

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO AMBITO ATF2 VIA VALERIANA – BOARIO TERME

Soggetto Attuatore:
FEDABO HOLDING S.R.L. - SOC. BENEFIT



PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATF2

RELAZIONE TECNICA

- Premessa
- Inquadramento generale
- Ortofoto con localizzazione area intervento
- Estratti
- Descrizione ambito di intervento
- Progetto:
 - Previsione strumento urbanistico vigente
 - Indici e parametri vigenti
 - Descrizione
- Dimensionamento standard urbanistici
- Opere di urbanizzazione
- Oneri di urbanizzazione



Progettisti:

- Ing. Maurizio Abondio
maurizio.abondio@emmeaproject.com

Piazzale Donatori di Sangue, 4/5
25047, Darfo Boario Terme (BS)
Tel. (+39) 0364 536 592

- Ing. Sergio Baisini
sergiobaisini@studiobaisini.it

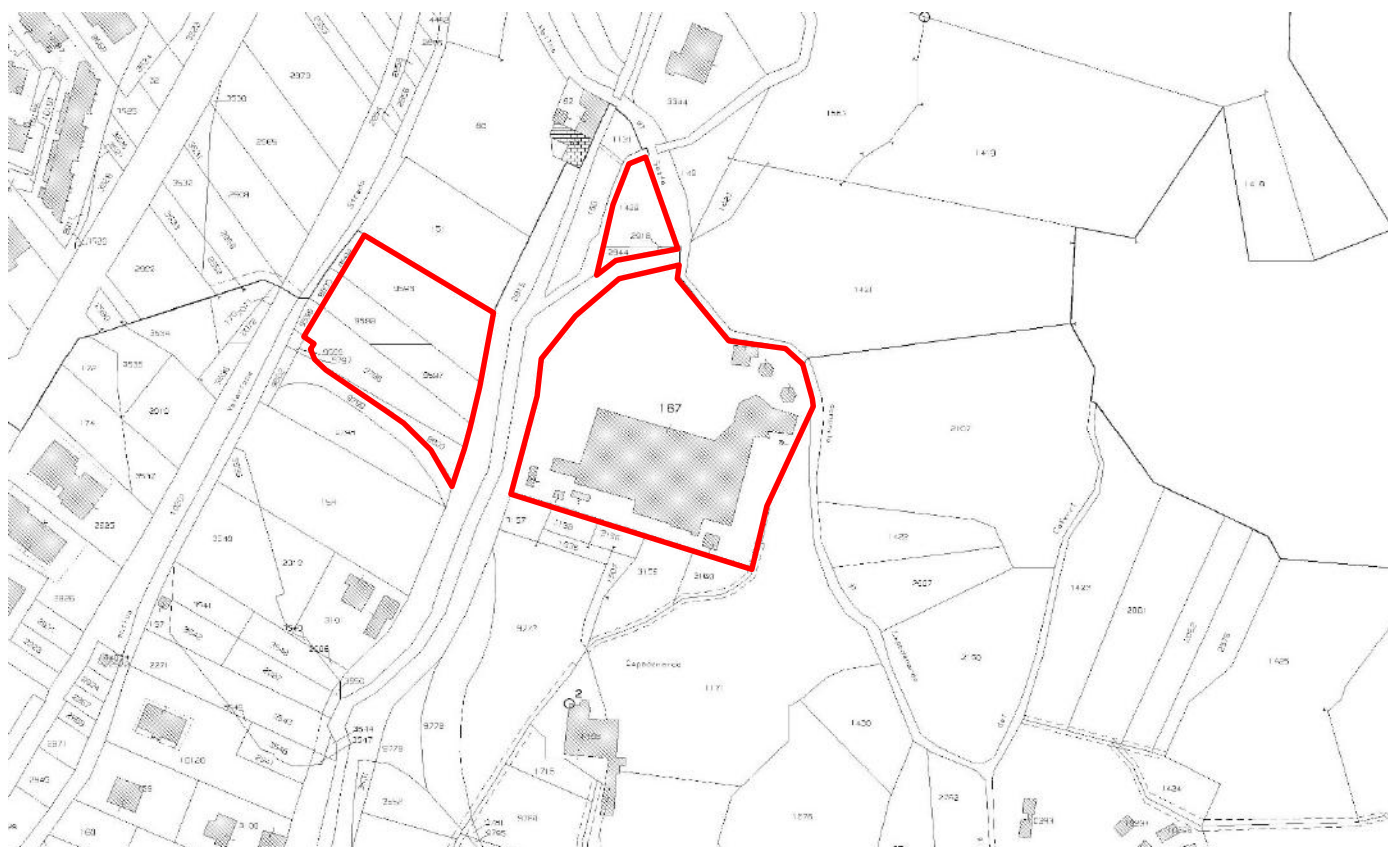
Via Romolo Galassi, 22
25047, Darfo Boario Terme (BS)
Tel. (+39) 0364 532 117



PREMESSA

La presente relazione è redatta quale allegato alla proposta di Piano Attuativo dell'Ambito ATF2 in Darfo Boario Terme, suddiviso in ATF2A, identificato con mappale 167, e ATF2B con mappali 9593, 9599, 9597, 9796, 9800 foglio n.1 N.C.T.R Catasto Terreni, ai quali si aggiungono per la riqualificazione dell'area anche i mappali 2944, 2918, 1429, non appartenenti all'Ambito in oggetto ma parte integrante della proprietà, nello specifico della società AGOS S.r.l., con sede in P.le Donatori di Sangue n.4/5 in Darfo Boario Terme, la quale ha stipulato preliminare di compravendita con la società promissaria acquirente Fedabo Holding S.R.L.-Soc.Benefit.

Le aree così identificate si estendono tra Via Valeriana e le pendici del Monticolo.



INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Darfo Boario Terme è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera C.C. n.41 del 14/10/2011 ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/05 e pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia il 26/04/2012, con le successive varianti di cui la vigente approvata con Delibera C.C. n.5 del 06/04/2022 ed entrata in vigore l'11/10/2022.

Lo studio paesistico del Documento di Piano del PGT individua l'area in oggetto in CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA 2.

L'area è sottoposta al vincolo paesistico ambientale titolo II Dlgs n.490 del 1999 e s.m.i. art.142, comma 1, lettere c), perché attraversata dal torrente Ogliolo, appartenente al reticolo idrico minore, ed è situata inoltre nelle vicinanze della ferrovia quindi soggetta all'osservanza delle distanze dalle infrastrutture.

L'ambito è attraversato dall'elettrodotto in semplice terna a 66 kV n. 24209B1 "cs MAZZUNNO - cp DARFO - cp PIANCAMUNO, tra i sostegni n.80 e n.81, su cui grava la servitù di elettrodotto, soggetto pertanto alle norme di cui all'Art.18 delle NTA comunali.

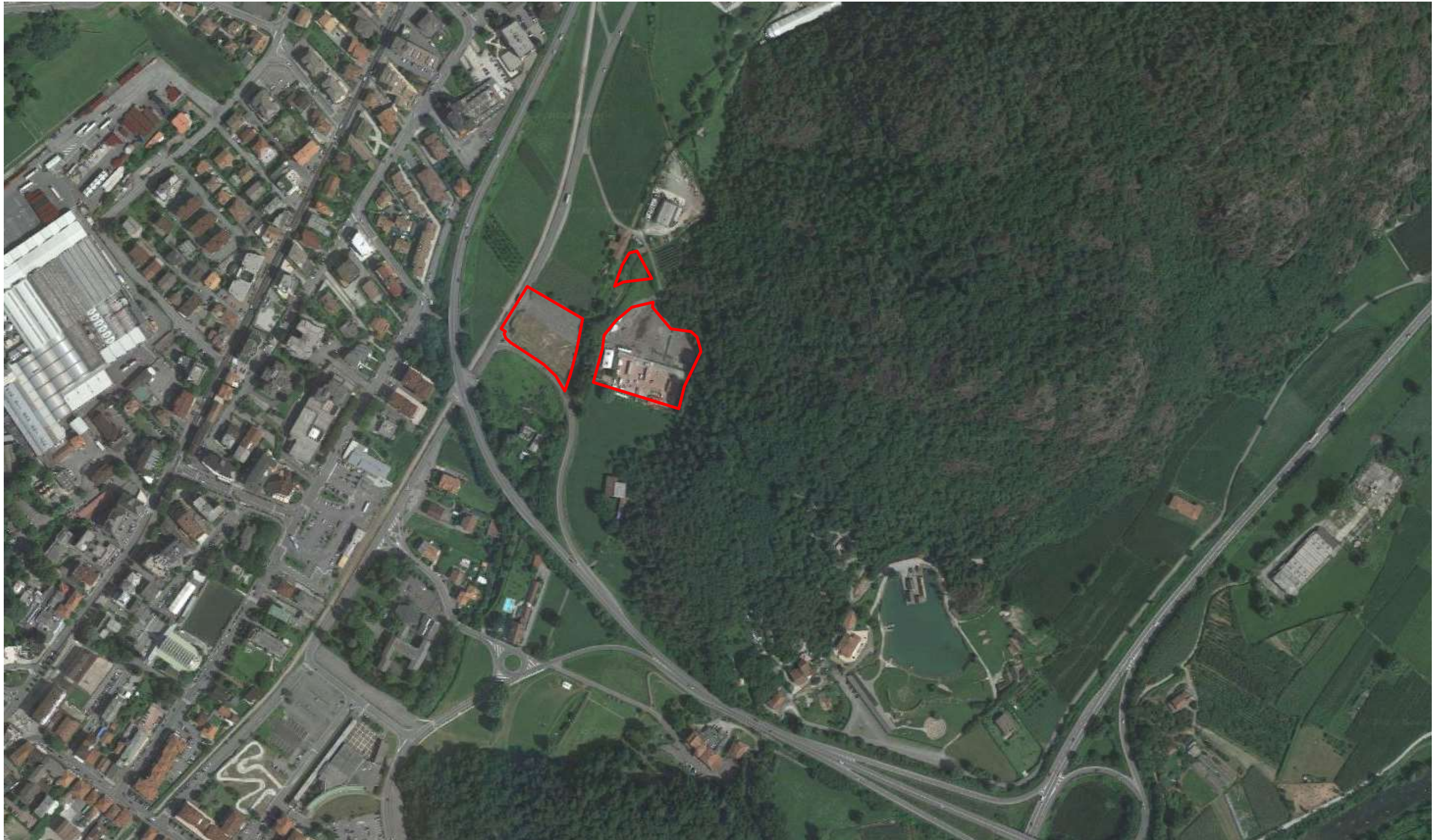
Con lettera raccomandata del 25/01/24 la società Terna Rete Italia ha comunicato le "distanza di prima approssimazione" relativamente all'elettrodotto in questione, riferite all'asse di percorrenza della linea:

