

# **RELAZIONE TECNICA**

## **PIANO ATTUATIVO "LOCATELLI EUROCONTAINERS S.P.A. AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO – TP3 – EXPR2**

**Proprietà: LOCATELLI EUROCONTAINERS S.P.A.**

### **INDICE**

1. Lettura del quadro ambientale di riferimento - contesto insediativo e usi del territorio;
2. La ricognizione dello stato di fatto:
  - 2.1. Proprietà e dati catastali;
  - 2.2. Descrizione e stato di consistenza degli immobili;
3. Le ragioni della proposta di P.A. e le finalità del Progetto;
4. L'impianto generale e architettonico
  - 4.1. Previsioni urbanistiche di P.G.T. e linee di indirizzo per la progettazione
5. Ricognizione
  - 5.1. rilievo topografico e rilievo fotografico;
  - 5.2. Quadro ricognitivo della viabilità esistente e di progetto: Nuova rotonda intersezione Via marche,  
NUOVO POLO PRODUTTIVO e SP ex SS591
6. Dati tecnici del Progetto di Piano Attuativo Convenzionato
  - 6.1. Superfici e Volumi;
  - 6.2. Standards Urbanistici;
  - 6.3. Opere di Urbanizzazione;
  - 6.4. Coerenza con il P.G.T. vigente;
7. Variante al P.G.T

## **1. LETTURA DEL QUADRO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO, CONTESTO INSEDIATIVO E USI DEL TERRITORIO**

L'area del comparto di intervento è posta nel quadrante sud/est del territorio comunale, più precisamente nell'area produttiva comunale, lungo la direttrice storica della ex strada statale n° 591, ora provinciale.

In premessa alcune osservazioni.

Ampliamo il campo di osservazione e portiamo l'attenzione alla fascia di spazio compresa fra i Comuni di Cologno al Serio e Morengo e, facendo semplicemente ricorso alla nostra memoria storica, possiamo esprimere alcune considerazioni e trarre spunti a sostegno motivazionale delle scelte progettuali effettuate e formalizzate con questa richiesta.

La storia delle modificazioni antropiche del territorio che ci interessa è certamente plurisecolare. Se volessimo tracciare un diagramma sull'andamento delle modificazioni apportate all'Ambiente per quantità di suolo occupato e per complessità di tipologie edilizie e modelli tecnologici apportati, ne ricaveremmo una curva iperbolica.

Una visione aerea della zona mostra chiaramente una vasta campagna coltivata estendersi fra i due nuclei abitati solcata dal rettilineo tratto di strada (ex SS 591) che nel suo tragitto li collega.

Fra i due centri edificati si distingue la Cascina Cantarana che si pone quale primo elemento storico e per le sue connotazioni architettoniche possiamo collocare nel XXVIII° secolo.

Occorre arrivare negli anni 50/60 del novecento per riscontrare interventi edificatori di una certa consistenza. In particolare, sul lato est della strada la significativa presenza delle strutture di un allevamento di bovini e, più a sud, gli edifici di un ex allevamento avicolo che con i terreni di pertinenza, costituisce l'argomento del nostro progetto.

La presenza di quest'ultimo insediamento è da supporre che abbia giustificato l'espansione edificatoria attorno alla Cascina Cantarana. Edificazioni destinate alle attività produttive così come altrettanto lo sono tutte le realizzazioni che costituiscono la vasta lottizzazione artigianale che nel frattempo è stata realizzata ad ovest della Strada Provinciale e nella quale sono ubicati due edifici nei quali il Committente svolge la sua attività lavorativa.

Con l'approvazione del P.R.G. precedente strumento urbanistico di pianificazione territoriale e successivamente con l'approvazione del novo P.G.T., si è voluto confermare consolidandola la vocazione dell'area alle attività produttive e artigianali.

La realtà aziendale rappresentata dalla Locatelli Eurocontainers S.p.A. presente in zona con due suoi insediamenti sente oggi la necessità di ampliarsi. Ravvisa il bisogno di nuovi spazi aggiuntivi per poter soddisfare la crescente domanda di produzione da soddisfare con l'applicazione di innovativi sistemi lavorativi prestando molta più attenzione all'implicazione che questi hanno sull'Ambiente e sull'intero Ecosistema.

