



SNAM RETE GAS



SNAM RETE GAS

INFORMATION MEMORANDUM



**Fabbricato industriale sito in
*Albino (BG) Via Roncaglia 1***

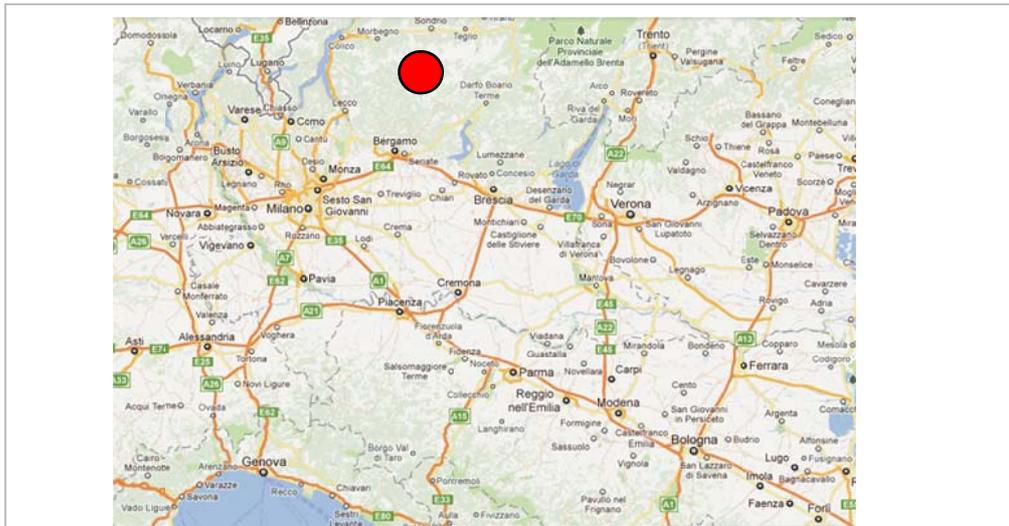
cod.imm.10022

Rev: Luglio 2014

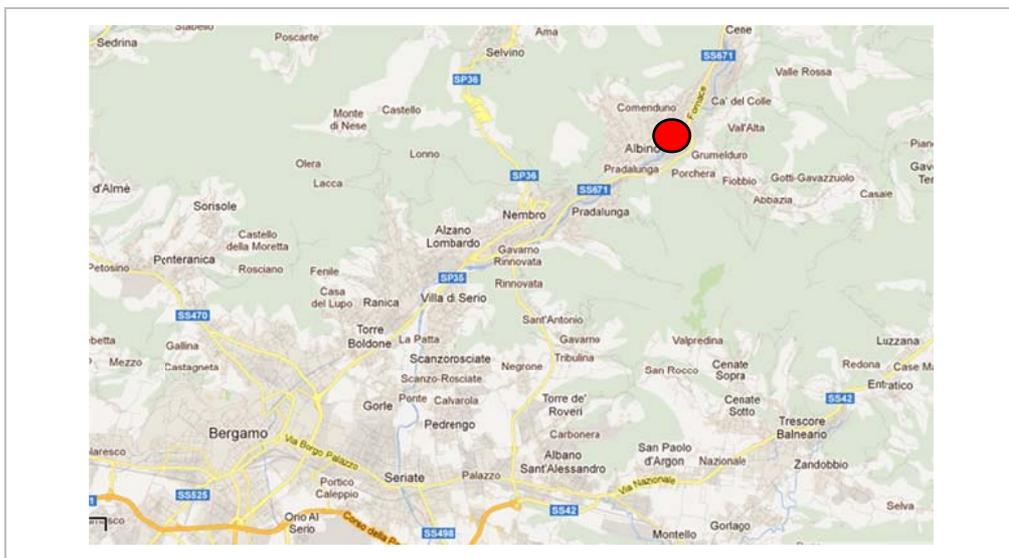
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Localizzazione Albino (BG), Via Roncaglia - Frazione Comenduno

dell'immobile L'immobile oggetto di analisi è ubicato lungo la Via Provinciale (con accesso all'area da via Roncaglia al civico 1, posta nella zona periferica della città. Dista circa 18 Km dalla provincia di Bergamo.



Accessibilità Il complesso è facilmente raggiungibile grazie al collegamento tramite l'autostrada A4, immettendosi nella Strada Statale 671. Inoltre la città è attraversata dalla tranvia Bergamo – Albino che serve sia la città di Bergamo che altri comuni della Valle Seriana.



