

Ing. Luca Gheza

via Pusterla, 12 - 25049 - Iseo (BS)

tel. 0364.36.88.69 - studiogheza@gmail.com

Committente:

Immobiliare Fondovalle s.r.l.

Via Sostegno 6/B, 8 – 25124 - Brescia (BS)

Intervento:

Piano attuativo produttivo P.A.P. 04

Localizzazione:

via Dossi, Pian Camuno

Allegato:

R02s

10 settembre 2021

Oggetto:

Relazione tecnico illustrativa

Premessa

Il lottizzante **Sig. Oscar Frassi**, in qualità di proprietario della società **Immobiliare Fondovalle s.r.l.**, con sede in via Sostegno 6/B, 25124 a Brescia (BS), proprietaria dei seguenti terreni:

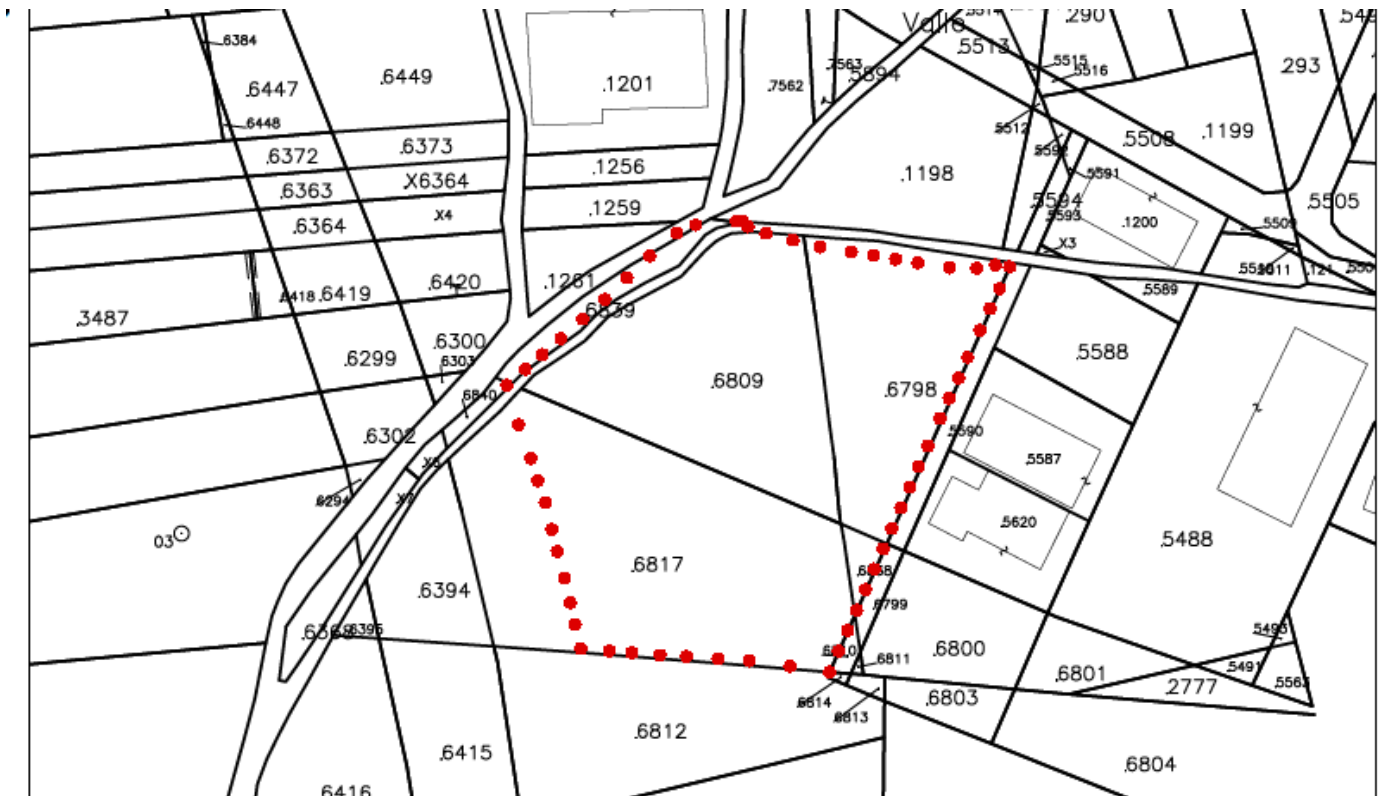
- mappale 6817, foglio 01, del NCT de Comune Censuario di Pian Camuno;
- mappale 6838, foglio 01, del NCT de Comune Censuario di Pian Camuno;
- mappale 6840, foglio 01, del NCT de Comune Censuario di Pian Camuno;
- mappale 6809, foglio 01, del NCT de Comune Censuario di Pian Camuno;
- mappale 6798, foglio 01, del NCT de Comune Censuario di Pian Camuno;
- mappale 6839, foglio 01, del NCT de Comune Censuario di Pian Camuno;

