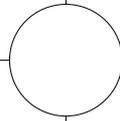


COMUNE DI
FARA GERA D'ADDA
 Bergamo

PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

COMMITTENTE-PROPRIETA'



BRACCHI IMMOBILIARE LOGISTICA
 S.r.l. c.f.03273080162 Via San
 Bernardino 139/n 24126 BERGAMO
 Nuovo Capannone

DESCRIZIONE PROGETTO

**NUOVA COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO DEPOSITO Via
 dei Quadretti Foglio 9 Mappali nn.4308-4645-5024-4649-4654**

DATA CONSEGNA ELABORATI

DATA STAMPA TAVOLA

AUTORE DISEGNO

Autore

POSIZIONE FILE RVT

K:\11-LAVORI-UFFICIO\0-BRACCHI IMM.LOG.S.R.L\000-NUOVA COSTRUZIONE\1-Bracchi
 I.L.SRL.rvt

N° REVISIONE

DESCRIZIONE REVISIONE

DATA

TITOLO TAVOLA CORRENTE

RELAZIONE TECNICA PROGETTO

NOME TAVOLA

REL-01

SCALA TAVOLA

FIRMA PROPRIETA'-COMMITTENTE

FIRME PROGETT.-D.L.-C.S.P.-C.S.E.

FIRMA IMPRESA ESECUTRICE

Sommario

Sommario.....	1
PREMESSE	2
INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'.....	3
PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.G.T.	4
VERIFICA CON LE PREVISIONI EDILIZIE URBANISTICHE E REGIME VINCOLISTICO	7
PROGETTAZIONE.....	9
DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI.....	9
DOCUMENTAZIONE GENERALE RIEPILOGO.....	9