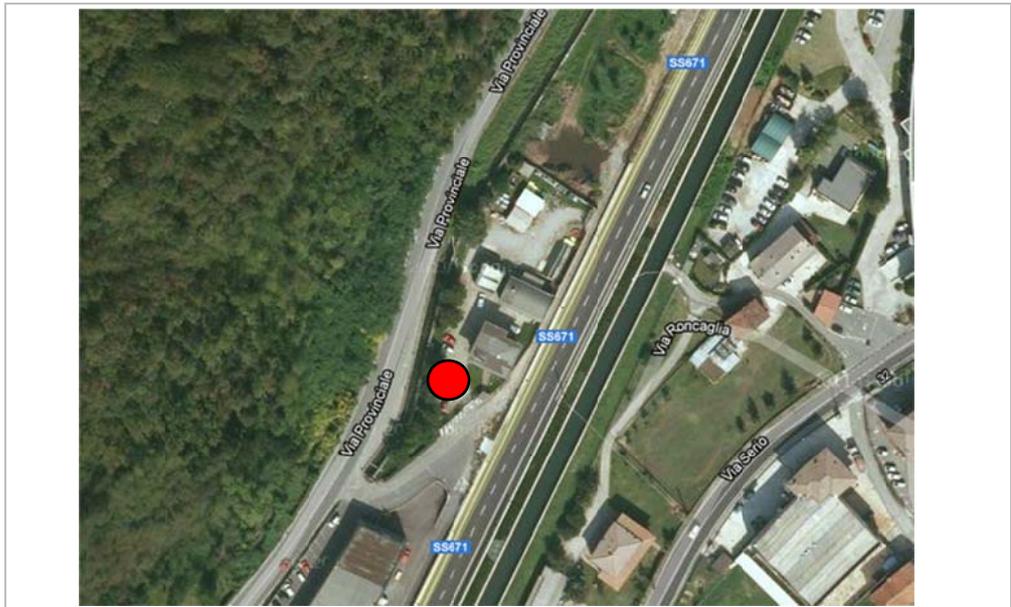
Confini

Nord: Stessa Ditta

Sud: via Roncaglia (strada secondaria)

Est: Strada Statale 671

Ovest: Strada Provinciale



Contesto

Zona industriale (Frazione Comenduno). Le aree limitrofe sono in gran parte edificate; sul confine ovest, al di là della strada provinciale, si segnala la presenza di ampi spazi verdi non edificati.



2. CARATTERISTICHE GENERALI

<u>Tipologia del bene</u>	Fabbricato per uffici ed aree pertinenziali
<u>Numero di piani</u>	2 piani
<u>Anno costruzione</u>	1952
<u>Anno ristrutturazione</u>	1990

<u>Descrizione fabbricato</u>	Fabbricato terziario realizzato nel 1952 costituito da un unico corpo composto da due piani fuori terra ad uso ufficio. E' presente relativa porzione di area pertinenziale pavimentata adibita a parcheggio (11 posti auto) ed area di manovra. La proprietà è parte di un compendio più ampio.	
	<i>Struttura:</i>	Calcestruzzo
	<i>Tamponamenti:</i>	A doppia fodera con laterizi pieni (12 cm), mattoni forati (8 cm) e strato interno di isolante.
	<i>Copertura:</i>	Solaio in laterocemento, tipologia di copertura piana.
	<i>Finiture facciata:</i>	Intonaco civile tinteggiato, per i tamponamenti.
	<i>Accessi principali:</i>	Il fabbricato è dotato di due accessi principali, in vetro e alluminio.
	<i>Serramenti:</i>	Infissi in alluminio anodizzato al naturale con sistema di oscuramento a persiane.
	<i>Pavimentazione:</i>	La pavimentazione dell'area destinata ad uffici è in piastrelle di gres porcellanato con torrette a pavimento.

<u>Condizioni generali</u>	<i>Fabbricato</i>	Buone
	<i>Aree esterne</i>	Buone

<u>Stato di occupazione</u>	Libero
-----------------------------	--------

Consistenze

Fabbricati

Edificio / Unità	Foglio	Mappale	Piano	Destinazione	Superficie lorda Mq	Superficie commerciale e Mq.
Palazzina uffici	Foglio 4	Mapp. 1984	Terra	Ufficio privato	108	108
Palazzina uffici	Foglio 4	Mapp. 1984	Primo	Ufficio privato	110	110
Totale					218	218

Terreni

Foglio	Mappale	Destinazione	n. posti auto	Superficie lorda Mq
Foglio 4	Mapp. 910 Mapp. 1984	Posti auto	11	1.381
Totale				1.381