ha incaricato il sottoscritto Ing. Luca Gheza con studio in Iseo (BS) Via Pusterla n. 12, per la stesura del piano definitivo di sviluppo del comparto denominato in seguito Piano Attuativo Produttivo soggetto a convenzionamento "P.A.P. 04" situato in via Dossi nel Comune di Pian Camuno.

L'incarico è stato sviluppato attraverso una serie di incontri preliminari intercorsi con l'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Tecnico al fine di concordare gli obiettivi essenziali e qualificanti del progetto; tali previsioni vengono totalmente riprese e confermate col presente progetto definitivo.

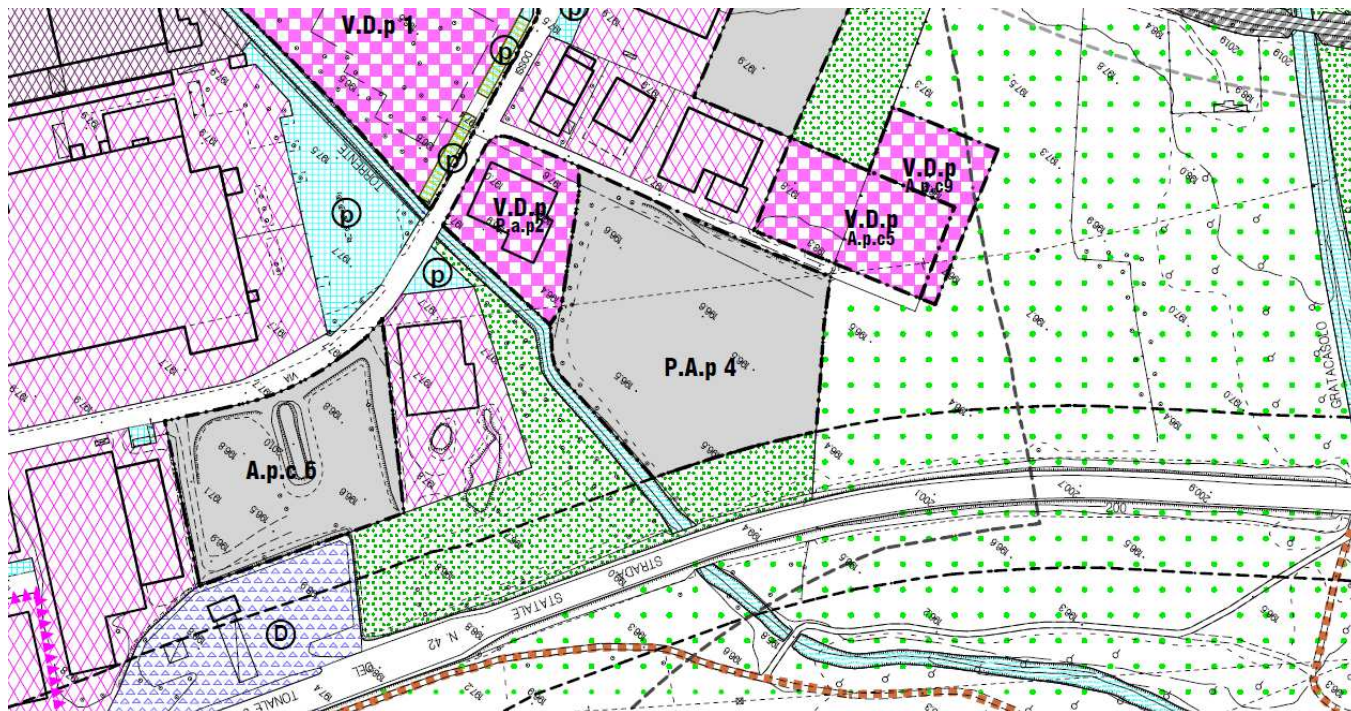
Inquadramento urbanistico