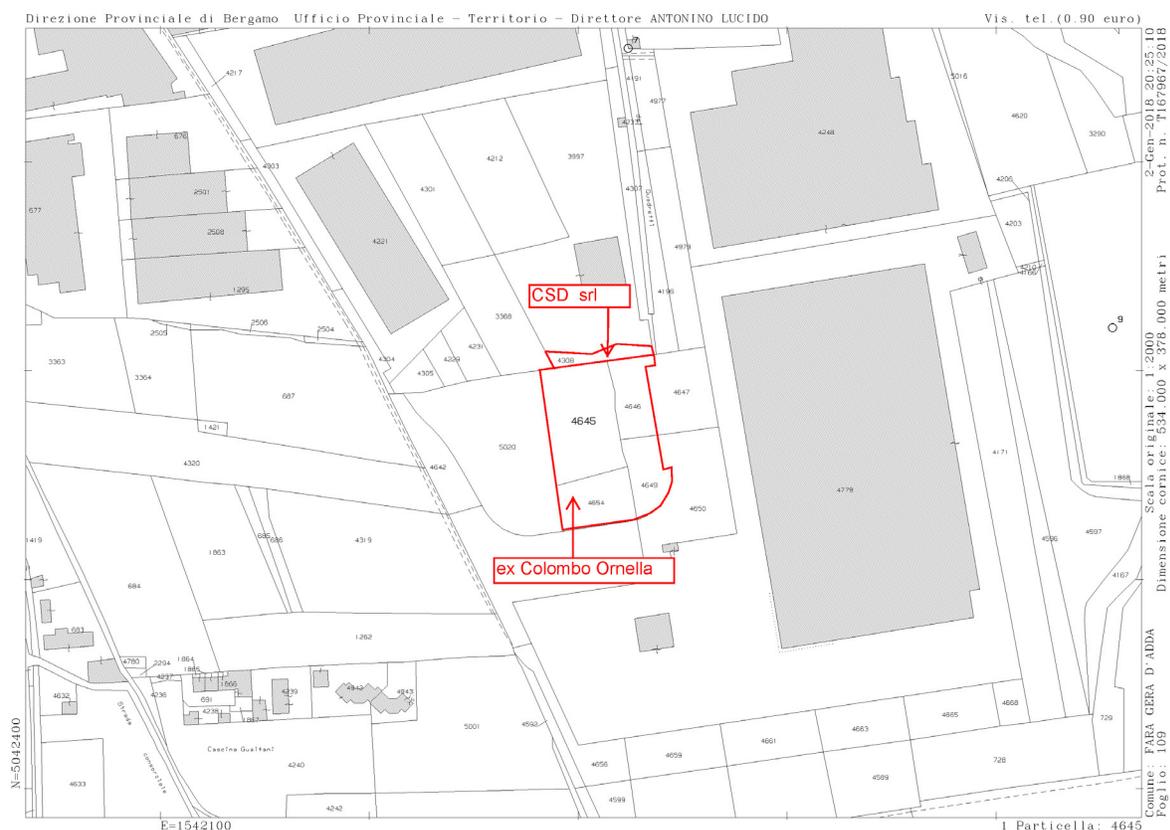
PREMESSE

L'intervento, di cui alla presente relazione tecnica, interessa la nuova costruzione di capannone ad uso deposito su terreni di proprietà della Società Bracchi Immobiliare Logistica srl con sede in Bergamo via San Bernardino 139n c.f.03273080162, posti in Comune di Fara Gera d'Adda (Bg) Via dei Quadretti snc, la quale richiede deroga alle previsioni dello strumento urbanistico in modo particolare all'articolo 66 del Piano delle Regole per la modifica dell'altezza massima prevista da m. 10 a m. 15.

- Tale modifica rientra nella fattispecie che comporta la variazione dello strumento urbanistico da adottarsi con le procedure definite dall'art. 8 del D.P.R. 07 settembre 2010 n. 160;
- non rientrano nell'ambito di esclusione di cui all'art. 2 del D.P.R. 07 settembre 2010 n. 160;
- sono subordinate alla disciplina definita dalle norme nazionali e regionali per le opere da eseguire su rilascio di permesso di costruire;
- non contrastano con le norme di sicurezza ed igienico sanitarie;
- non interessa immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive integrazioni e modificazioni.



INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'



Estratto di mappa CT Fg.1 alla data degli atti di acquisto

I lotti interessati alla nuova costruzione sono identificati al Catasto Terreni al foglio 1 del Comune di Fara Gera d'Adda con i seguenti mappali, 4645-4646-4649-4654 sono pervenuti alla Società in ragione dell'atto Notaio Lavinia Delfini in data 25.01.2017 rep. 30441-14414 (venditore Colombo Ornella), foglio 1 Comune di Fara Gera d'Adda con il mappale 4308 con atto Notaio Pierluigi Fausti in data 04.08.2017 rep. 59447-13103 (venditore CDS srl).

Attualmente il mappale 4308 è stato frazionato derivando il mappale 5023 ed il mappale 4646 [è stato soppresso derivando i mappali 5024 e 5025, vedasi successiva mappa catastale.

Per quanto al vincolo di inedificabilità riportato sull'atto di vendita CDS srl, che si allega in copia, risulta che sui mappali 742-743-744 soppressi a suo tempo ed ora mappali 4212-3997-4308-5023 risulta ancora

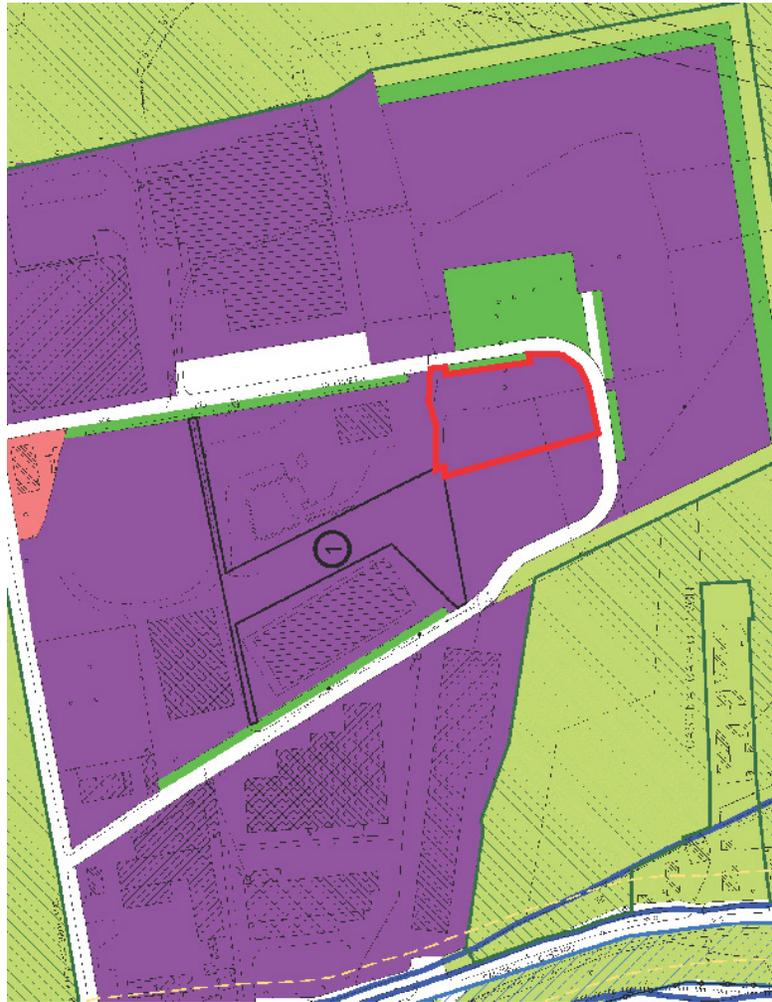
disponibile una superficie edificabile di mq. 3960,99 corrispondente al 50% della superficie fondiaria del vecchio piano di lottizzazione, tale parametro è applicabile ancor oggi con le disposizioni del PGT, pertanto il lotto dispone di superficie edificabile in ragione della sua superficie fondiaria



