

## **PREMESSA**



Il Comune di Cologno al Serio è dotato di un Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con Delibere n. 53 del 29.10.2008 e n. 54 del 30.10.2008 e successive delibere n. 4 del 26.01.2011, n. 12 del 12.04.2013 e n. 20 del 28.04.2016 e n. 48 del 30.10.2020. Lo strumento urbanistico individua una serie di aree di espansione produttiva-artigianale, il cui sfruttamento è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione da convenzionarsi con il Comune.

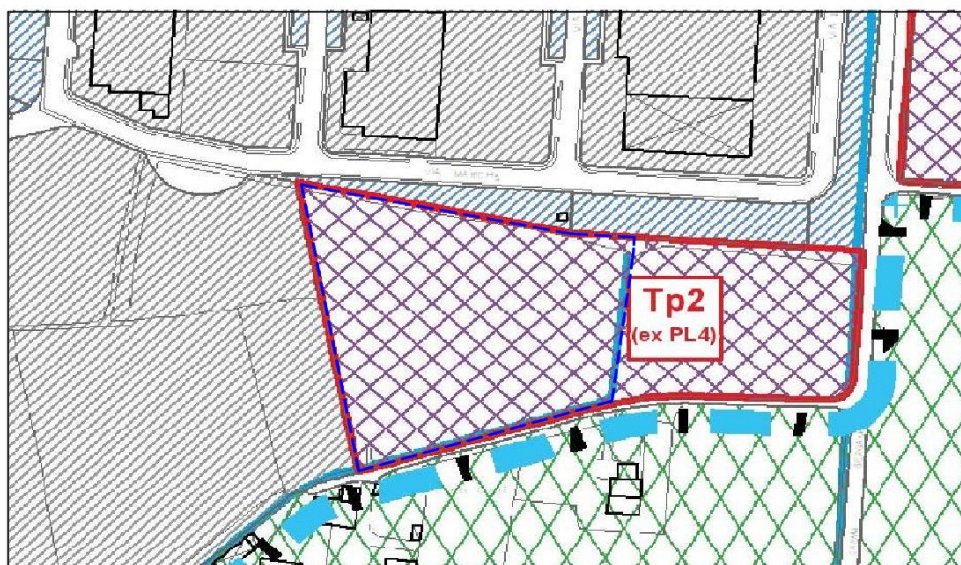
La presente relazione illustra i contenuti del Piano Attuativo relativo al “TP2 - Sub ambito n.1” facente parte del più ampio Ambito di trasformazione produttivo denominato “TP 2 ex PL4”.

## Capitolo N.1 – IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE DEL COMPARTO

Il presente progetto propone il Piano di Lottizzazione delle aree di proprietà della società **“OFFICINA MECCANICA F.LLI CARLO E FRANCESCO LAMERA SRL”** identificate come Sub. Ambito n. 1 dell’intero ambito di trasformazione produttivo denominato **“TP2 ex PL4”**.

Le aree di cui sopra sono situate nella parte meridionale dell’abitato di Cologno sul confine con il territorio del Comune di Morengo, a sud della via Marche ed a Nord della Via Cascina Coti.

LEGENDA	
	LIMITE Tp2 ex PL4
	LIMITE Sub 1



ESTRATTO DI P.G.T.

## **Capitolo N.2 – DIMENSIONAMENTO E STATO DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA**

### **2.1 DIMENSIONI**

L'area inserita nel Sub Ambito 1, di forma trapezoidale, con il lato più lungo esposto sull'asse nord-sud, ha una superficie territoriale di mq. 10.369,82.

Il fondo è complessivamente pianeggiante, con leggera pendenza lungo la direttrice nord- sud .

L'area è accessibile dalla Via Marche.

### **2.2 CONFINI**

L'area inserita nel sub Ambito 1 confina:

- a nord con aree di proprietà del Comune di Cologno al Serio destinate a Verde pubblico;
- a sud e ad est con area Demaniale inserita nel reticolo idrico minore ed esclusa dal presente progetto;
- a ovest con aree di altra proprietà inserite nel TP2 inedificate.

### **2.3 STATO DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA**

L'area attualmente risulta coltivata con fini agricoli.