Riferimenti Catastali

Dati catasto Terreni

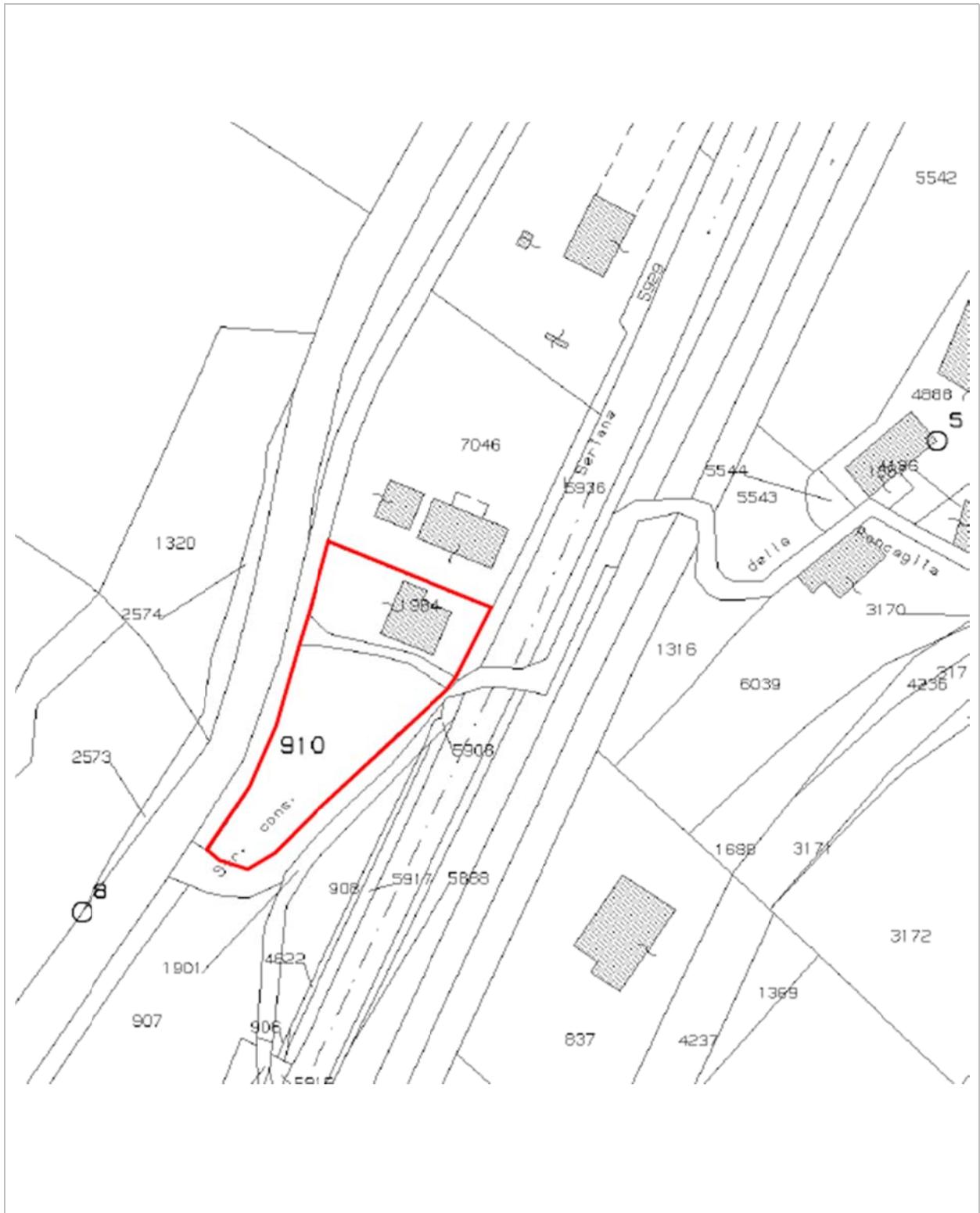
Foglio	Part.	Qualità	Sup. mq	Intestati
4	910	Seminativo arborato	830	SNAM Rete Gas S.p.A
4	1984	Ente Urbano	505	Area di enti urbani e promiscui

Dati Catasto Fabbricati

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Indirizzo	Piano	Intestati	Rendita
4	1984	702	D/8	Roncaglia 1	T-1	SNAM Rete Gas S.p.A	€5.424,00



Estratto mappa:



Documentazione fotografica



FOTO DA VIA RONCAGLIA



FOTO INGRESSO



FOTO PROSPETTO LATERALE



FOTO PIAZZALE



FOTO PROSPETTO LATERALE



FOTO PROSPETTO LATERALE



FOTO UFFICIO PIANO TERRA



FOTO QUADRO ELETTRICO



FOTO UFFICIO



FOTO UFFICIO



FOTO SCALA



FOTO UFFICIO PIANO PRIMO



FOTO SCALA



FOTO UFFICIO PIANO PRIMO



FOTO AREA ESTERNA



FOTO PIAZZALE

3. SITUAZIONE URBANISTICA

<u>Strumento urbanistico</u>	<i>Vigente</i>	Il comune di Albino è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera C.C. n.28 in data 23.05.2011.
	<i>Adottato</i>	Con Delibera C.C. n. 26 del 24.05.2013, è stata adottata la Variante al sopra menzionato P.G.T..