- distanza a sinistra pari a 12 metri (da asse linea)
- distanza a destra pari a 12 metri (da asse linea)

Lo studio geologico del territorio comunale, a supporto della pianificazione urbanistica, individua l'area in oggetto di Pianificazione come segue:

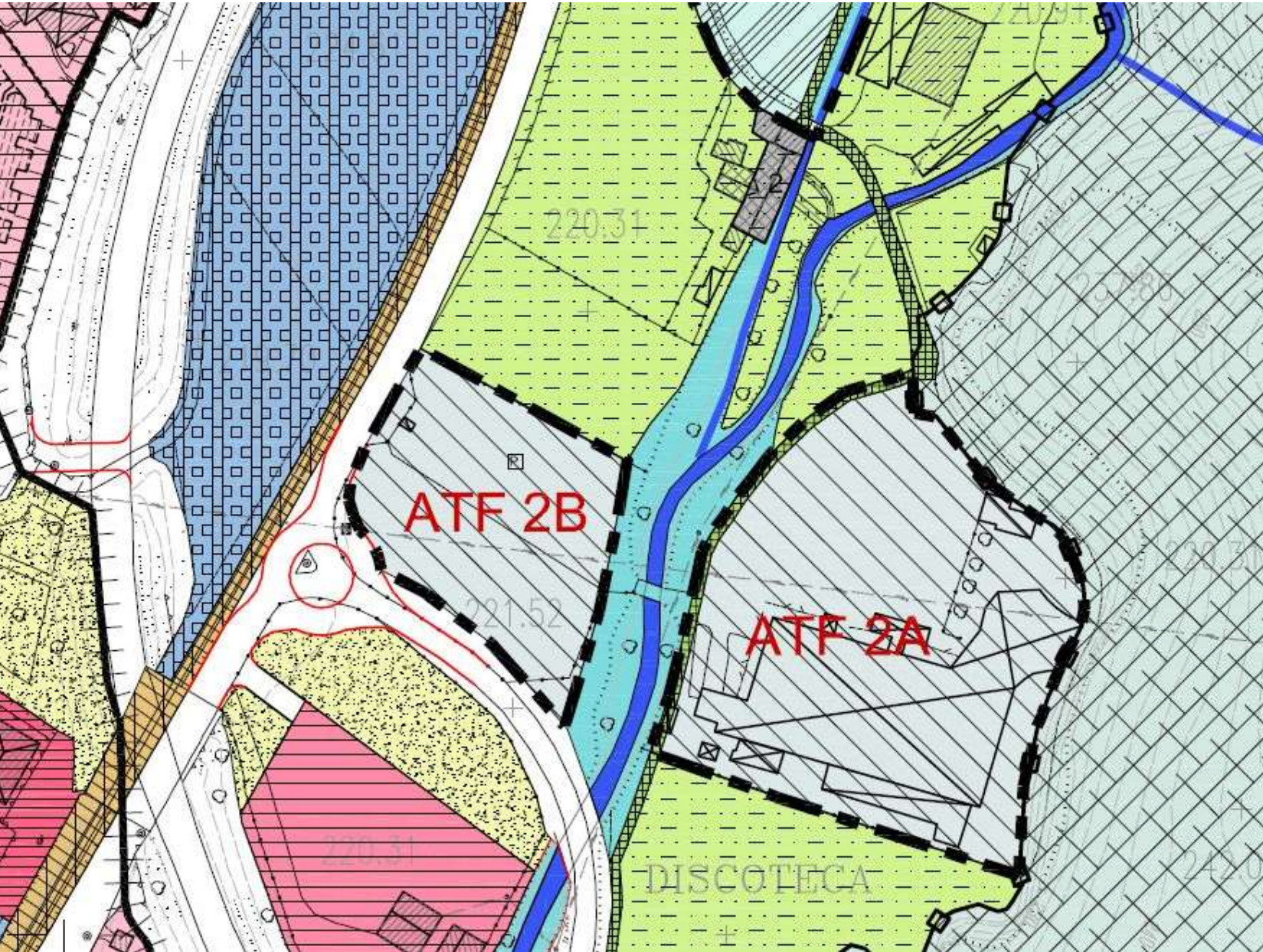
- per i lotti ATF2A e ATF2B:
classe 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
- per il tratto del corso del torrente Ogliolo, che scorre tra i due lotti:
classe 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

Ortofoto con localizzazione area intervento



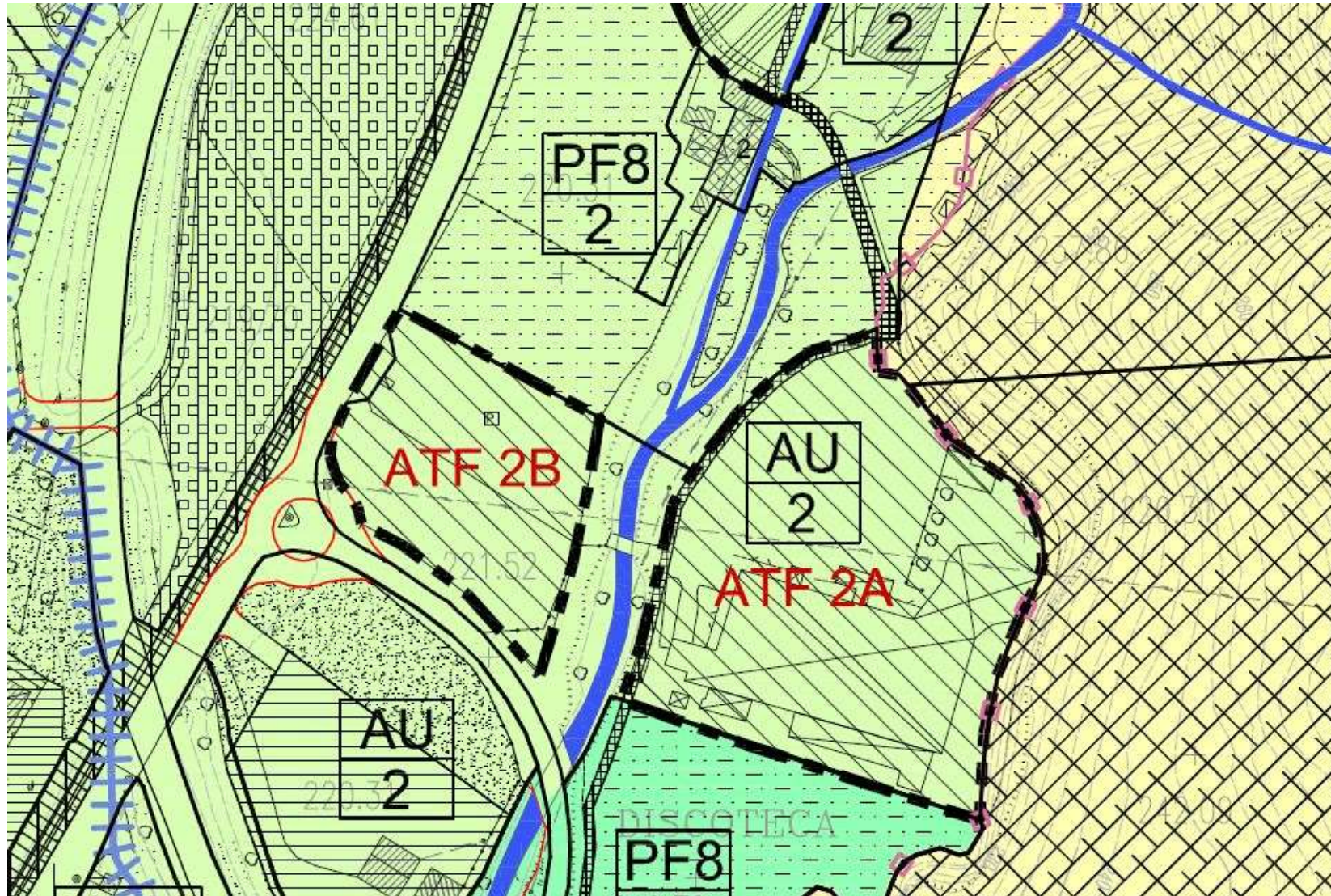
ESTRATTI

Estratto PGT - TAV PdR 14 – Zone omogenee 2000: Individuazione Ambito di Trasformazione ATF2 nel PGT vigente