La via di accesso utilizzata per il nuovo progetto è la via Marche che ha una larghezza media di mt. 7,00 più due marciapiedi posti sui due lati con un'aiuola posta sul lato nord.

La via Marche è dotata delle seguenti attrezzature:

- asfalto;
- fognatura acque miste: tubo in PVC diametro cm. 60;
- pubblica illuminazione con pali e mensole in metallo;
- rete di elettrificazione su linea interrata;
- rete telefonica su linea interrata;
- acquedotto.
- Metanodotto.

## Capitolo N.3 – DATI CATASTALI – PROPRIETA’

### 3.1 DIMENSIONI

L’area compresa nel P.L. è identificata sul foglio n. 12 del Comune censuario di Cologno al Serio con i seguenti mappali:

#### 1) Mapp. N. 8833 e 8834

Proprietà attribuita alla società **“OFFICINA MECCANICA F.LLI CARLO E FRANCESCO LAMERA SRL”** con sede a Cologno al Serio in via Lombardia 7/9 con atto n. 104.286/23.916 in data 12/03/2020 del notaio Maurizio Luraghi di Bergamo e atto n. rep. 105.116/24.501 in data 10/12/2020 del notaio Maurizio Luraghi di Bergamo.

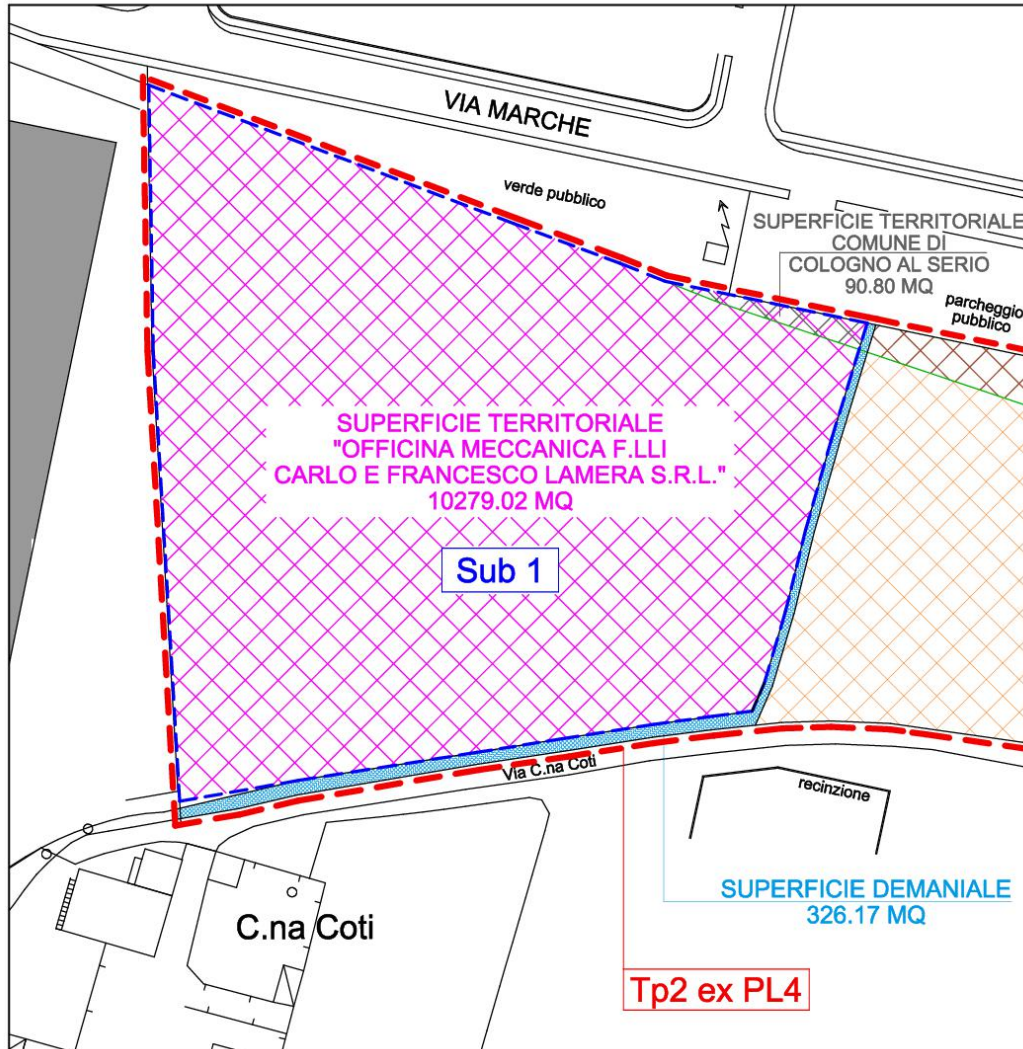
Superficie reale compresa nel P.L.: .....mq 10.279,02

