

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Ristrutturazione cascina, ampliamento capannone, realizzazione nuovo blocchi uffici e piazzali per manovra automezzi
Sp98, Civate al Piano (BG)
Richiesta permesso di costruire

Committente: Botali Giacomo – Via Locatelli 21-23, Civate al Piano

PRESENTAZIONE DELLA SOCIETÀ E DEL LOTTO DI PROGETTO

La società Botali Giacomo Autotrasporti attualmente ha sede in via Locatelli 21-23 a Civate al Piano e si occupa del trasporto di merci via terra. Il progetto, per soddisfare le esigenze di sviluppo e adeguamento della ditta, prevede la realizzazione di una struttura per il deposito e di un piazzale per la movimentazione degli automezzi in via SP98 a Civate al Piano. L'accesso al lotto avviene tramite una strada consorziale perpendicolare alla SP98 attraverso una rotatoria prevista espressamente per l'accessibilità agli insediamenti produttivi previsti dal PGT.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA

Il terreno di progetto si estende per una superficie di circa 27403,39 mq ed è identificato ai mappali 5225-2256-5220-5221-809-5459-5212-5461, foglio 9 e al mappale 4831, sub. 1-2, foglio 4.

Al momento sul terreno sono presenti un capannone agricolo di circa 855,00 mq, già in uso dalla società, una cascina adibita ad abitazione di circa 635,90 mq e un piccolo fabbricato a destinazione d'uso agricolo di 223,75 mq.

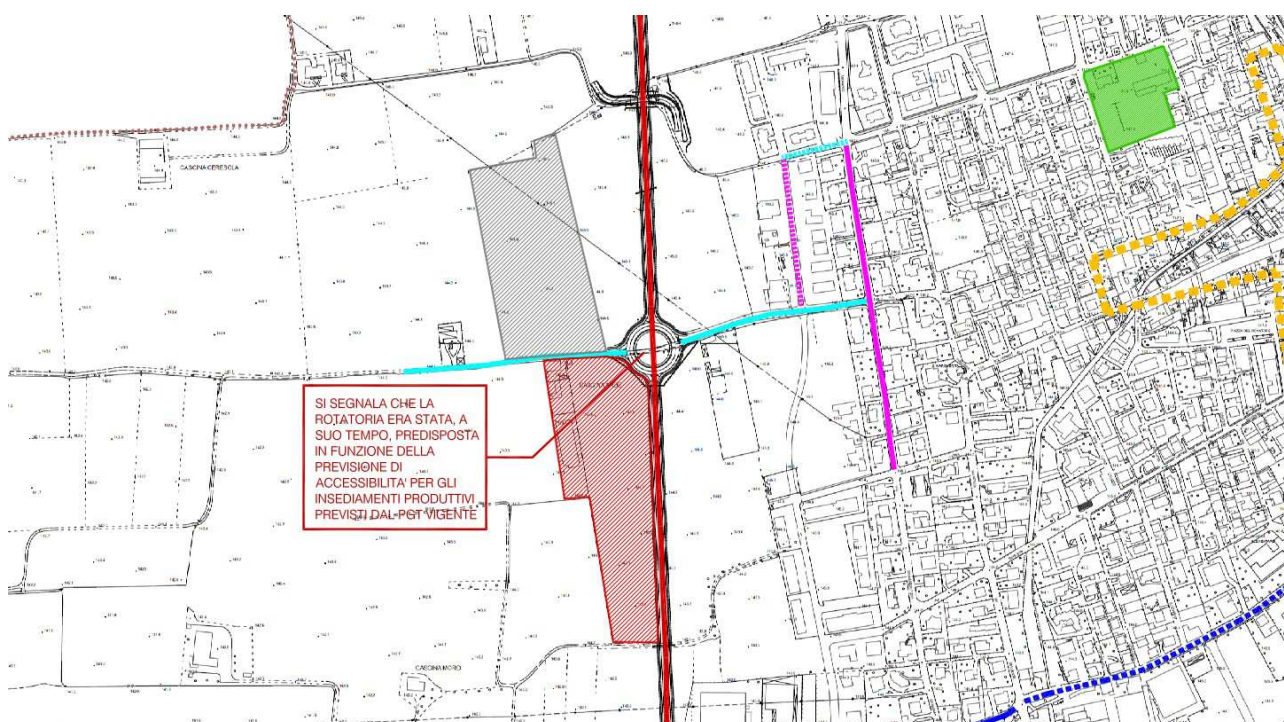
Le aree sono attualmente identificate nel PGT vigente come ambiti produttivi Tp e nella variante 02/2013 adottata come ambiti Agricoli E