LEGENDA

- A - Zona degli antichi nuclei (NTA PdR art. 35)
- Classificazione edifici rilevanti esterni alla Zona degli antichi nuclei (NTA PdR art. 35)
- B1 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
- B2 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
- B3 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
- B3 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
- B4 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
- B5 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
- Attività ricettive confermate (NTA PdR art. 47)
- Attività ricettive con cambio di destinazione d'uso (NTA PdR art. 47)
- ATR - ambiti di trasformazione residenziale (NTA PdR art. 48)
- aree per servizi: p - parcheggi; v - verde verde privato
- ATP - ambiti di trasformazione produttiva (NTA PdR art. 48)
- ATF - ambiti di trasformazione polifunzionale (NTA PdR art. 48)**
- aree per servizi: p - parcheggi; v - verde
- ATS - ambiti di trasformazione per servizi (NTA PdR art. 48)
- aree per servizi: p - parcheggi; v - verde
- D1 - Zona produttiva (NTA PdR art. 51)
- D2 - Zona produttiva e commerciale (NTA PdR art. 51)
- D3 - Aree disponibili per l'utilizzazione produttiva comprese in piani attuativi convenzionati (NTA PdR art. 51)
- D4 - Zona commerciale adibita alle piccole e medie strutture di vendita (NTA PdR art. 51)
- D5 - Zona commerciale adibita alla grande struttura di vendita (NTA PdR art. 51)
- E1 - Zona agricola (NTA PdR art. 52)**
- E2 - Zona agricola specializzata (NTA PdR art. 52)
- E3 - Zona agricola di tutela dei centri storici (NTA PdR art. 52)
- E4 - Zona agricola pedemontana boschiva (NTA PdR art. 52)
- E5 - Zona agricola montana e alpeggi (NTA PdR art. 52)
- E6 - Zona demanio fluviale (NTA PdR art. 52)
- E7 - Zona agricola speciale fluviale (NTA PdR art. 52)
- Costruzioni esistenti non destinate ad usi agricoli (NTA PdR art. 52)
- Ambito Suap (NTA PdR art. 50)
- SP1 - Zona destinata all'istruzione (NTA PdR art. 53)
- SP2 - Zona destinata ad attrezzature di interesse generale (NTA PdR art. 53)
- SP3 - Attrezzature sportive (NTA PdR art. 53)
- SP3 Verde attrezzato (NTA PdR art. 53)
- SP4 Parcheggi pubblici (NTA PdR art. 53)
- SP1 - Zona destinata all'istruzione (Proprietà privata) (NTA PdR art. 53)
- SP2 - Zona destinata ad attrezzature di interesse generale (Proprietà privata) (NTA PdR art. 53)
- SP3 - Attrezzature sportive (Proprietà privata) (NTA PdR art. 53)
- F1 - Zona destinata a parchi territoriali (NTA PdR art. 54)
- F2 - Zona Archeopark (NTA PdR art. 54)
- G1 - Zona cimiteriale (NTA PdR art. 55)
- G2 - Zona per impianti tecnologici (NTA PdR art. 55)
- G3 - Zona per impianti a fune (NTA PdR art. 55)
- G4 - Zona per attrezzature turistico ricettive all'aperto (NTA PdR art. 55)
- d Zona per impianti di distribuzione carburanti (NTA PdR art. 55)
- Verde privato e simbolo di pertinenza alla zona attigua (NTA PdR art. 54)
- Zona di tutela delle acque minerali (NTA PdR art. 57)
- Zona di risanamento ambientale (NTA PdR art. 58)
- Limite piano cave provinciale (NTA PdR art. 58)
- Zona per deposito materiali inerti da recupero (NTA PdR art. 59)
- Nuova viabilità e allargamenti stradali (NTA PdR art. 60)
- Nuova viabilità e allargamenti stradali (NTA PdR art. 60, comma 1)
- Nuova viabilità e allargamenti stradali in galleria (NTA PdR art. 60)
- Pista ciclopedonale (NTA PdR art. 61)
- Aree per impianti ferroviari (NTA PdR art. 62)
- Limite PLUS Monticolo e Logomoro e buffer zone (NTA PdR art. 27)
- ARU Ambito di Riqualificazione Urbana dell'area centrale di Boario (NTA PdR art. 49)
- Area di tutela per la ZPS (NTA PdR art. 50)
- Tracciato collegamento ferroviario
- Standard da realizzare
- AP - Attrezzature private

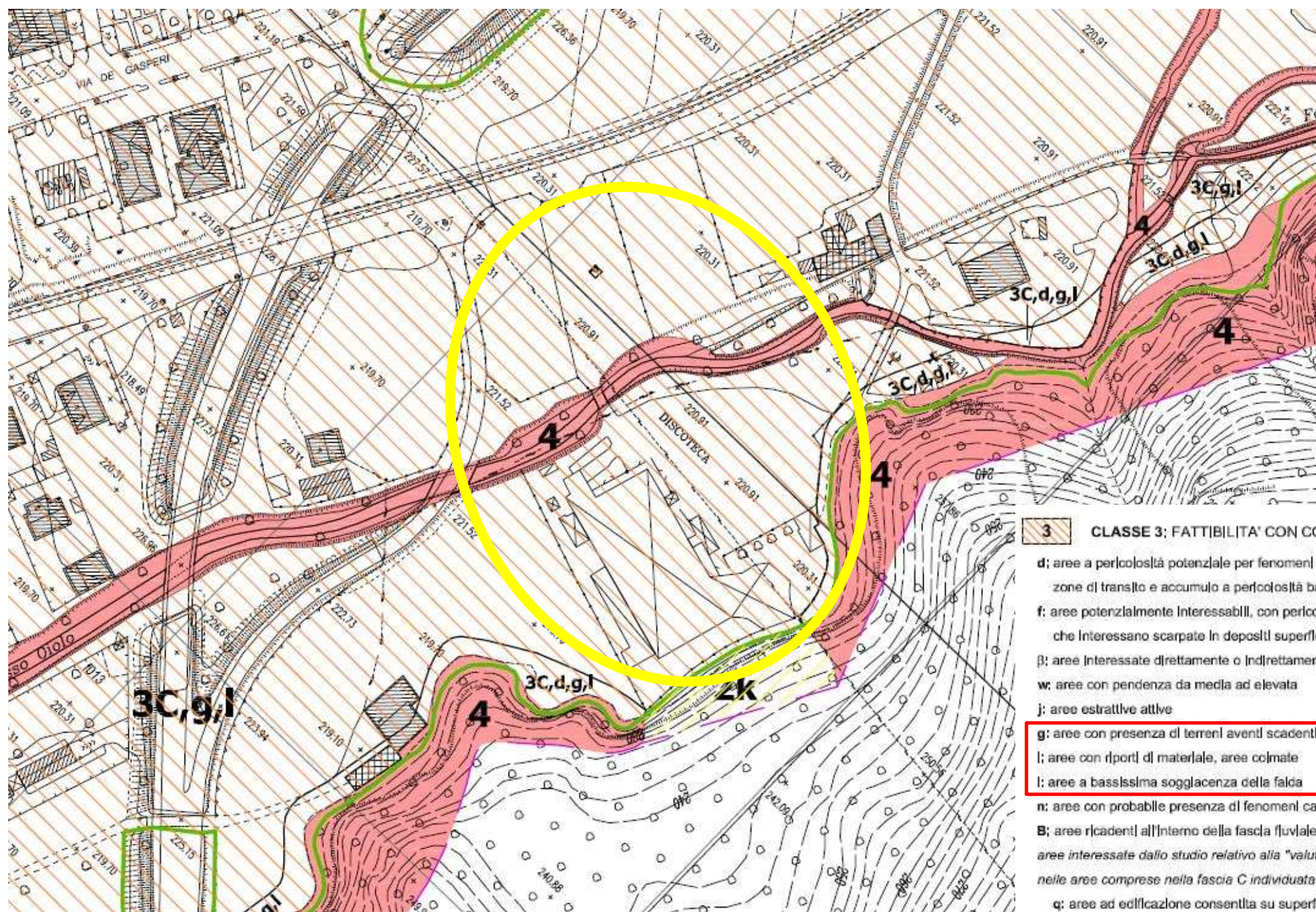


LEGENDA VINCOLI PAESISTICI

- Classe di sensibilità 2
- Classe di sensibilità 3
- Classe di sensibilità 4
- Classe di sensibilità 5
- Componenti del paesaggio

LEGENDA

- A - Zona degli antichi nuclei (NTA PdR art. 33)
- Classificazione edifici rilevanti esterni alla Zona degli antichi nuclei (NTA PdR art. 33)
- B1 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
- B2 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
- B3 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
- B3 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
- B4 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
- B5 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
- Attività ricettive confermate (NTA PdR art. 47)
- Attività ricettive con cambio di destinazione d'uso (NTA PdR art. 47)
- ATR - ambiti di trasformazione residenziale (NTA PdR art. 48)
- aree per servizi: p - parcheggi; v - verde verde privato
- ATP - ambiti di trasformazione produttiva (NTA PdR art. 48)
- ATF - ambiti di trasformazione polifunzionale (NTA PdR art. 48)
- aree per servizi: p - parcheggi; v - verde
- ATS - ambiti di trasformazione per servizi (NTA PdR art. 48)
- aree per servizi: p - parcheggi; v - verde
- D1 - Zona produttiva (NTA PdR art. 51)
- D2 - Zona produttiva e commerciale (NTA PdR art. 51)
- D3 - Aree disponibili per l'utilizzazione produttiva comprese in piani attuativi convenzionati (NTA PdR art. 51)
- D4 - Zona commerciale adibita alle piccole e medie strutture di vendita (NTA PdR art. 51)
- D5 - Zona commerciale adibita alla grande struttura di vendita (NTA PdR art. 51)
- E1 - Zona agricola (NTA PdR art. 52)
- E2 - Zona agricola specializzata (NTA PdR art. 52)
- E3 - Zona agricola di tutela dei centri storici (NTA PdR art. 52)
- E4 - Zona agricola pedemontana boschiva (NTA PdR art. 52)
- E5 - Zona agricola montana e alpeggi (NTA PdR art. 52)
- E6 - Zona demanio fluviale (NTA PdR art. 52)
- E7 - Zona agricola speciale fluviale (NTA PdR art. 52)
- Costruzioni esistenti non destinate ad usi agricoli (NTA PdR art. 52)
- Ambito Suap (NTA PdR art. 50)
- SP1 - Zona destinata all'istruzione (NTA PdR art. 53)
- SP2 - Zona destinata ad attrezzature di Interesse generale (NTA PdR art. 53)
- SP3 Attrezzature sportive (NTA PdR art. 53)
- SP3 Verde attrezzato (NTA PdR art. 53)
- SP4 Parcheggi pubblici (NTA PdR art. 53)
- SP1 - Zona destinata all'istruzione (Proprietà privata) (NTA PdR art. 53)
- SP2 - Zona destinata ad attrezzature di Interesse generale (Proprietà privata) (NTA PdR art. 53)
- SP3 Attrezzature sportive (Proprietà privata) (NTA PdR art. 53)
- F1 - Zona destinata a parchi territoriali (NTA PdR art. 54)
- F2 - Zona Archeopark (NTA PdR art. 54)
- G1 - Zona cimiteriale (NTA PdR art. 55)
- G2 - Zona per impianti tecnologici (NTA PdR art. 55)
- G3 - Zona per impianti a fune (NTA PdR art. 55)
- G4 - Zona per attrezzature turistico ricettive all'aperto (NTA PdR art. 55)
- Zona per impianti di distribuzione carburanti (NTA PdR art. 55)
- Verde privato e simbolo di pertinenza alla zona attigua (NTA PdR art. 56)
- Zona di tutela delle acque minerali (NTA PdR art. 57)
- Zona di risanamento ambientale (NTA PdR art. 58)
- Limite piano cave provinciale (NTA PdR art. 58)
- Zona per deposito materiali inerti da recupero (NTA PdR art. 59)
- Nuova viabilità e allargamenti stradali (NTA PdR art. 60)
- Nuova viabilità e allargamenti stradali (NTA PdR art. 60, comma 1)
- Nuova viabilità e allargamenti stradali in galleria (NTA PdR art. 60)
- Pista ciclopedonale (NTA PdR art. 61)
- Aree per impianti ferroviari (NTA PdR art. 62)
- Limite PLUS Monticolo e Logomoro e buffer zone (NTA PdR art. 27)
- ARU Ambito di Riqualificazione Urbana dell'area centrale di Boario (NTA PdR art. 49)
- Area di tutela per la ZPS (NTA PdR art. 30)
- Tracciato collegamento ferroviario
- Standard da realizzare
- AP Attrezzature private



DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI FIUME OGIO RELATIVE AL PAI

- LIMITE FRA FASCIA A E FASCIA B
- LIMITE FRA FASCIA B E FASCIA C
- LIMITE DI PROGETTO FRA FASCIA B E FASCIA C
- LIMITE ESTERNO DELLA FASCIA C

3 CLASSE 3: FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- d: aree a pericolosità potenziale per fenomeni di caduta di blocchi a causa della presenza di pareti in roccia fratturata; zone di transito e accumulo a pericolosità bassa - aree a pericolosità H2 (bassa) per fenomeni di crollo
- f: aree potenzialmente interessabili, con pericolosità da bassa a media, dall'espansione di fenomeni di degradazione che interessano scarpate in depositi superficiali poste a monte
- β: aree interessate direttamente o indirettamente da problemi di stabilità
- w: aree con pendenza da media ad elevata
- j: aree estrattive attive
- g: aree con presenza di terreni aventi scadenti caratteristiche geotecniche
- l: aree con riporti di materiale, aree colmate
- l: aree a bassissima soggiacenza della falda

n: aree con probabile presenza di fenomeni carsici profondi

B: aree ricadenti all'interno della fascia fluviale B del PAI

aree interessate dallo studio relativo alla "valutazione delle condizioni di pericolosità idraulica nelle aree comprese nella fascia C individuata da un limite di progetto tra la fascia B e la fascia C"

- q: aree ad edificazione consentita su superficie di riporto avente H=200 cm rispetto alla quota locale della piana alluvionale
- r: aree ad edificazione consentita con quota dei piani abitativi avente H=150 cm rispetto alla quota locale della piana alluvionale
- s: aree ad edificazione consentita con quota dei piani abitativi avente H=100 cm rispetto alla quota locale della piana alluvionale

C: aree ricadenti all'interno della fascia fluviale C del PAI

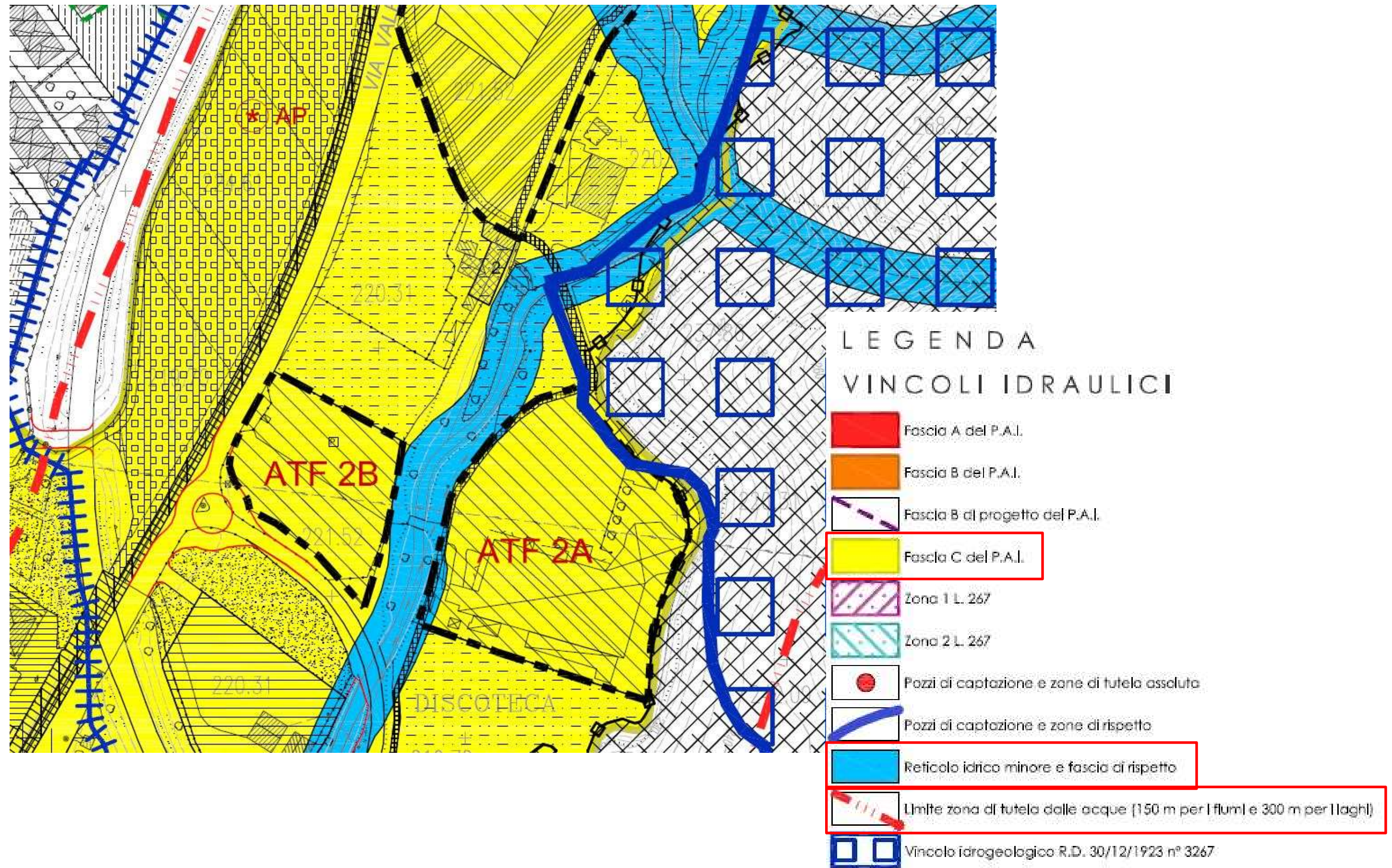
o: aree alluvionabili in seguito a piene catastrofiche, indicativamente per eventi con tempo di ritorno maggiore di 200 anni, individuate su base morfologica

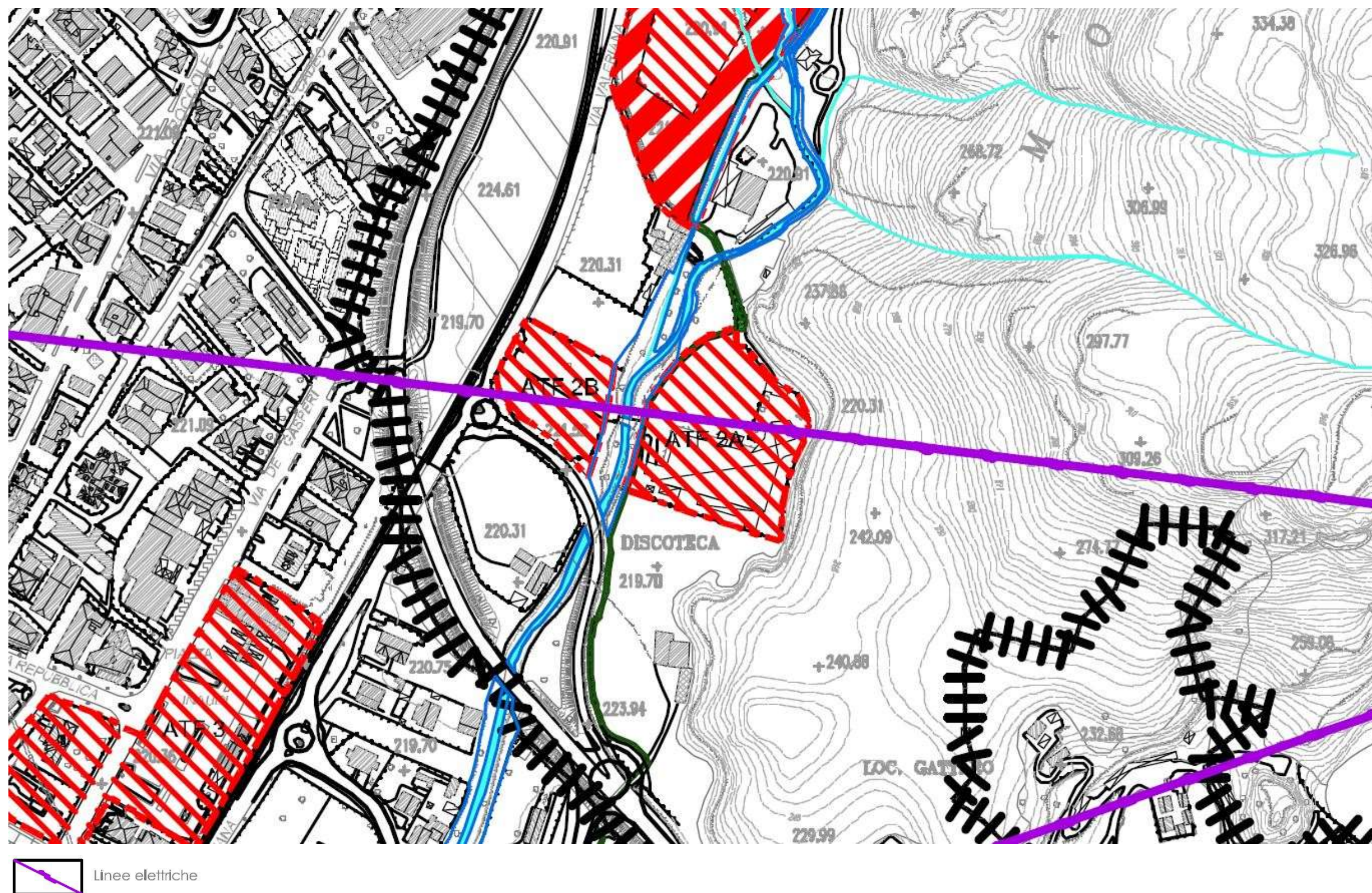
p: aree interessabili da fenomeni di erosione di sponda con pericolosità da bassa a media o non idoneamente protette da interventi di difesa

