S.Simpliciano n° 69

Albo Architetti della Provincia di Lecco n° 119

RELAZIONE TECNICA

La società BODEGA G. & C. S.p.A. con sede in Comune di Lecco, Piazza Mazzini n. 13, è la proprietaria del compendio immobiliare sito in Comune di Cisano Bergamasco, via Binda di Sopra n. 1, identificato con i mappali n. 4643-5505-5507-5531-5542-6406-6615-6730-6733-6735-6736 del foglio n. 12; tale comparto è costituito da:

- 1) opificio esistente con relativa area di pertinenza esterna e corpi accessori adibiti a mensa e spogliatoi per gli addetti alla produzione, avente accesso direttamente dalla via Binda di Sopra;
- 2) appezzamento di terreno posto ad ovest del predetto opificio, ove insistono dei volumi adibiti ad attività agricola.

L'area, nel suo complesso ed entro il perimetro di proprietà, è classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio Comunale in Ambito di Trasformazione Produttiva denominato "ATP1", all'interno della quale, in corrispondenza del terreno di cui al p.to 2), trova collocazione una porzione denominata "Superficie zonale – Areali della modificabilità" oltre ad una porzione denominata "Superficie verde a valenza paesistica – Areali del vincolo",

L'opificio esistente di cui al p.to 1) è dedicato alla estrusione dei profili di alluminio; ad oggi la società ha consolidato ancor più la sua posizione e il suo prestigio nel mercato di riferimento e per poter mantenere e sviluppare la

posizione raggiunta ha assoluta necessità di ampliarsi ulteriormente, per aumentare la sua attuale capacità produttiva.

Per raggiungere tale importante obiettivo, viste le mutate condizioni di mercato divenute molto più difficili rispetto al passato, l'azienda ha individuato come unica possibile soluzione quella di costruire un nuovo stabilimento da porsi accanto a quello esistente, dove concentrare tutte le sue attività con una conseguente completa concentrazione e razionalizzazione dei flussi produttivi, con un notevole risparmio di costi operativi.

Il nuovo stabilimento in progetto, sarà destinato alle piccole lavorazioni e come magazzino intensivo automatizzato e sarà posto al servizio esclusivo dell'attuale stabilimento di Via Binda, nel quale invece verrà concentrata l'attività principale di lavorazione; il tutto in un'ottica di razionalizzazione dei processi come già precedentemente accennato.

Per ottimizzare la logistica dell'intero comparto, il nuovo insediamento sarà posto alla medesima quota dell'esistente mediante un riporto di terreno rispetto al profilo altimetrico attuale.

Lo stabilimento esistente verrà inoltre messo in comunicazione diretta con il nuovo stabilimento adibito a magazzino, tramite apposita struttura aerea in ferro, che sarà oggetto di specifico progetto.

Con la realizzazione di tale nuovo progetto industriale si provvederà a garantire il piano occupazionale previsto ed allo sviluppo dell'unica area logistica mediante la costruzione del nuovo magazzino.

Inoltre, come stabilito dalla scheda dell'ambito di trasformazione alla voce "operazioni coordinate", l'insediamento produttivo di Via Ca dei Volpi resterà attivo ma l'attività da svolgersi verrà profondamente modificata dall'attuale e sarà caratterizzata da un basso impatto acustico, che accoppiato

all'ammodernamento e al miglioramento dell'aspetto estetico dello stabilimento, renderà il tutto molto più sostenibile rispetto alla situazione attuale.

In considerazione di tutto quanto sopra esposto la presente proposta di Piano Attuativo, conforme alle previsioni del piano urbanistico comunale, consentirà alla Società Bodega G. e C. S.p.A. di poter proseguire l'attività già in essere in modo più adeguato e consono alle attuali esigenze, attuando i propri programmi di sviluppo che costituiscono l'elemento essenziale per poter far fronte alle richieste del mercato e rimanere quindi competitiva, dando nel contempo una garanzia della permanenza dell'azienda nel territorio di Cisano ed evitando quindi di dover ipotizzare soluzioni alternative di trasferimento dell'attività che potrebbero risultare inevitabili ove i programmi di sviluppo non potessero essere attuati in loco.