Il Piano Attuativo Produttivo “P.A.P. 04” prevede l’urbanizzazione di un’area sita in una traversa di via Dossi nel Comune di Pian Camuno, composta dalle superficie dei mappale citati in premessa, di proprietà della società Immobiliare Fondovalle s.r.l.;

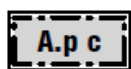


Estratto mappa catastale dell'area oggetto di intervento

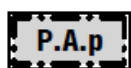
Nel vigente strumento urbanistico, l'area oggetto di intervento è compresa nella zona “ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano attuativo” (tavola PR 2 – azzonamento – P.d.R.).



Estratto tavola pr 2 azzonamento del Piano delle Regole dello strumento urbanistico vigente



ambito di trasformazione produttivo
soggetto a convenzionamento



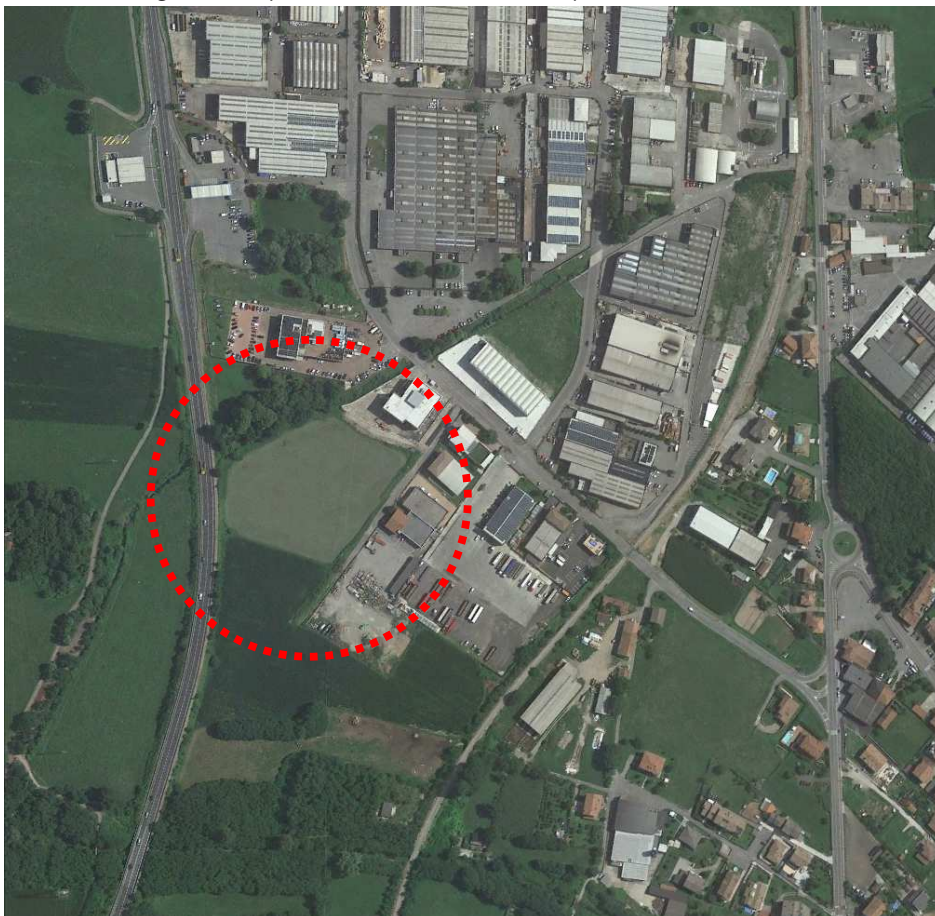
ambito di trasformazione produttivo
soggetto a piano attuativo