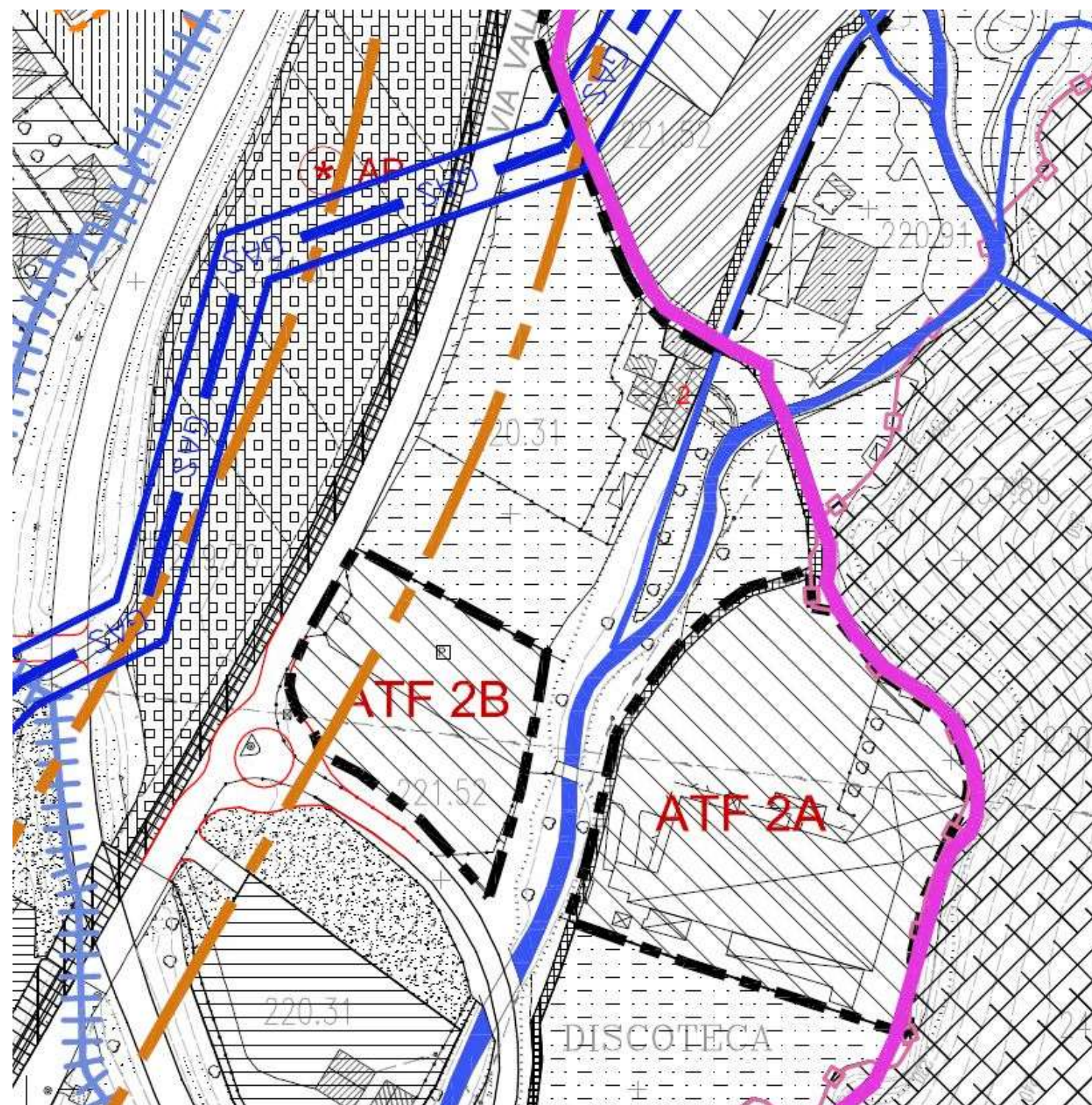
z: aree potenzialmente interessabili da esondazione e trasporto in massa su conoidi con pericolosità H3 (media)

v: aree potenzialmente interessabili da esondazione e trasporto in massa su conoidi con pericolosità H2* (da bassa a media)

4 CLASSE 4: FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI







	A - Zona degli antichi nuclei (NTA PdR art. 33)
	Classificazione edifici rilevanti esterni alla Zona degli antichi nuclei (NTA PdR art. 33)
	B1 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
	B2 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
	B3 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
	B3 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
	B4 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
	B5 - Zona residenziale di completamento (NTA PdR art. 47)
	Attività ricettive confermate (NTA PdR art. 47)
	Attività ricettive con cambio di destinazione d'uso (NTA PdR art. 47)
	ATR - ambiti di trasformazione residenziale (NTA PdR art. 48)
	aree per servizi: p - parcheggi; v - verde verde privato
	ATP - ambiti di trasformazione produttiva (NTA PdR art. 48)
	ATF - ambiti di trasformazione polifunzionale (NTA PdR art. 48)
	aree per servizi: p - parcheggi; v - verde
	ATS - ambiti di trasformazione per servizi (NTA PdR art. 48)
	aree per servizi: p - parcheggi; v - verde
	D1 - Zona produttiva (NTA PdR art. 51)
	D2 - Zona produttiva e commerciale (NTA PdR art. 51)
	D3 - Aree disponibili per l'utilizzazione produttiva comprese in piani attuativi convenzionali (NTA PdR art. 51)
	D4 - Zona commerciale adibita alle piccole e medie strutture di vendita (NTA PdR art. 51)
	D5 - Zona commerciale adibita alla grande struttura di vendita (NTA PdR art. 51)
	E1 - Zona agricola (NTA PdR art. 52)
	E2 - Zona agricola specializzata (NTA PdR art. 52)
	E3 - Zona agricola di tutela del centri storici (NTA PdR art. 52)
	E4 - Zona agricola pedemontana boschiva (NTA PdR art. 52)
	E5 - Zona agricola montana e alpeggi (NTA PdR art. 52)
	E6 - Zona demanio fluviale (NTA PdR art. 52)
	E7 - Zona agricola speciale fluviale (NTA PdR art. 52)
	Costruzioni esistenti non destinate ad usi agricoli (NTA PdR art. 52)
	Ambito Suap (NTA PdR art. 50)

	SP1 - Zona destinata all'istruzione (NTA PdR art. 53)
	SP2 - Zona destinata ad attrezzature di interesse generale (NTA PdR art. 53)
	SP3 Attrezzature sportive (NTA PdR art. 53)
	SP3 Verde attrezzato (NTA PdR art. 53)
	SP4 Parcheggi pubblici (NTA PdR art. 53)
	SP1 - Zona destinata all'istruzione (Proprietà privata) (NTA PdR art. 53)
	SP2 - Zona destinata ad attrezzature di interesse generale (Proprietà privata) (NTA PdR art. 53)
	SP3 Attrezzature sportive (Proprietà privata) (NTA PdR art. 53)
	F1 - Zona destinata a parchi territoriali (NTA PdR art. 54)
	F2 - Zona Archeopark (NTA PdR art. 54)
	G1 - Zona cimiteriale (NTA PdR art. 55)
	G2 - Zona per impianti tecnologici (NTA PdR art. 55)
	G3 - Zona per impianti a fune (NTA PdR art. 55)
	G4 - Zona per attrezzature turistico ricettive all'aperto (NTA PdR art. 55)
	Zona per impianti di distribuzione carburanti (NTA PdR art. 55)
	Verde privato e simbolo di pertinenza alla zona attigua (NTA PdR art. 54)
	Zona di tutela delle acque minerali (NTA PdR art. 57)
	Zona di risanamento ambientale (NTA PdR art. 58)
	Limite piano cave provinciale (NTA PdR art. 58)
	Zona per deposito materiali inerti da recupero (NTA PdR art. 59)
	Nuova viabilità e allargamenti stradali (NTA PdR art. 60)
	Nuova viabilità e allargamenti stradali (NTA PdR art. 60, comma 6)
	Nuova viabilità e allargamenti stradali in galleria (NTA PdR art. 60)
	Pista ciclopedonale (NTA PdR art. 61)
	Aree per impianti ferroviari (NTA PdR art. 62)
	Limite PLUS Monticolo e Lagomaro e buffer zone (NTA PdR art. 27)
	ARU Ambito di Riqualificazione Urbana dell'area centrale di Boario (NTA PdR art. 49)
	Area di tutela per la ZPS (NTA PdR art. 30)
	Tracciato collegamento funiviario
	Standard da realizzare
	Attrezzature private

DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Il territorio Darfense è caratterizzato da una situazione geomorfologica altamente diversificata. Le catene montuose sulla destra e sinistra orografica del fiume, la piana fluviale, il fiume e le sponde, torrenti e rogge, le zone pedecollinare dei conoidi, le colline rocciose del Monticolo e del Castellino, il lago Moro, sono tutti elementi del paesaggio che si intrecciano con lo sviluppo urbano.

L'ambito di trasformazione ATF2 oggetto del Piano di Lottizzazione è localizzato nel settore centro settentrionale del Comune di Darfo Boario Terme, esternamente ma in prossimità del perimetro del centro abitato, a Sud Ovest della località artigianale Prade, ed è la riconferma delle previsioni del PRG previgente. Nello specifico l'area si estende tra Via Valeriana, che segue in parallelo lo sviluppo della linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo, e le pendici della collina del Monticolo, oltre ad essere divisa in due comparti, ATF2A e ATF2B, dalla roggia del Fiume Ogliolo.

Il Lotto "ATF2A" è un appezzamento di terreno pianeggiante di forma geometrica irregolare, con i lati Sud ed Est quasi perpendicolari tra loro, confinante sul lato Ovest dall'area demaniale del Fiume Ogliolo, sul lato Est dalla strada comunale che corre alle pendici del Monticolo a servizio anche delle altre proprietà circostanti.

Analogamente il Lotto "ATF2B" è un'area pianeggiante con forma pressoché trapezoidale; ubicato in corrispondenza dell'uscita di Boario della SS42 (lato Sud), il suo lato Ovest confina verso Via Valeriana, a Nord confina con altra ditta mentre ad Est confina con l'area demaniale del Fiume Ogliolo.