Scendendo nel dettaglio delle opere in progetto, l'edificio avrà una superficie coperta di 19721,40 mq. ed un'altezza di 15 m, pari all'edificio esistente, misurata dallo spiccatto del piano di campagna, che come già indicato precedentemente, verrà elevato al piano del capannone esistente per mezzo di un opportuno riporto di terreno.

La porzione da adibire ad uffici sarà sviluppata su più piani, mentre tutta la restante parte si svilupperà a tutt'altezza, in ragione della propria destinazione d'uso finale.

Le finiture esterne verranno studiate in modo da inserire il nuovo volume in modo omogeneo e consono al contesto.

L'area esterna sarà sistemata a verde e parcheggi con modalità tale da soddisfare le verifiche urbanistiche con particolare riferimento agli stalli a

parcheggio e relativi spazi di manovra oltre che alla superficie permeabile minima richiesta dalla normativa.

Si specifica inoltre che, in conformità alle previsioni di attuazione dell'ambito di trasformazione, l'area sistemata a verde sarà caratterizzata dalla presenza di idonee essenze arboree per formazione di "quinta alberata", la quale andrà a porsi come elemento di mitigazione e coordinamento con le zone agricole attigue al comparto oggetto di intervento. La stessa area esterna, per una superficie pari a mq. 6081,87, in accordo con l'Amministrazione Comunale e pur rimanendo di proprietà del soggetto attuatore, verrà asservita ad uso pubblico, soddisferà ampiamente la superficie a standard urbanistici richiesta di mq. 2072.37 e sarà utilizzata per le verifiche della superficie drenante/permeabile in occasione della presentazione dei titoli edilizi per la costruzione degli opifici. La manutenzione di detta area rimarrà in capo allo stesso soggetto attuatore.

Per il soddisfacimento della superficie richiesta quale "Carico Urbanistico Primario", all'interno del lotto in proprietà verrà realizzata un'ampia zona a parcheggio di mq. 4147.20, con accesso diretto dalla strada Comunale. La stessa sarà delimitata da apposita recinzione in modo da separarla dai piazzali produttivi.

In alternativa alla costruzione di un unico corpo di fabbrica, sempre nei limiti indicati nella presente Proposta Definitiva di Piano Attuativo, il Soggetto Attuatore si riserva la facoltà di utilizzare parte della capacità edificatoria anche per interventi in ampliamento o di nuova costruzione all'interno dell'insediamento produttivo attualmente esistente.

Il tutto risulta meglio specificato negli elaborati progettuali allegati.

TABELLA CALCOLI

A – CALCOLO SUPERFICI COMPARTO ATP1

- Calcolo superficie territoriale intero Ambito di Trasformazione AT P1

- vedi schema d'ambito - tav. 7 Variante n. 2 al PGT = mq. 38000.00

- Calcolo superficie territoriale porzione Ambito di Trasformazione ATP1 all'interno del lotto in proprietà (vedi schema allegato n. 6)

- | | | | |
|----|---|-------|---------------------|
| 1- | $239.85 \times 5.05 \times \frac{1}{2}$ | = mq. | 605.62 |
| 2- | $239.85 \times 23.50 \times \frac{1}{2}$ | = mq. | 2818.24 |
| 3- | $267.95 \times 101.40 \times \frac{1}{2}$ | = mq. | 13585.07 |
| 4- | $267.95 \times 88.03 \times \frac{1}{2}$ | = mq. | <u>11793.82</u> |
| | | | <u>mq. 28802.75</u> |

- Calcolo superficie "areali della modificabilità" all'interno del lotto in proprietà (vedi schema allegato n. 6)

- | | | | |
|----|---|-------|---------------------|
| 3- | $267.95 \times 101.40 \times \frac{1}{2}$ | = mq. | 13585.07 |
| 4- | $267.95 \times 88.03 \times \frac{1}{2}$ | = mq. | <u>11793.82</u> |
| | | | <u>mq. 25738.89</u> |

- Calcolo superficie "superfici verdi di distacco e a valenza paesistica" all'interno del lotto in proprietà (vedi schema allegato n. 6)

- | | | | |
|----|--|-------|--------------------|
| 1- | $239.85 \times 5.05 \times \frac{1}{2}$ | = mq. | 605.62 |
| 2- | $239.85 \times 23.50 \times \frac{1}{2}$ | = mq. | <u>2818.24</u> |
| | | | <u>mq. 3423.86</u> |