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Come indicato nella Tav. 1 la sede attuale della ditta si trova nel centro abitato di Civate al Piano in Via Locatelli, creando, a causa del traffico pesante generato, problematiche di viabilità

La problematica della viabilità è peraltro una delle motivazione principali che ha spinto la ditta a richiedere lo spostamento nel nuovo insediamento

Il nuovo sito si trova infatti esterno al centro abitato e vi si accede dalla S.P. 98 attraverso una rotatoria appositamente prevista per le aree previste dal PGT.



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede di ampliare leggermente la strada consorziale d'accesso all'area creando una zona verde così facendo vengono ceduti a standard circa 688,78 mq e la superficie di sedime da 27403,39 si riduce a 26714,61 mq. All'esterno dei fabbricati esistenti e di quelli di progetto si prevede la realizzazione di un piazzale per la movimentazione degli automezzi, di una superficie destinata a parcheggi per i dipendenti di circa 850 mq e di un 'area verde di circa 15367,83 mq con le relative opere di mitigazione ambientale.

La cascina esistente sarà soggetta a opere di ristrutturazione

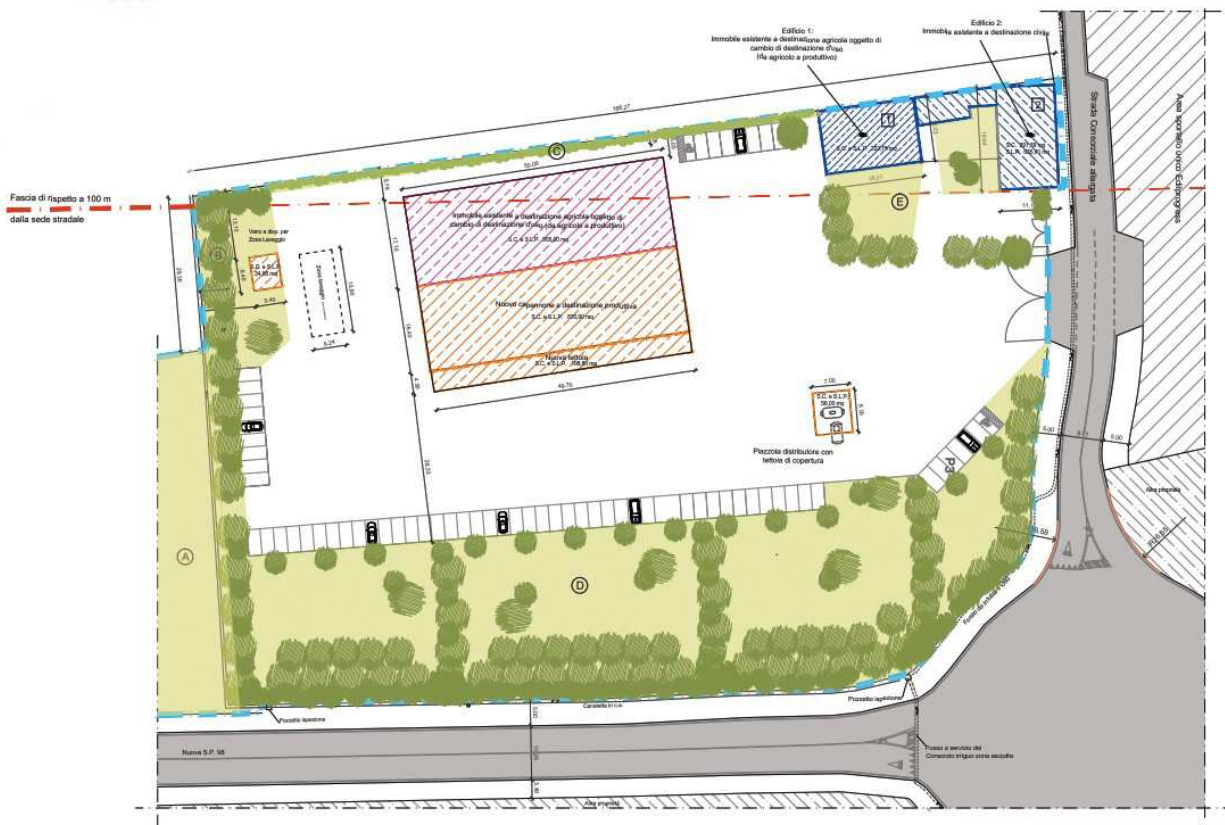
Si prevede, inoltre, un cambio di destinazione d'uso da agricola a produttiva relativa al capannone esistente e al piccolo fabbricato a fianco della cascina. Il capannone verrà utilizzato come deposito per gli automezzi ma non avendo dimensioni sufficienti per consentire un adeguato svolgimento dell'attività si prevede l'ampliamento con un altro capannone avente le medesime dimensioni e posizionato adiacente a quello esistente.