L'analisi dell'attuale situazione può trarre molti spunti da una ricostruzione attenta della morfogenesi e della struttura territoriale nel tempo sedimentata. Infatti, l'ultimo impianto insediativo esistente di tipo agricolo è posto in adiacenza al polo produttivo è da tempo in stato di abbandono poiché la vocazione dell'area è produttiva, come il contesto in cui è posta.

L'area oggetto di intervento si inserisce in un contesto urbanizzato ed insediato da funzioni prevalentemente produttive.

Ad Ovest e a nord dell'area è ubicato il complesso industriale della "LOCATELLI EUROCONTAINERS S.P.A.

L'area posta a sud del polo produttivo è destinata ad attività agricola.

## **2. LA RICOGNIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

Il compendio da riprogettare si può leggere come caratterizzato da tre distinte aree: quella della stalle (tre capannoni e un abitazione) quelle con tettoie, l'area libera che si affaccia sulla S.P. 591.

### **2.1 PROPRIETA' E DATI CATASTALI**

Le aree e gli immobili interessati dalla Proposta di Piano Attuativo sono di proprietà della LOCATELLI EUROCONTAINERS S.P.A. con sede in Via Crema, 72 a Cologno al Serio (BG) e sono contraddistinti al catasto terreni e Fabbricati:

- Appezamento terreno C.T. – foglio 9, mappale 3187, mq. 9840;

- C.F. – foglio 17, mappale 3187, sub. 701,702,703,6,7 e mapp. 3182, sub. 701, sub. 702, sub. 703
- Appezamento terreno, foglio 9, mappale 3185, sup. mq. 800,00;
- Appezamento terreno, foglio 9, mappale 5752, sup. mq. 7490,00;
- Appezamento terreno, foglio 9, mappale 3182, sup. mq. 8170,00;
- Ex fosso foglio 17, mapp. 10351, mq. 295, mapp. 10352, mq 280 e mapp. 10353, mq. 220;
- Atto di compravendita NOTAIO Armando SANTUS, in data 18/12/2019, rep. 61999, racc. 28449.

## 2.2 DESCRIZIONE E STATO DI CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

A) Tre capannoni e casetta residenziale (mapp. 3187) costruita nel 1960 occupano una superficie di mq. \_\_\_\_\_, l'attività agricola è cessata intorno agli anni 2000 e gli immobili sono in stato di degrado.

B) Strutture per ombreggiamento stabilizzazione esterna, mapp. 3182 dismesse nel 2000.

### ***L'area libera***

L'area libera, mappale 5752 e 3185 posta in adiacenza alla strada provinciale 591 (ex SS) è compresa all'interno del perimetro del piano attuativo.

## CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI STATO DI FATTO

<b>CORPO DI FABBRICA</b>	<b>SUPERFICIE L.P.</b>	<b>VOLUME</b>
Capannone n° 1	1500 mq	6000 mc
Capannone n° 2	500 mq	2000 mc
Capannone n° 3	400 mq	1600 mc
Fabbricato abitazione	150 mq	1050 mc
Tettoia n. 5	170 mq	510 mc
Tettoia n. 6	20 mq	60 mc
Tettoia n. 7	90 mq	270 mc
Tettoia n. 8	120 mq	360 mc
Tettoia n. 9	30 mq	90 mc
<b>SOMMANO</b>	<b>3.130 mq</b>	<b>11.940 mc</b>

La superficie complessiva della Proprietà LOCATELLI EUROCONTAINERS è pari a 27.320 mq.

Il volume esistente è pari a 11.940 mc, la superficie lorda di pavimento esistente è pari a mq. 3.130,00, mentre la superficie lorda di pavimento, prevista dal PGT è pari a mq. 12.281,40.