<u>Identificazione urbanistica</u>	<i>Vigente</i>	Lo strumento urbanistico vigente identifica l'area all'interno del Piano delle Regole, tra le "Aree adibite a servizi ed impianti tecnologici"; altresì l'area è identificata all'interno del Piano dei Servizi come "Attrezzatura esistente", nello specifico come "Servizi ed attrezzature esistenti Istituzionali".
	<i>Adottato</i>	<p>Lo strumento urbanistico adottato individua l'area come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Documento di Piano: "Servizi"; - Piano delle Regole: "Servizi"; - Piano dei Servizi: "S7 Attrezzature tecnologiche di interesse pubblico". <p>A seguito dell'Osservazione presentata dalla Proprietà in data 16.10.2013, finalizzata alla modifica della destinazione individuata nello strumento urbanistico adottato, è stata accolta dall'Amministrazione Comunale la proposta di cambio di destinazione d'uso dell'area, la quale è identificata come "P2: Produttivo /Terziario".</p>

Proposta di Controdeduzione dell'Ufficio all'Osservazione presentata

COMUNE DI ALBINO - Provincia di Bergamo

VARIANTE 3 PGT - OSSERVAZIONI

Tipologia: 7 - RICHIESTE DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

OSSERVAZIONE n. **4 F.T.**

Protocollo n.	21010
Data di ricezione	16/010/2013
Osservante	SNAM rete GAS
Localizzazione	Via Provinciale
Sintesi della controdeduzione	Accoglibile

Richiesta della osservazione

1_L'osservante richiede che porzione dell'area di proprietà venga riclassificata da "Aree a servizi" a zona "terziario/produttiva"

Motivazione:

L'osservante rileva che nell'area in oggetto insiste un edificio a destinazione terziario/produttivo in disuso il cui utilizzo risulta oggi indipendente dall'attività di erogazione del GAS tuttora attiva.

Proposta di controdeduzione dell'ufficio

1_ Rilevato che la destinazione "S7" è stata attribuita in virtù della presenza nella proprietà di un'infrastruttura tecnologica di interesse pubblico, vista la particolare collocazione dell'area lungo la via Provinciale e la nuova Strada Statale, ritenuto quindi di poter ridimensionare l'area a servizi per la porzione che continua a svolgere detta funzione, si propone il cambio di destinazione di porzione dell'area da "S7" a "P2: produttivo/terziario". L'osservazione si ritiene accoglibile.

Parere Commissione Territorio

Si prende atto della proposta di controdeduzione dell'ufficio.

Modifiche da apportare ai documenti di PGT

Modifica del PdR, PdS come da estratto lav. PdR che si allega a titolo esemplificativo.

Note: DP: Documento di Piano; PdR: Piano delle Regole; PdS: Piano dei Servizi; NTA: Norme Tecniche di Attuazione; VAS: Valutazione Ambientale Strategica

FT 3 Snam Rete Gas 21010 2013



STRALCIO VARIANTE 3 ADOTTATA



STRALCIO ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

4. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si risulta disporre di ACE (Attestato Certificazione Energetica), come da documentazione agli atti: ACE elaborato dall'ingegnere Giovanni Cazzulo, depositato il 26/10/2011.

Classe energetica "G".

5. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

IMPIANTO ELETTRICO

E' presente la relazione tecnica relativa alla progettazione dell'impianto elettrico (messa a terra e illuminazione dell'intero complesso edilizio).

E' presente, inoltre, dichiarazione di conformità redatta in data 12/05/2010 dell'impianto alla regola dell'arte da parte dell'impresa esecutrice.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

E' presente l'autorizzazione rilasciata dalla tutela risorse naturali (risorse idriche) del comune di Bergamo, in data 2/10/2007 n°2879, che disciplina il convogliamento delle acque reflue domestiche.

IMPIANTO RISCALDAMENTO / CLIMATIZZAZIONE

E' presente dichiarazione di conformità alla regola dell'arte redatta in data 26/04/2005 n° 44V/05 per l'impianto di adduzione gas metano e relativa relazione tecnica.

6. VINCOLI

Presenza di metanodotto Snam Rete Gas lungo il confine interno della proprietà.