Le principali caratteristiche costruttive del nuovo capannone sono le seguenti:

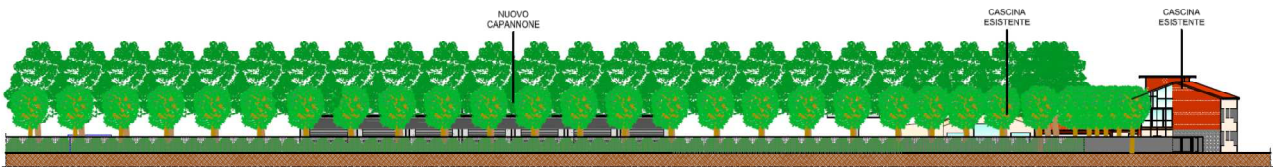
- Struttura in c.a.p prefabbricata (sottofondazioni realizzate in opera) con travi a doppia pendenza, copertura e pannelli di tamponamento prefabbricati
- Superfici coperta TOTALE in ampliamento: 2480,00 mq
- Altezza sotto tegolo min : m 6,80
- Finiture esterne analoghe a quelle del fabbricato esistente, il tutto finalizzato a definire una coerenza prospettica generale;

All'interno della nuova struttura prefabbricata verranno realizzati degli uffici, due bagni con antibagno a servizio degli uffici e dei dipendenti e un laboratorio. La pavimentazione e le pareti dei suddetti locali saranno completamente piastrellati o comunque rivestiti in materiali lavabili.

Vi sarà anche l'adeguamento di un piccolo capannone esistente sul lato ovest nella zona centrale che verrà adibito ad uffici.



Esternamente l'intervento prevederà opere di mitigazione ambientale attraverso la messa a dimora di specie arboree autoctone come indicato nella specifica relazione agronomica.



Dal punto di vista acustico lo spostamento nel nuovo insediamento sarà migliorativa liberando l'area produttiva attualmente nel centro abitato.

Dal punto di vista impiantistico verrà realizzato un nuovo condotto in pressione che collegherà l'insediamento con la fognatura attualmente esistente in Via Terzi.

A seguito delle indicazioni conseguenti alla Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla VAS ed al Parere di compatibilità con PTCP rilasciata dalla Provincia di Bergamo sono stati approfondite le seguenti tematiche a cui sono seguite alcune modifiche indicate nelle tavole integrative allegate al SUAP.