B – VERIFICHE INDICI EDIFICABILI

- Calcolo superficie coperta ammessa

- vedi schema d'ambito - tav. 7 Variante n. 2 al PGT = mq. 20000,00

- Calcolo superficie coperta in progetto (area di concentrazione edilizia)
(vedi allegato n. 4 – planimetria di progetto)

- opificio
108.60 x 181.00 = mq. 19656.60
- struttura di collegamento tra opifici
10.80 x 6.00 = mq. 64.80
mq. 19721.40 < 20.000,00 ammessi

- Calcolo S.l.p. in progetto

- opificio e struttura di collegamento
VEDI SUP. COPERTA IN PROGETTO = mq. 19721.40
- corpo uffici (P.1 + P.2)
21.10 x 23.75 x 2 = mq. 1002.25
mq. 20723.65

C – VERIFICA PARCHEGGI E SPAZI DI MANOVRA

- Calcolo volume virtuale edificazione in progetto

- SLP in progetto = mq. 20723.65 x 3.50 = mc. 72532.78

- Calcolo numero posti auto richiesti per edificazione in progetto
(comma 2, art. 10 NTA del D.D.P.)

- mc. 72532.78 : 250.00 = n. 290.13 = n. 291 (arrotondato per eccesso)

- Calcolo numero posti auto individuati all'interno del lotto in proprietà
(vedi allegato n. 7)

- n. 35+36+24+6+4+7+28+23+20+50+20+34 = n. 292 > 291 richiesti

D – VERIFICA STANDARD URBANISTICI

- Calcolo standard urbanistico richiesto

- SLP in progetto = mq. 20723.65 x 10% = mq. 2072.37

- Superficie carico urbanistico primario individuata
(vedi All. n. 7)

- mq. 6081.87 > mq. 2072.37 richiesti

E – VERIFICA STANDARD QUALITATIVI

- Superficie a funzioni urbane richiesta

- vedi schema d'ambito - tav. 7 Variante n. 2 al PGT = mq. 4000,00

N.B: SUPERFICIE NON REPERIBILE DA MONETIZZARE SULLA BASE DEL PROTOCOLLO D'INTESA SOTTOSCRITTO TRA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CISANO BERGAMASCO E LA SOC. BODEGA G. E. C. S.P.A.

F – VERIFICA CARICO URBANISTICO PRIMARIO

DESTINAZIONE PRODUTTIVA C.U. ALTO (> mq. 3000 SLP)

- Calcolo superficie carico urbanistico primario richiesta (art. 7 NTA del P.D.S.)

- SLP in progetto = mq. 20723.65 : 150 x 30 = mq. 4144.73

- Superficie carico urbanistico primario individuata (vedi All. n. 7)

- mq. 4147.20 > mq. 4144.73 richiesti

G – VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE

- Calcolo superficie permeabile richiesta

- ST = mq. 28802.75 x 15% = mq. 4320.41

- Calcolo superficie permeabile individuata (vedi allegato n. 7)

- calcolata graficamente = mq. 6081.87 > 4320.41 richiesti

H – CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE

SLP in progetto = mq. 20723.65

- Calcolo oneri di urbanizzazione

• primaria	= mq. 20723.65 x € 36.25	= € 751.232,31
• secondaria	= mq. 20723.65 x € 34.42	= € 713.308,03
• smalt. rif.	= mq. 20723.65 x € 14.03	= € 290.752,81
		<u>€ 1.755.293,15</u>

- Calcolo maggiorazione 5% OO. UU. per trasformazione aree agricole nello stato di fatto

• primaria	= € 751.232,31 x 5%	= € 37.561,62
• secondaria	= € 713.308,03 x 5%	= € 35.665,40
• smalt. rif.	= € 290.752,81 x 5%	= € 14.537,64
		<u>€ 87.764,66</u>

- Calcolo monetizzazioni

• standard qualitativi (vedi Protocollo d'Intesa)	= € <u>500.000,00</u>
---	-----------------------

RIEPILOGO

• ONERI URBANIZZAZIONE	= € 1.755.293,15
• MAGGIORAZIONE 5% OO.UU.	= € 87.764,66
• MONETIZZAZIONI	= € 500.000,00
	<u>€ 2.343.057,81</u>