Estratto di mappa CT Fg.1 attuale

PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.G.T.

Il Comune di Fara Gera d'Adda è dotato di Strumento Urbanistico (Piano di Governo del Territorio) approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 44 del 16.11.2012 e n. 45 del 19.11.2012.



Estratto Tavola PdR 2.7



Estratto Google

Il comparto evidenziato nell'estratto Tavola PdR 2.7, riguarda un' ampio terreno posto nella zona industriale del Comune, confina a nord con lotto di terreno di altra proprietà, a sud-est con la strada pubblica Via dei Quadretti ad ovest con terreno a parcheggio autoveicoli della stessa proprietà, la zona è caratterizzata da un edificato con funzione prevalentemente artigianale ed industriale.

Le previsioni del Piano di Governo del Territorio individuano il lotto oggetto d'intervento come segue:

Art. PdR 66 Ambiti D1

I.s. 0,50 mq/mq (S.U./S.f.)

R.i. 0,80 mq/mq

H 10m. (**richiesta di modifica a H 15m**)

risulta che l'indice edificatorio possibile in seno ai mappali succitati è:

I.s. ammesso $2260,70/4521,40 = 0,50$

I.s. previsto $2239,58/4521,40 = 0,495$

S.U. ammessa mq. 2239,58

S.U. residua mq. 21,12

Sf $4.521,40 \times 0,80 =$ Mq. 3.617,12

Superficie drenante minima $4.521,40 - 3.617,12 =$ Mq. 904,28

Superficie drenante prevista

$(161,63+585,21+177,08) =$ Mq. 923,92 sup. 904,28

Tutti i dati sopra riportati sono esplicitati anche sulle tavole di progetto (NC-02 e NC-03).

VERIFICA CON LE PREVISIONI EDILIZIE URBANISTICHE E REGIME VINCOLISTICO

▪ DEROGA ALLA NORMA DEL P.G.T.

Considerate le necessità della Società, di disporre di una struttura che permettesse di poter immagazzinare un determinato quantitativo di materiali, essendo la superficie e l'altezza prevista nelle norme tecniche del PGT insufficiente per quanto in previsione, si richiede all'Amministrazione Comunale la possibilità di derogare all'altezza prevista in 10m. prevedendo una maggiorazione di 5 m., non vi sono ulteriori richieste di deroga sulle normative in vigore.

▪ VERIFICHE NORMATIVE ASL

Per quanto concerne il rispetto di cui alle normative asl, si specifica che i rapporti aeroilluminanti sono stati rispettati, i locali ad uso ufficio prevedono adeguato vespaio aerato, le pavimentazioni della parte



destinata a deposito verrà dotata di adeguate soluzioni tecniche al fine di contenere le emissioni di gas Randon.

- **COGEIDE SPA (SERVIZI FOGNATURA)**

In riferimento al regolamento e condizioni per l'immissione degli scarichi in fognatura di cui all'articolo 7, si trasmette in allegato alla presente la relativa documentazione per l'autorizzazione all'immissione nella rete fognaria comunale dei reflui assimilabile in quanto non vi sono all'interno del nuovo complesso cicli di produzione di nessun tipo.