#### 2) Mapp. N. 9646 (parte)

Proprietà attribuita al **“COMUNE DI COLOGNO AL SERIO”** con atto di Convenzione Urbanistica dell’area posta a nord della Via Marche. Tale area è stata assegnata con asta pubblica alla società **“OFFICINA MECCANICA F.LLI CARLO E FRANCESCO LAMERA SRL”**, che ne diverrà proprietario all’atto della firma della convenzione urbanistica

Superficie reale compresa nel P.L.: .....mq 90,80

**Pertanto la superficie catastale totale compresa nel P.L. ....mq. 10.369,82**



PLANIMETRIA DIVISIONE  
PROPRIETA'

### 4.1 PREVISIONI

Il vigente Piano di Governo del Territorio classifica la nostra area come **Ambiti di trasformazione produttivi e artigianali “Tp”**.

Negli Ambiti di trasformazione produttivi e artigianali è consentita l’edificazione solo a seguito dell’approvazione di un Piano Attuativo (P.A.) per le aree perimetrate nella tavola P1\_T1 del P.G.T.. al fine delle definizioni planivolumetriche degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e per il verde pubblico o di uso pubblico e per quanto altro previsto, localizzato o non dal P.G.T..

Il P.A. deve riguardare sia l’operazione urbanistica fondamentale per il nuovo insediamento produttivo, sia le relative operazioni complementari di urbanizzazione e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico previste e localizzate o non dal P.G.T.

L’attuazione può avvenire anche per stralci successivi individuando all’interno del perimetro sub ambiti di intervento separati ed autonomi.

I limiti massimi di progetto relativi al sub ambito n. 1, sono i seguenti:

- S.L.P totale: (ST x 0.60).....mq. 6.221,89

### 4.2 PREVISIONI PARTICOLARI

All’interno della perimetrazione del sub Ambito n. 1, si evidenziano le seguenti condizioni particolari:

- 1) Il Reticolo Idrico Minore individua all’interno della perimetrazione dell’ambito di trasformazione “Tp 2 ” un’area demaniale, ex fosso irriguo che confina a Sud e ad Est con le aree oggetto del presente progetto . Il progetto prevede di escludere suddette aree dal Sub Ambito 1.

## Capitolo N.5 – IL PROGETTO

Per la progettazione del PA si tiene in considerazione il fatto che la maggior parte dell'area interessata dal sub ambito n. 1 è di proprietà della società "OFFICINA MECCANICA F.LLI CARLO E FRANCESCO LAMERA SRL" e che l'area di proprietà del Comune di Cologno al Serio sarà assorbita/acquisita direttamente dalla stessa società con le giuste forme e/o compensazioni da specificarsi nella convenzione urbanistica.

L'accesso alle aree soggette al P.L. avviene dalla via Marche, unica via completamente urbanizzata in grado di assorbire l'incremento di carico urbanistico derivante dai nuovi insediamenti realizzabili nel "TP2", per realizzare gli accessi è necessario utilizzare parte dell'area esterna al perimetro del TP2 di proprietà del Comune di Cologno al Serio, posta tra la via Marche e il sub ambito 1 e una porzione del parcheggio pubblico esistente. Attualmente l'area interessata dagli accessi in progetto è identificata nel Piano dei Servizi come Parchi, verde e spazi aperti e parcheggio pubblico.