- Tema Uso Acqua

In riferimento alla tematica scarichi idrici ed approvvigionamento idrico l'insediamento darà origine a diversi tipi di scarico:

1. INDUSTRIALI provenienti dall'autolavaggio e del distributore che saranno convogliate in pubblica fognatura tramite condotta in pressione e previo trattamento.
2. NERE provenienti dai servizi igienici che verranno convogliate in fognatura sempre tramite la condotta in pressione.
3. METEORICHE DI DILAVAMENTO DEI TETTI che verranno recuperate attraverso una vasca di accumulo per il successivo riutilizzo ai fini irrigui.
4. METEORICHE DI DILAVAMENTO DEI PIAZZALI che verranno recapitate in pozzo perdente tramite trattamento di disoleatura a titolo cautelativo.
5. Le condutture di scarico delle acque nere e delle acque bianche verranno realizzate ad una quota inferiore di almeno un metro rispetto alle condutture dell'acqua potabile.

Il tutto è meglio descritto nella relazione e nelle tavole redatte dall'Ing. Capelli Giampietro dello Studio Capelli di Trescore Balneario (BG)

I medesimi impianti verranno utilizzati anche per il trattamento delle acque provenienti dall'insediamento della ditta Edilprogress .

Dalla verifica dello studio del reticolo idrico minore del Comune di Civate al Piano emerge che il fosso interno alla proprietà oggetto di spostamento ed in parte intubamento risulta essere un fosso privato non soggetto a tutela urbanistica e quindi non rientra fra quelli non copribili ai sensi dell'art. 115 della legge 152/06

- Tema Uso Suolo

L'intervento è risultato procedibile ai sensi della L.R. 31/2014 come indicato nell'allegata "relazione di verifica di procedibilità ai sensi della L.R. 31/2014".

Sono stati previsti sistemi di mitigazione del gas radon sia sugli edifici esistenti che su quelli di progetto.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti verranno applicati sul perimetro dei sistemi di depressurizzazione installati in appositi pozzetti interrati .

Relativamente agli edifici di progetto verranno realizzati sistemi di ventilazione sotto le pavimentazioni come vespai o tubazioni microforate areate sul perimetro (Vedasi tavole allegate)

Come indicato nella relazione di procedibilità ai sensi della L.R. 31/2014 allegata, il SUAP Botali (come quello Edilprogress) che prevede la delocalizzazione delle due attività in questa zona è prevista da tempo, infatti era stato inserito come ambito produttivo nel precedente PGT per poi essere eliminato e inserito come ambito agricolo su indicazioni dell'amministrazione provinciale per poter tutelare il territorio agricolo tramite lo strumento del SUAP.

Gli aspetti relativi all'effetto di sottrazione della superficie agricola dal punto di vista agronomico e dello spandimento dei reflui zootecnici sono stati approfonditi dal dott. Ranghetti Massimo nella relazione allegata.

- Tema Natura, Biodiversità e Paesaggio:

Al fine di ottemperare alle prescrizioni emerse in Conferenza di Verifica è stato realizzato un ampliamento della dotazione a verde al fine di creare elementi di mascheramento e mitigazione come indicato e descritto nella relazione di inserimento paesistico ambientale e nelle relative tavole realizzate dall'arch. Barbara Boschioli (Doc. P1 e Tavole di Masterplan).

- Tema Illuminazione

L'aspetto relativo all'inquinamento luminoso non essendo il Comune dotato di Piano di Illuminazione comunale, è stato studiato dall'Ing. Ravasio Alfredo nel progetto allegato relativo all'intervento in oggetto.

- Tema VV.FF.

Il progetto è già stato approvato dal Comando Provinciale dei VV.FF. di Bergamo con comunicazione del 03/03/2015 prot. n° 6917, Pratica n° 85371.

Cividate al Piano, Luglio 2015

Il Tecnico

.....