Vista aerea stato di Fatto ambito di intervento

IL PROGETTO

Previsione dello strumento urbanistico vigente

Il Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera C.C. Delibera C.C. n.41 del 14/10/2011 ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/05 e le successive varianti di cui la vigente approvata con Delibera C.C. n.5 del 06/04/2022 ed entrata in vigore dall'11/10/2022, hanno individuato l'Ambito ATF2 come Ambito di trasformazione Polifunzionale.

Il Piano delle Regole dello strumento urbanistico vigente norma l'ambito ATF2 regolandone i parametri urbanistici secondo quanto definito all'interno della relativa scheda come di seguito riportata.

L'ambito in questione sarà soggetto di future modifiche della viabilità da parte dell'Amministrazione Comunale poichè, come già previsto dal PGT vigente, prevede la realizzazione di una rotatoria su Via Valeriana, all'uscita della bretella dell'attuale svincolo della SS.42, quindi a servizio anche dell'area oggetto di riqualificazione.

Il presente Piano di Lottizzazione è conforme al Documento di Piano, di cui al PGT vigente. il progetto definisce un disegno urbano sostenibile e rispettoso del valore paesistico ambientale dei luoghi in cui si inserisce la nuova volumetria.

Indici e parametri vigenti

I dati parametrici relativi all’ambito di trasformazione in oggetto sono regolati oltre che dalla relativa scheda, anche dall’art.37 delle NTA del Piano delle Regole del PGT.

Gli interventi all’interno degli Ambiti di Trasformazione Polifunzionale sono subordinati alla formazione di Piano attuativo e il rilascio del Permesso di Costruire dipendente dalla stipula di convenzione.

Nel caso in specie l’intervento è sottoposto al rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- Destinazioni ammesse: commerciale, terziario, ludico-ricreativo


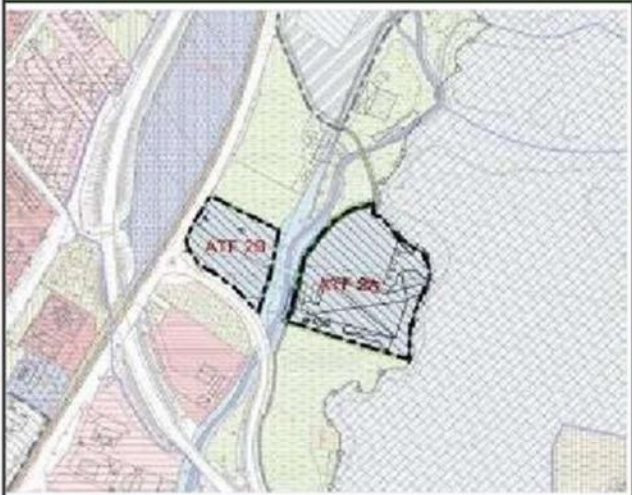
(da Art.37 NTA: “Nel caso in cui le schede normative degli ATF prevedano la presenza di più funzioni, è ammessa la variazione delle percentuali attribuite a ciascuna funzione sino ad un massimo del 25% delle stesse, ferma restando la quantificazione massima di SLP definita nei parametri attuativi.)
- Indice territoriale (IT): 0,40 mq/mq
- Altezza massima: 7,00 m.

Nello specifico l’ambito ATF2, come indicato nella scheda corrispondente, ha una Superficie Territoriale pari a mq. 12.845, rispetto alla quale sono da destinarsi a:

- SLP commerciale massima = 2.569 mq
- SLP attività terziarie uffici massima = 1.541 mq.
- SLP attività per il tempo libero = 1.028 mq.

Come da note esplicative riportate nella sopracitata scheda, “l’edificazione dovrà essere concentrata nella porzione di territorio indicata con la sigla ATF 2A mentre gli standard dovranno essere concentrati nella porzione di territorio indicata con la sigla ATF 2B”, e in tal caso gli standard urbanistici in cessione gratuita previsti sono:

- Attrezzature a verde di quartiere minime 1.700 mq.
- Parcheggi minimi 4.740 mq.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE 2	
LOCALITA': BOARIO, EX TENDA	
INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO	ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE
	
PARAMETRI ATTUATIVI	PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI
Superficie territoriale (mq)	12845
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,40
SLP Commerciale massima (mq)	2569
SLP Attività terziarie uffici massima (mq)	1541
SLP Attività per il tempo libero massima (mq)	1028
Altezza massima edifici (ml)	7m
DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)	ALTRI VINCOLI
50% Attività commerciali (NTA Art.6 comma 6, lettera D); 30% Attività terziarie - uffici (NTA Art.6 comma 6, lettera E); 20% Attività per il tempo libero (NTA Art.6 comma 6, lettera F)	Componenti geologiche (NTA Art. 27): - Classe 4; - Classe 3C,g,I;
DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE	Componenti paesistiche (NTA Art. 26): - AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);
NTA Art.6, comma 6, lettere A, B, C, H, L.	
STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA	
Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq 1700
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq 4740
Aree a standard monetizzabili	mq 0
Totale Standard urbanistici	mq 6440
<p>L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia polifunzionale come già previsto dal PRG vigente; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.</p> <p>La quantità di aree da cedere come dotazione minima di standard dovrà essere pari al 150% della SLP realizzata per la parte commerciale e al 100% della SLP realizzata per le altre funzioni.</p> <p>Gli standard dovranno essere reperiti obbligatoriamente all' interno dell'ambito di trasformazione.</p> <p>Le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.</p> <p>Dovrà essere garantito a cura del lottizzante il collegamento ciclabile esistente; le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione mantenimento e/o modifica dell'impianto ciclabile verranno definite in sede di stipula della convenzione.</p> <p>L'edificazione dovrà essere concentrata nella porzione di territorio indicata con la sigla ATF 2A mentre gli standard dovranno essere concentrati nella porzione di territorio indicata con la sigla ATF 2B.</p> <p>In sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati di progetto saranno da verificarsi: il giusto rapporto tra il nucleo esistente e lo strumento attuativo, la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con il tessuto consolidato, eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto, l'individuazione di idonee fasce di rispetto finalizzate al mantenimento del rapporto percettivo con la campagna ed il Monticolo.</p> <p>Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.</p>	

Descrizione progetto

Soggetto attuatore dell'intervento oggetto di Piano Attuativo è la “Fedabo Holding s.r.l.-Soc. Benefit”, interessata alla riqualificazione dell’area con la realizzazione della sua nuova sede.

L'intervento prevede la realizzazione della nuova sede della società all’interno del lotto individuato nell’Ambito di Trasformazione Polifunzionale con la sigla ATF2A, come da prescrizioni della relativa scheda, in un contesto all’avanguardia, immerso nella natura e attento ai principi dell’ecologia e della sostenibilità e della tutela dell’ambiente, nell’area Sud-Est, ai piedi del Monticolo.

Il nuovo volume si svilupperà su due piani destinati ad uffici ed annessi locali di servizio, per una SLP complessiva di 1.926 mq., corrispondenti alla somma dei 1.541 mq. previsti dalla scheda di attuazione aumentati del 25% come da Art.37.3 delle NTA, e sarà realizzato con materiali ecocompatibili, che permettano di minimizzare l’impatto ambientale e garantire un elevato livello di efficienza energetica; si tratterà di un ambiente innovativo, verde e sostenibile. L’involucro dell’edificio è pensato come un elemento unificante finalizzato a creare un’immagine omogenea dell’edificio ma anche come sistema tecnologico di protezione contro l’irraggiamento solare diretto con funzione di brise-soleil.

Nell’area Nord-Ovest dello stesso lotto il progetto prevede la localizzazione di un volume più contenuto da adibire alle attività del tempo libero.

All’interno del lotto ATF2A i nuovi edifici disporranno di circa 65 parcheggi privati.

La proposta di Piano Attuativo in oggetto prevede la realizzazione di una nuova strada di collegamento come appendice di Via Valeriana, attraverserà la porzione d’Ambito individuata con la sigla ATF2B, e con la costruzione di un nuovo ponte per il superamento del torrente Ogliolo, garantirà l’accesso alla nuova sede Fedabo Holding.

Obiettivo del progetto è quello di valorizzare l’area di intervento attraverso l’inserimento di alberature e cluster arbustivi che creino continuità con l’ambiente retrostante dando valore ad un’area caratterizzata dal marcato valore ecologico. Il progetto del verde esterno è sviluppato con

la logica di garantire la conservazione degli habitat locali introducendo alberi, siepi ed arbusti sempreverdi oltre ad alberi da frutto funzionali in qualità di attrattori per l’impollinazione, assicurando un alto livello di biodiversità vegetale.

Ai fini della mitigazione risulta essere di particolare rilevanza la bassa incidenza della superficie costruita in favore della superficie destinata a verde.

Le superfici drenanti previste a progetto saranno massimizzate al fine di garantire la permeabilità delle acque meteoriche mentre i sistemi di raccolta superficiale avranno funzione di raccolta ai fini di irrigazione delle aree verdi. Sarà infatti previsto un serbatoio di accumulo che si riempirà durante gli eventi meteorici e potrà essere utilizzato nei periodi più siccitosi.

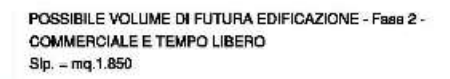
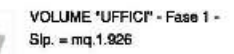
Il PGT prevede per l’area entro il perimetro del lotto ATF2A, una quota parte di superficie ad uso Commerciale ed una parte ad uso Attività per il tempo libero che potrebbero essere realizzate in una seconda fase e nell’eventualità i relativi edifici saranno realizzati con le stesse caratteristiche tipologiche del manufatto ad uso uffici della nuova sede, per andare a realizzare un comparto nel quale gli edifici parlino tra di loro e con il contesto in maniera armoniosa e dialogante,

Come precedentemente descritto la nuova strada di accesso da Via Valeriana attraverserà il lotto ATF2B, oggetto di cessione, dove al suo interno il progetto prevede la realizzazione di parcheggi pubblici, complessivamente 28, anche a servizio dell’ipotetico percorso ciclo-pedonale che si svilupperà lungo le sponde dell’Ogliolo. Come riportato nel planivolumetrico di progetto tale parcheggio pubblico è stato predisposto nel rispetto dello sviluppo della nuova rotatoria previsto dall’Amministrazione Comunale.

In adiacenza sempre all’area di parcheggio pubblico, l’intervento prevede il posizionamento di una cabina elettrica con struttura prefabbricata che verrà adeguatamente mitigata dalla vegetazione circostante e con un rivestimento in listelli di legno.

Per una miglior comprensione del progetto si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente.