### 5.1 VIABILITA'

La rete viaria proposta, è la seguente :

- a) Realizzazione di una piccola porzione di strada di accesso dalla via Marche all'unico lotto previsto nel PA, avente un calibro di mt. 7,50 con:
- carreggiata da mt. 6,00;
  - due marciapiedi da mt. 1,50

Superficie complessiva:..... mq **242,33**

### 5.2 IL VERDE PUBBLICO

Il verde pubblico in progetto è suddiviso in due aree distinte. La principale è prevista lungo il confine est dell'area di proprietà, in corrispondenza del fosso demaniale esistente. Tale previsione permette di ottenere un futuro passaggio per la manutenzione del fossato esistente

La seconda verrà realizzata in lato nord in adiacenza con quella esistente lungo la via Marche.

Superficie complessiva:.....mq **597,13**

Il progetto relativo all'arredo urbano delle aree a verde verrà redatto con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

### **5.3 I PARCHEGGI PUBBLICI**

Come già richiamato, il progetto di P.A. prevede la realizzazione dei parcheggi pubblici in adiacenza con la via Marche.

Superficie complessiva: .....mq **647,25**

### **5.4 I LOTTI EDIFICABILI**

E' prevista la realizzazione di un unico lotto edificabile con accesso diretto dal tratto di strada realizzato a partire dalla via Marche.

La superficie complessiva delle aree edificabili, al netto delle aree di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde e arretramenti) è la seguente:

lotto recintabile sup. fondiaria: .....mq. **8.924,10**



## **Capitolo N.6 – DIMENSIONAMENTO GLOBALE DEL P.A. – RIPARTO SUPERFICI -**

Come si è detto le dimensioni globali del P.A. sono le seguenti:

- Superficie Lorda di Pavimento:.....mq 6.221,89
  - Superficie territoriale.....mq 10.369,82
- Di cui:
- a) Superficie a verde pubblico.....mq 597,13
  - b) Superficie a parcheggio pubblico.....mq 647,25
  - c) Superficie strade e marciapiedi.....mq 201,34
  - d) Superficie fondiaria .....mq 8.924,10

### **6.1 SUPERFICIE COPRIBILE MASSIMA**

La superficie copribile massima di progetto per ogni lotto è prevista pari al 60% della superficie fondiaria assegnata.

### **6.2 ALTEZZA MASSIMA**

L'altezza massima definita in progetto è di mt. 12,00 misurata con i criteri previsti dalle N.T.A. specifiche del P.A..

### **6.3 DISTANZE DAI CONFINI**

La distanza minima dai confini e dalle strade con parcheggio è prevista pari a mt. 5,00.

### **6.4 VERDE ECOLOGICO PRIVATO**

Nei singoli lotti previsti dal P.A. un sedicesimo della superficie fondiaria (Sf) verrà destinata a verde ecologico privato da realizzarsi con i criteri previsti dalle N.T.A. specifiche del P.A..

## Capitolo N. 7 – CALCOLO DELLE AREE A STANDARD -

Il piano Attuativo in progetto, prevede la cessione di aree a standard, nella seguente misura:

- verde pubblico Interno al P.A.: .....mq 597,13
- parcheggio pubblico interno al P.A.: .....mq 647,25

**Superficie a standard prevista nel P.L.: .....Mq 1244,38**

La superficie minima delle aree da cedere come standard di legge, ai sensi dell'art. n. 22 del Piano dei Servizi, è pari al 20% della SLP prevista in progetto.

Considerato che il P.A. propone la realizzazione di mq. 6.221,89 di S.L.P. lo standard minimo richiesto è pari:

**Standard minimo richiesto: .....mq 1244,38**

Come è evidente le aree a standard previste nel P.A. sono uguali al minimo richiesto dalle norme del P.G.T. .