Estratto della Scheda d'Ambito elaborata nello strumento urbanistico vigente



L'area interessata dal comparto è ubicata in una traversa di via Dossi; è delimitata a est dalla traversa di Via Dossi, a sud da aree agricole, a ovest dalla S.S. 42 del Tonale e della Mendola, a nord est da un lotto artigianale (di recente formazione) e a nord ovest dal Torrente Roncaglia.



I confini risultano materializzati per il solo lato nord-est contermini alle aree cortilizie del fabbricato produttivo esistente. La posizione periurbana e la sua collocazione completamente inserita nel contesto edificato la connotano come un naturale completamento del tessuto urbano consolidato. Il terreno in oggetto risulta già servito dalle reti tecnologiche principali (acquedotto, metano, fognature, telefono, elettricità) e si prevede quindi la realizzazione di nuovi allacciamenti ai sottoservizi già esistenti sul perimetro della trasformazione attraverso la strada pubblica.

L'intervento

L'area interessata dal piano è inserita a margine di una zona completamente edificata, limitrofa a delle aree agricole; il lotto che risulta completamente libero è adiacente alla viabilità pubblica, una traversa di via Dossi, che collega l'ambito e gli edifici esistenti alla viabilità principale; la disposizione planimetrica si configura come completamento di quanto attuato nel lotto contermina posto a nord. Nel progetto si prevede di allargare pertanto la carreggiata stradale esistente per migliorarne il servizio e la fruibilità dei mezzi pesanti.

Sulle aree interessate dall'urbanizzazione si provvederà pertanto alla realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria ad uso del comparto e delle aree limitrofe:

- ampliamento della viabilità esistente con l'allargamento della carreggiata stradale;
- realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e relativi spazi di manovra;
- realizzazione di spazi a verde, parte dei quali destinati ad ospitare opere di mitigazione;
- realizzazione di spazi a verde di filtro;

Il progetto di sviluppo dell'ambito di trasformazione prevede inoltre la formazione di spazi a standard da cedere al Comune, resta così definita un'area nella quale identificare due lotti sui quali insediare nuovi edifici da adibire ad attività produttiva o artigianale in conformità alle NTA del PGT vigente. L'assegnazione della capacità edificatoria avviene in capo ai due lotti e pertanto la ripartizione di tale capacità così come prevista negli elaborati grafici riveste un valore indicativo e non vincolante; la SC potrà pertanto essere liberamente trasferita in sede di deposito dei singoli titoli autorizzativi, o in sede di alienazione della proprietà, con eventuale variazione dei confini interni.

La scheda d'ambito prescrive, per il piano attuativo, la realizzazione di una fascia di mitigazione attraverso aree a verde poste lungo le sponde del Torrente Roncaglia e adiacenti agli ambiti agricoli, ciò al fine di mantenere, valorizzare e implementare la Rete Ecologica Comunale. Scopo della REC è quella di preservare attivi i corridoi ecologici per il passaggio e la migrazione di animali dall'ambito ecologico del Fiume Oglio verso l'ambito montano e viceversa. Al fine di attuare tale scopo, attenendosi alle indicazioni cartografiche incluse nel PGT "tav. pr5 carta della rete ecologica comunale" e nella scheda d'ambito, si è progettato di mantenere un'ampia fascia di verde a ridosso delle sponde del Torrente Roncaglia e a ridosso del contesto agricolo esistente a sud, a mitigazione e filtro delle aree a parcheggio.