(Estratto Tav.03)

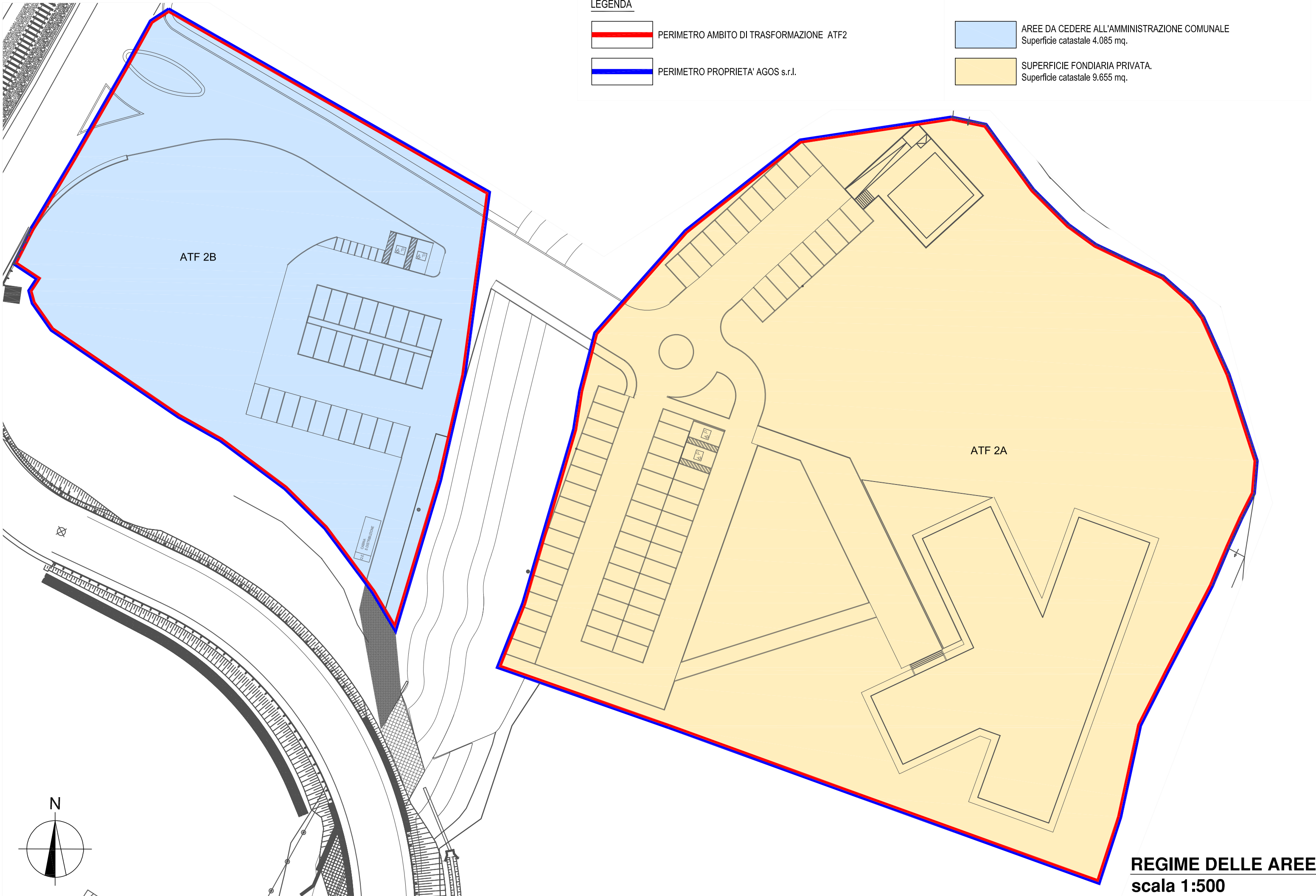


DIMENSIONAMENTO STANDARD

Con riferimento a quanto previsto nella scheda del Piano delle Regole, la progettazione dell’Ambito individua e reperisce superfici a standard pari a 4.085 mq., corrispondente alla porzione del comparto ATF2B.

Di seguito sono riportati i prospetti di verifica delle SLP e degli standard urbanistici di confronto tra quanto indicato nella sopracitata scheda d’ambito e quanto previsto a progetto.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE 2						
LOCALITA': BOARIO, ex Tenda						
PARAMETRI ATTUATIVI			FASE 1		FASE 2	
	PGT	% su Sup. territoriale	Superfici	% su Sup territoriale	Superfici2	% su Sup territoriale2
Superficie territoriale (mq)	12.845		13.079		13.079	
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0		0		0	
SLP Commerciale massima (mq)	2.569	20%	0	0%	1.300	10%
SLP Attività terziarie e uffici massima (mq)	1.541	12%	1.926	15%	1.926	15%
SLP Attività per il tempo libero massima (mq)	1.028	8%	90	1%	550	4%
Altezza massima edifici	7 m		7 m		7 m	
TOTALE SLP	5.138	40%	2.016	15%	3.776	29%
STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA						
	PGT	% su SLP realizzate	Dotazione minima	Prevista	PROGETTO2	Prevista2
Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto (mq)	1.700	26%		2.041		2.027
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto (mq)	4.740	74%		2.044		2.656
Aree a standard monetizzabili (mq)	0	0%		0		0
Totale standard urbanistici (mq) (150% della SLP realizzata per la parte commerciale e al 100% della SLP realizzata per le altre funzioni)	6.440		2.016	4.085	4.426	4.683
TOTALE PARCHEGGI			Dotazione minima	Prevista	PROGETTO2	% su SLP realizzate progetto2
Totale parcheggi (150% della SLP realizzata per la parte commerciale e al 100% della SLP realizzata per le altre funzioni)			2.016	2.044	4.426	4.617



LEGENDA



PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATF2



PERIMETRO PROPRIETA' AGOS s.r.l.

ATF2A

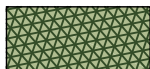
ATF2B

DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI

(NTA-PdR: Titolo V- Schede normative Ambiti di Trasformazione-Scheda "Ambito di Trasformazione Polifunzionale 2")



Verde di cessione
2.041mq.



Parcheggi pubblici in erbablock
342 mq.



Parcheggi pubblici in asfalto
56 mq.



Viabilità pubblica
1.195 mq.



Marcia piede
83 mq.

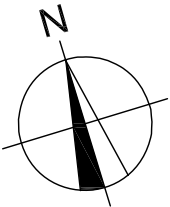


Porzione di viabilità di accesso non computata nella stima dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo oneri
368 mq.

398 mq.

1.278 mq.

Standard ceduto
4.085 mq. = ATF2B



STANDARD URBANISTICI
scala 1:500

OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'intervento proposto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Darfo Boario Terme che nello specifico riguardano: tutti i necessari sottoservizi, l'illuminazione pubblica, aree a verde, parcheggi pubblici, il ponte per l'attraversamento del torrente Ogliolo e il nuovo tratto di viabilità di accesso all'ambito da Via Valeriana, che in parte verrà dismesso quando l'Amministrazione Comunale attuerà le modifiche della viabilità, come già previsto dal PGT vigente, con la realizzazione della precedentemente citata nuova rotatoria all'uscita della bretella dell'attuale svincolo della SS.42.

- **Ponte Torrente Ogliolo**

I due lotti in cui si divide il comparto sono separati dal torrente Ogliolo che scorre in una fascia di area demaniale.

Per collegare le due zone è stata pertanto prevista la realizzazione di un ponte carrabile, riproponendo le stesse grandezze del ponte esistente, sempre sull'Ogliolo, localizzato in via Alabarde; diversamente le dimensioni riguardanti l'area di deflusso dell'acqua, derivanti dalla luce del nuovo ponte e dalla sua altezza, sono leggermente maggiori rispetto a quelle dell'attraversamento realizzato nell'ambito dei lavori di riqualificazione dell'intersezione con la nuova rotatoria sulla SS42, situata nelle vicinanze.

A seguito degli incontri con gli Enti gestori dei sottoservizi previsti e necessari per l'urbanizzazione dell'area in oggetto, si riportano di seguito le note esplicative ricevute per le relative opere

- **Fognatura acque nere**

Con nota del 29/02/2024, protocollo n.0020722, la società Acque Bresciane SRL ha comunicato:

“Rete fognatura nera: l'area non ricade in zona servita da pubblica fognatura comunale. Il punto più prossimo alla rete comunale è rappresentato dalla condotta di fognatura mista esistente in via Valeriana (a sud dell'insediamento), posta indicativamente ad una distanza di circa 150 m (vedi elaborato tav. F.1).

La disciplina degli scarichi relativi agli insediamenti isolati è definita dagli art. 6 e 7 del R.R. n. 6/2019.

La richiesta di autorizzazione allo scarico dell'immobile in esame va trasmessa alla Provincia di Brescia ai sensi e nella modalità prevista dall'art. 23 del R.R. n. 6/2019.

I pozzi comunali di captazione dell'acqua destinata al consumo umano risultano ad una distanza superiore a 200 m dall'area in oggetto.

In ogni caso, in fregio alla vostra area transita il collettore fognario gestito dalla Servizi Idrici Valle Camonica S.r.l.; prendiamo atto della risposta a voi pervenuta da parte della S.I.V., per cui restiamo in attesa dei vostri elaborati progettuali, al fine di inoltrare la richiesta di inserimento della vostra nuova condotta al collettore citato.”

Pertanto, a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo in oggetto verranno trasmessi alla società Acque Bresciane SRL gli elaborati progettuali al fine di richiedere l'allacciamento della nuova condotta al collettore fognario gestito dalla società Servizi Idrici Valle Camonica S.r.l. .

La nuova rete fognaria direttamente collegata al collettore citato sarà quella a servizio del lotto ATF2B, Del quale è prevista la cessione al comune, e a questa si collegherà il tratto di condotta a servizio del lotto ATF2A, nei pressi del nuovo ponte di scavalco del torrente Ogliolo.

- **Fognatura acque bianche**

Con nota del 29/02/2024, protocollo n.0020722, la società Acque Bresciane SRL ha comunicato:

“Rete fognatura bianca: si precisa che le acque meteoriche devono essere smaltite negli strati superficiali del sottosuolo, in subordine in corpo idrico superficiale e, se non disponibile, nelle reti di acque bianche.

Si precisa altresì che, nel caso ne ricorrano le condizioni, lo smaltimento delle acque bianche, la cui gestione è di competenza comunale, dovrà tener conto del principio dell'invarianza idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art. 58 bis della Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005 e, secondo quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 7 entrato in vigore il 23/11/2017 e s.m.i.”