- **NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI LEGGE 05.11.1971 N. 1086**

In riferimento alle disposizioni di cui alla Legge sopra citata si comunica che la denuncia delle opere in cemento armato con relativo sondaggio geotecnico verrà presentata prima della comunicazione di inizio lavori.

- **VERIFICHE VVF**

Avendo in corso l'aggiornamento dei visti dei VVF, si prevede, l'inserimento di una riserva idrica ad integrazione della rete esistente mediante realizzazione di nuovo impianto di riserva come indicato nelle tavole progettuali allegate al progetto architettonico.

- **NORME IN MATERIA DI TUTELA DELLA SALUTE E DELLA SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO**

In riferimento al Decreto Legislativo 09.04.2008 n° 81, le verifiche di idoneità tecnico professionale delle imprese partecipanti ai lavori di realizzazione dell'intervento, nonché ogni ulteriore disposizione, verranno comunicate prima dell'inizio lavori e nel corso di esecuzione dei lavori.

- **IMPEGNATIVA UNILATERALE PER ASSUNZIONE DI VINCOLO IMMOBILIARE**

Per quanto al presente punto, si allega bozza di vincolo, che verrà redatto e trascritto ai sensi di legge, prima dell' inizio dei lavori.



- **ALTRE NORMATIVE**

Vedasi dichiarazioni nella relazione tecnica di asseverazione allegata al Permesso di costruire.

PROGETTAZIONE

Il capannone in progetto sarà costituito da travi, pilastri, pareti e tegoli di copertura del tipo prefabbricato, il manto di copertura sarà con pannelli in lamiera di alluminio coibentata.

Le pavimentazioni esterne saranno con sottofondo in tout-venant bitumato e tappetino di finitura.

Gli uffici saranno realizzati con pareti interne in laterizio con finitura ad intonaco al civile, con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, sarà previsto impianto termico per riscaldamento con caldaietta murale.

Le pavimentazioni interne del capannone verranno realizzate con massetto in cemento al quarzo.

Tutti i serramenti esterni verranno realizzati con profilati di alluminio e vetrocamera.

DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI

Gli oneri concessori sono determinati in ragione delle tabelle in vigore dal 01.09.2015

delibera G.C. n° 92 del 24.07.2015 e corrispondono a:

Urbanizzazione primaria Superficie utilizzabile mq. 2562,49 x euro 20,77= euro 53.222,92

Urbanizzazione secondaria Superficie utilizzabile mq. 2562,49 x euro 13,20= euro 33.824,87

Smaltimento rifiuti mq. 2562,49 x euro 6,86= euro 17.578,68

Sommano complessivamente euro 104.626,47

Si veda il file excel allegato.

DOCUMENTAZIONE GENERALE RIEPILOGO



Fanno parte integrante e sostanziale della presente relazione tecnica gli elaborati architettonici che si elencano in:

NC-01 ESTRATTO CATASTALE-GOOGLE-PGT-RILIEVO FOTOGRAFICO VISTA PROSPETTICA DI FATTO

NC-02 PLANIMETRIA VERIFICA SUPERFICIE FONDIARIA

NC-03 VERIFICA GENERALE NORMATIVE P.G.T.

NC-04 PLANIMETRIA GENERALE

NC-05 SKYLINE ALTEZZE

NC-06 PIANTA PIANO TERRA

NC-07 PIANTA PIANO TERRA SERVIZI-SOPPALCO

NC-08 PIANTA PIANO COPERTURA

NC-09 ALZATI NORD-EST-SUD-OVEST

NC-10 SEZIONI 1-2-3

NC-11 PLANIMETRIA SISTEMI ANTICADUTA-BARR.ARCHITET.

NC-12 DETTAGLI COSTRUTTIVI E DI FINITURA

NC-13 VISTE ASSONOMETRICHE

NC-14 (Cogeide spa)PLANIMETRIA SCHEMA DI FOGNATURA

EL-02 RELAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

EL-03 RELAZIONE ESAME IMPATTO PAESISTICO

ATTI ACQUISTO TERRENI

Restano il Committente ed il progettista a disposizione del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale per ogni chiarimento che si rendesse indispensabile.

Il Committente:
Rabozzi Claudio Luigi

Il Progettista:
Pozzoni Gilberto