### **3. LE RAGIONI DELLA PROPOSTA DI P.A. E LE FINALITÀ DEL PROGETTO:**

In linea con gli indirizzi dati dal P.G.T. il progetto si propone come primaria finalità la riqualificazione dell'area attraverso un radicale intervento sia sulle forme fisiche degli edifici e degli spazi aperti esistenti, sia per quanto attiene al sistema degli usi. Rispetto agli interventi sulle forme fisiche vi è la necessità di sostituire integralmente tutti i corpi edilizi esistenti che denotano un grave ammaloramento e uno scadente livello qualitativo.

Per quanto concerne gli spazi aperti, il *concept* del progetto prevede un ripristino generale, permeabile sia visivamente che attraverso le percorrenze pubbliche in piena coerenza con le finalità di miglioramento delle connessioni sopradescritte.

### **4. L'IMPIANTO GENERALE E ARCHITETTONICO**

Gli studi sinora avanzati sono arrivati all'espressione di un progetto preliminare, che vuole essere sintesi delle intenzioni pianificatore e restituisca una *pre-verifica* degli elementi essenziali in quanto ad obiettivi, linguaggio e tipi di intervento.

Sulla base degli approfondimenti e indicazioni della Soc. LOCATELLI EUROCONTAINER SPA, è stato possibile procedere al progetto planivolumetrico del nuovo capannone con SLP produttiva di 8.000 mq produttivo e 1.000 mq per accessori e servizi.

#### **4.1. PREVISIONI URBANISTICHE SECONDO IL P.R.G. VIGENTE**

##### **Riferimenti di P.G.T**

(Sf) = Superficie fondiaria	27.292,00 mq
(Slp)= Superficie lorda di pavimento	12.281,40 mq
(ve) = Verde ecologico	3.898,86 mq
(st) = Standard (parcheggi e verde)	2.456,28 mq

### **5. RICOGNIZIONE**

Come in ogni lavoro sull'esistente, particolare attenzione si è prestata alla ricognizione e restituzione dello stato di fatto. Ciò nell'intento di acquisire con maggior oggettività la reale natura dei siti, la loro articolazione i loro rapporti di massa, forma, tipologia e materia sia al loro interno che verso il contesto territoriale.

## **5.1 RILIEVO TOPOGRAFICO e RILIEVO FOTOGRAFICO:**

Il rilievo topografico ha avuto il compito di leggere le forme e si è accuratamente dedicato in modo celerimetrico alla restituzione delle connotazioni dei fabbricati e di tutte le aree interessate dal P.A., sia quelle a futura destinazione pubblica (rotatoria, strada, parcheggiare), sia quelle private.

La lettura dei siti attraverso l'immagine fotografica è stata di tipo documentaristico sulle singole parti del compendio.

## **5.2 QUADRO RICOGNITIVO DELLA VIABILITÀ ESISTENTE E DI PROGETTO**

Come detto il compendio è post sul lato orientale lambito dalla ex SS 591 che collega il centro di Cologno al Serio con le varie soglie di collegamento con la periferia. E' una strada che svolge pertanto un ruolo intercomunale, annulla le relazioni interne al polo produttivo a causa degli enormi carichi e flussi viabilistici che sopporta. È necessaria l'introduzione di una rotatoria per l'accesso all'area produttiva utile anche per migliorare la svolta e cambi direzione e ridurre la velocità.

## **6. DATI TECNICI DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO E CONTESTUALE VARIANTE (SOLO PER MODIFICA PERIMETRO PER INSERIMENTO ROTATORIA)**

Il progetto è informato dai principi di sostenibilità delle scelte con ricaduta territoriale a partire dalla principale: quella di operare sui tessuti esistenti, recuperando le aree già edificate e degradate anziché proporre nuove occupazioni di aree libere inedificate attraverso un'espansione indifferenziata dell'edificato.