Per rispondere alla richiesta sono stati redatti e allegati al progetto del Piano Attuativo in oggetto lo studio geologico in cui è stato definito, a seguito delle indagini condotte, il coefficiente di permeabilità del terreno, e la relazione riguardante l'invarianza idraulica contenete le misure adottate in conformità al Regolamento Regionale n. 7 entrato in vigore il 23/11/2017 e s.m.i.

- **Acquedotto**

Con nota del 29/02/2024, protocollo n.0020722, la società Acque Bresciane SRL ha comunicato:

“Rete acquedotto: il punto più prossimo alla rete comunale è rappresentato dalla rete esistente in via Cavallera (diam. 110 Pead), che dista approssimativamente 450 m dal vostro insediamento (vedi elaborato tav. A.1).

L'estendimento in progetto, necessario per servire le vostre nuove utenze, si articolerà sul sedime della via Valeriana e parte sulla via comunale “località Capedenardo/Bertolet”. Vista la presenza della linea ferroviaria, tale tracciato risulta altresì il più idoneo in quanto le condotte posizionate in parallelismo alla linea ferroviaria, devono rispettare la distanza di 10 m dalla più vicina rotaia.

L'estendimento in progetto interferisce altresì con la linea Snam, per cui abbiamo già attivato le procedure per ottenere la segnalazione della posizione corretta del sottoservizio gas.

Inoltre, il tracciato ipotizzato interferisce con la presenza del R.I.M., per l'attraversamento del quale sarà necessario inoltrare la richiesta di nulla osta all'ente competente.

Resta altresì da chiarire la natura pubblica e/o privata di quel tratto di via Valeriana, in quanto da nostre verifiche catastali, parte della strada risulta di proprietà privata.

Vi rammentiamo altresì che in riferimento a quanto previsto dall'art. 2.13 del “Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato” nell'ATO della Provincia di Brescia, la realizzazione della rete acquedotto è a cura del Gestore con oneri a completo carico del soggetto proponente”.

Pertanto, a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo in oggetto, si attiverà la richiesta di dare seguito alla proposta nei riguardi di Acque Bresciane SRL.

- **Pubblica illuminazione**

Si allega il progetto riguardante la realizzazione della rete di illuminazione pubblica all'interno dell'area ATF2B, di cui è prevista la cessione al comune come dotazione di standard, redatto con riferimento alle indicazioni ricevute dall'ente gestore Valle Camonica Servizi SRL. L'area definita ATF2A resterà di proprietà privata, ma sarà dotata di un impianto di illuminazione delle aree esterne, viabilità e parcheggi, con le stesse caratteristiche tecniche del progetto sopracitato.

- **Energia Elettrica**

A seguito del sopralluogo con il tecnico referente dell'Ente gestore E-DISTRIBUZIONE sono state definite la posizione e le dimensioni della cabina elettrica necessaria a servizio dell'area, come riportata negli elaborati allegati alla presente relazione.

- **Rete telefonica**

Negli elaborati grafici è stato previsto un tratto di rete della linea telefonica che da Via Valeriana si sviluppa lungo il nuovo tratto stradale di accesso all'Ambito all'interno dell'area di cessione ATF2B e al quale si innesterà l'allacciamento privato del lotto ATF2A

- **Opere a verde**

L'intervento prevede una piantumazione localizzata nel rispetto della vegetazione esistente.

Come precedentemente descritto l'obiettivo del progetto è quello di valorizzare l'area di intervento con l'inserimento di alberi, siepi ed arbusti sempreverdi che creino continuità con l'ambiente retrostante del Monticolo.

Coerentemente con quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate, e come da computo metrico estimativo, la quantificazione economica delle opere di urbanizzazione di cui al presente capitolo, ammonta ad Euro 428.242,02.

Tale importo potrà subire variazioni in funzione di eventuali accorgimenti prescrittivi che potranno emergere in fase di istruttoria da parte degli uffici comunali e nella fase di ultima definizione con gli Enti Gestori.

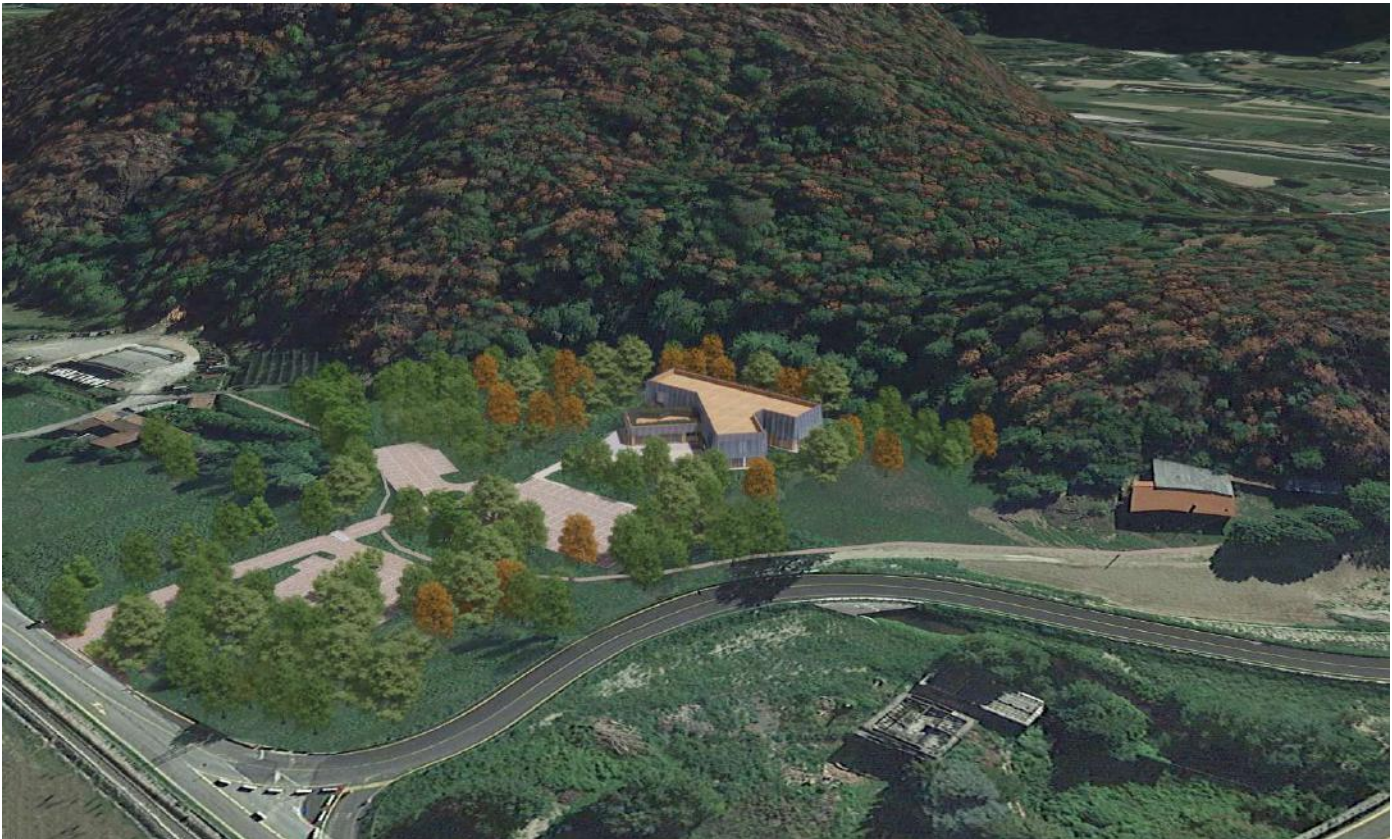
Lo stesso dicasi per le opere a verde, che potrebbero subire alcune variazioni o prescrizioni nella fase di esame e valutazione del progetto di lottizzazione da parte della Soprintendenza. Modifiche che eventualmente determineranno un doveroso aggiornamento degli elaborati grafici e del computo metrico delle opere di urbanizzazione prima della formale adozione della proposta di lottizzazione.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

In considerazione della capacità edificatoria generata dallo sviluppo urbanistico dell'Ambito ATF2A che prevede la realizzazione di 2.016 mq. di SLP complessiva, ovvero somma tra la SLP attività terziaria pari a 1.926 mq. e la SLP attività per il tempo libero pari a 90 mq., gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e compensativi afferenti tale superficie risultano essere così definiti:

- oneri di urbanizzazione primaria	€/mq. 35,00 x 2.016 mq. =	€	70.560,00
- oneri di urbanizzazione secondaria	€/mq. 20,00 x 2.016 mq. =	€	40.320,00
- onere compensativo (rif. Art.74.4 NTA - delibera c.c. n.34/2013)	€/mq. 25,00 x 2.016 mq. =	€	50.400,00
Totale		€	161.280,00

Inserimenti ambientali



I Progettisti
Ing. Maurizio Abondio
Ing. Sergio Baisini

ELENCO DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE IL PIANO ATTUATIVO

Allegati:

1. Relazione paesaggistica
2. Relazione Tecnica
3. Documentazione fotografica
4. Preliminare di compravendita
5. Bozza di Convenzione Urbanistica
6. Dichiarazioni
7. Computo metrico OO.UU.
8. Relazione geologica
9. Progetto Illuminazione Pubblica

Tavole:

- Tav. 01 SDF - Planimetria di rilievo e individuazione proprietà
- Tav. 02 SDF - Sezioni di rilievo
- Tav. 03 SDP - Planivolumetrico di progetto
- Tav. 04 SDP - Sezioni di progetto
- Tav. 05 SDP - Tipologia edilizia: piante e prospetti
- Tav. 06 SDP - Tipologia edilizia: finiture e materiali
- Tav. 07 SDP - Planimetria opere di urbanizzazione
- Tav. 08 SDP - Sezioni stradali e parcheggi
- Tav. 09 SDP - Attraversamento Ogliolo
- Tav. 10 SDP - Rete fognatura: dettagli costruttivi
- Tav. 11 SDP - Rete acquedotto
- Tav. 12 SDP - Rete illuminazione pubblica e linea telefonica: dettagli costruttivi
- Tav. 13 SDP - Cabina elettrica: dettagli costruttivi e finiture
- Tav. 14 SDP - Planimetria sistemazione del verde e mitigazione