## Capitolo N.8 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Il sistema di attrezzature ed opere di urbanizzazioni primarie e secondarie previste nel P.A. sono le seguenti:

### 8.1 URBANIZZAZIONI PRIMARIE

- nuova strada di accesso al P.L.
  - rete di fognatura per acque nere Ø 250 mm con tubi in PVC, da recapitarsi nella fognatura esistente su via Marche;
  - rete di raccolta di acque meteoriche stradali Ø 250 mm, da recapitarsi nei dispersori posizionati nell'area di verde pubblico da calcolare in fase esecutiva nel rispetto delle norme relative all'invarianza idraulica;
  - rete di illuminazione con pali stradali zincati con illuminazione a led;
  - rete di elettrificazione e telefonica, con predisposizione dei pozzetti di allacciamento ai lotti;
  - acquedotto con tubazione in metallo e predisposizione di allacciamento al lotto:
    - saracinesca di intercettazione sulle teste del tronco;
  - metanodotto con tubazione in polietilene con saracinesca di intercettazione, secondo il progetto della società erogatrice.
  - formazione di marciapiedi delimitati da cordoli in Cls;
  - formazione di pavimentazione in Asfalto in conglomerato bituminoso;
  - Segnaletica verticale ed orizzontale.

### 8.2 PARCHEGGIO PUBBLICO

- formazione di fondo, con tout-venant bitumato;
- formazione di pavimentazione in Asfalto in conglomerato bituminoso;
- Segnaletica verticale ed orizzontale.
- rete di illuminazione con pali stradali zincati con illuminazione a led;

### 8.3 VERDE PUBBLICO

- formazione di prato;
- messa a dimora di alberi e cespugli;

### 8.4 OPERE SECONDARIE

Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. .

### 8.5 COSTI DELLE URBANIZZAZIONI

Come evidenziato nei Computi metrici estimativi e dal quadro economico, le spese di urbanizzazione ammontano a:

- Costo viabilità interna P.L. :.....€. 235.000,00

Il costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del Comune di Cologno al Serio, per la zona produttiva, è alla data odierna, il seguente:

- oneri di urbanizzazione primaria:.....€. 21,00
- oneri di urbanizzazione secondaria:.....€. 36,00
- oneri smaltimento rifiuti:.....€. 10,00

L'importo globale dovuto al Comune, calcolato su una SLP di mq. 6.221,89 sarebbe il seguente:

- contributo per oneri di urbanizzazione primaria:.....€. 130.659,69
- oneri di urbanizzazione secondaria + smaltimento rifiuti:.....€. 286.206,94

Come è evidente, il costo da sostenersi dal P.A., per l'urbanizzazione primaria , è superiore al contributo di urbanizzazione.

Pertanto, sarà dovuto al Comune in sede di rilascio di **Permesso di Costruire o S.C.I.A.**, solo il contributo per l'urbanizzazione secondaria ed il contributo relativo al costo di costruzione .

## **Capitolo N.11 – BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Al fine di rispettare quanto previsto dal L.503/93 art. 1.3 e seguenti e dalla L.R. 6/89, i marciapiedi avranno una larghezza di mt. 1,50. Il dislivello con la zona carrabile non sarà superiore a 15 cm., collegandosi al piano strada mediante rampe con pendenza inferiore al 12%.

Nelle aree di parcheggio su un totale di 18 posti auto, 1 è riservato ai veicoli al servizio di persone disabili.

## ALLEGATI

Il presente P.L., comprende, oltre alla relazione, i seguenti documenti:

### DOCUMENTI

1) Allegati descrittivi:

- A. Relazione tecnica
- B. Indagine fotografica
- C. Schema di Convenzione
- D. Norme Tecniche di Attuazione
- E. Computo Metrico Estimativo
- F. Quadro economico

2) Allegati grafici:

- Tav. n. 1 – Estratti mappa, Rete Idrica, P.R.G., Rilievo plano-altimetrico.
- Tav. n. 2 – Planimetria generale – Azzonamento
- Tav. n. 3 – Progetto opere di urbanizzazione: Rete acque nere e acque meteoriche, Rete acquedotto e metanodotto, Rete di elettrificazione, rete telefonica, illuminazione pubblica;
- Tav. n. 4 – Progetto opere di urbanizzazione: Particolari costruttivi-sezioni tipo, Profilo longitudinale, Segnaletica Verticale e orizzontale
- Tav. n. 5 – Profili longitudinali.
- Tav. n. 6 – Progetto opere di urbanizzazione: aree da cedere al Comune.