### **6.1. SUPERFICI E VOLUMI**

L'area di intervento del P.A. TP3 è di complessivi mq. 27.320,00 (esclusa l'area destinata alla viabilità rotatoria e bracci laterali pari a circa 2.500 mq, di cui 1.000 viabilità provinciale)

Su questa base si sviluppa il P.A. convenzionato:

- La SLP del nuovo è pari a mq 9.000,00, di cui mq. 8.000 produttiva con altezza utile di m. 9,00, volume mc. 72.000 e mq 1.000 per servizi e locali accessori, altezza utile di m 3, volume mc. 3.000. Volume complessivo fuori terra mc. 75.000. La quota altimetrica dello spiccatto di piano sarà impostata a - 1 m circa rispetto alla quota della strada provinciale, al fine di contenere l'impatto visivo alla SP.

L'attuazione del piano attuativo avverrà in conformità alle norme previste dalla convenzione e dal piano attuativo. È da intendersi indicativa la conformazione planivolumetrica degli edifici da realizzare, la cui più esatta definizione avverrà in fase di richiesta del permesso di costruire, convenendo la possibilità di lievi spostamenti o modifiche di sagoma ma comunque sempre rispettando le quantità previste del Piano Attuativo.

## 6.2. STANDARDS URBANISTICI

Si tratta di una dotazione di standards urbanistici rilevante, soprattutto per quanto riguarda gli spazi pubblici e di uso pubblico: Parcheggio, marciapiede e verde, che sono decisamente coerenti sia rispetto ai fabbisogni generati del nuovo intervento, sia nei confronti delle esigenze del polo produttivo.

Il P.A. propone un dimensionamento della dotazione di standards che si attesta su una superficie complessiva di aree reperite in sito pari a mq. 3.289, superiore di 833 mq rispetto a quanto previsto al PGT, pari a 2456,28.

Gli attuatori si obbligano per sé, eredi e aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al comune le aree destinate dal piano attuativo per parcheggio e verde pubblico:

◦ Parcheggio pubblico e marciapiede (da cedere):	mq. 2.238
◦ Area verde (da cedere):	<u>mq. 1.051</u>
◦ <b>SOMMANO STANDARD</b>	<b>mq. 3.289,00</b>
◦ Viabilità (rotatoria e strada di accesso)	
◦ Eventuale Area impianti tecnici (cabina elettrica + quadri Pubblica Illuminazione):	mq. 2.000,00 <u>mq. 61,00</u>
<b>TOTALE:</b>	<b>mq. 5.350,00</b>

## 6.3. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli attuatori si obbligano ad assumersi a carico la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, delle seguenti opere:

◦ Nuova rotatoria e illuminazione	€	582.000,00
◦ Opere del verde, viabilità e parcheggi pubblici		

◦ Costo per costruzione cabina elettrica, compresi impianti:	€	168.000,00
◦ SOMMANO	€	<b><u>750.000,00</u></b>

Il costo di tali opere è stato determinato sulla base del computo metrico estimativo con i prezzi unitari desunti dal Listino regione Lombardia 2020.

#### **6.4. LA COERENZA CON IL PGT VIGENTE**

La proposta di P.A. vuole essere coerente attuazione delle intenzioni e delle indicazioni date dal PGT che, l'articolata esposizione delle matrici e delle intenzioni del progetto sinora avanzata deve leggersi nell'alveo della traduzione coerente di tali indirizzi dati dallo strumento urbanistico generale.

#### **7. CONTENUTI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL PGT**

Le “*varianze*” sono di tipo strumentale, o meglio necessarie a definire i perimetri dell'intervento ed a riconoscere le parti soggette ad intervento unitario di recupero.

La proposta di P.A. convenzionato propone una importante soluzione urbanistica “UNITARIA”, che favorisce il superamento delle previsioni di P.G.T. con l'integrazione della nuova rotatoria all'intersezione tra Via Marche – SP 591 al fine di riqualificare l'ambito produttivo interessato e fornire l'idonea soluzione viabilistica all'ambito produttivo in espansione e collegamento con l'area industriale esistente.

La variante al PGT, consiste nell'ampliamento del perimetro del P.A., al fine di inglobare la nuova rotatoria da realizzare sulla SP591. La realizzazione della nuova rotatoria è posta a carico dell'operatore a scomputo degli oneri.

Cologno al Serio, 03.03.2021

Il Progettista