I fabbricati vengono pertanto impostati e sviluppati secondo la suddivisione planimetrica prevista nelle tavole di progetto; tali elaborati rivestono però un valore puramente indicativo per l'effettivo

posizionamento ed insediamento dei fabbricati, fermo restando la previsione complessiva in materia di indici, di distanze e percentuale di lotto a verde e di cessione degli standard previsti dalle N.T.A.

Risulta quindi identificata una superficie fondiaria in cui insediare la capacità edificatoria così suddivisa tra i lotti:

	SF	SC
	mq	mq
Lotto 01	3'886,31	2'278,23
Lotto 02	4'340,00	2'430,00
Demanio	//	142,59
Sommano	8'226,31	4'850,82

Parametri urbanistici e di progetto

Di seguito vengono riassunti i principali parametri che regolano lo sviluppo del P.A.P. così come desunti dalla scheda d'ambito del D.d.P.; si è provveduto ad effettuare una campagna di rilievi celerimetrici strumentali per la definizione di quanto previsto nello strumento urbanistico generale; la potenzialità edificatoria è stata desunta (come definita) dalla scheda d'ambito.

L'ambito oggetto di progettazione si attua secondo parametri urbanistici di seguito riportati:

SC max 4'850,82 mq

Destinazioni ammesse: attività industriali, artigianali, ludico sportive, direzionale (art. 16 N.T.A. D.d.P)

H max edifici 12,00 ml

Ds (distanza dai confini stradali) 5,00 ml

Dc (distanza dai confini privati) 5,00 ml

Df (distanza pareti finestrate di edifici antistanti) 10,00 ml

I parametri completi della Scheda d'Ambito sono così di seguito tabulati:

St superficie territoriale	Q Rapporto di copertura	Sc superficie coperta	V1 minimo 5% St	P1 minimo 5% St	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	H max
m ²	m ² /m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m
10.779,00	0,60	4.850,82	538,95	538,95	1.450,30	587,30	656,70	8.084,70	12,00

Di seguito si riportano i parametri previsti dal progetto definitivo anch'essi in maniera tabulata:

ST	Q	SC	V1 Minimo	P1 minimo	V1 individuato	P1 individuato	Strade	SF	H max
Mq	Mq/mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	M
10'462,95	0,59	4'850,82	538,95	538,95	1'080,96	578,55	577,13	8'226,31	12,00

I parametri di progetto sopra riportati sono derivanti dalle scelte progettuali ottenute in sede di confronto preliminare con l'Amministrazione Comunale ovvero, fermo restando la superficie coperta invariata e il reperimento degli standard minimi (P1 e V1), si è concordato un aumento

della superficie fondiaria rispetto a quella indicata in scheda d'ambito.

La presenza su due confini dell'ambito (est e sud) di una linea di gas metano di media pressione della società SNAM ha fortemente condizionato l'impianto planimetrico del piano attuativo.

La posizione dei parcheggi a causa della presenza di una fascia di rispetto assoluto di 2,00 m su ambo i lati della tubazione, è stata spostata verso il lato sud.

Per la medesima motivazione il gestore del servizio (durante una fase di valutazione preliminare propedeutica alla progettazione) ha richiesto la presenza di un nastro a verde lungo l'asse della tubazione permettendo la pavimentazione del sedime solamente lungo i tratti di accesso ai lotti.

Disciplina dell'intervento e del linguaggio architettonico

I nuovi fabbricati da erigersi sui fondi oggetto di lottizzazione dovranno riproporre in via generale i medesimi caratteri formali al fine di armonizzarsi in un contesto insediativo con percezione unitaria; ancorché trattasi di compendi artigianali la composizione dei volumi e gli elementi architettonici da impiegare nella relazione dei fabbricati dovranno essere scelti tra quelli in uso nel linguaggio compositivo contemporaneo.

I progetti dei fabbricati insediati dovranno dare un'immagine non eccessivamente "impattante" ai nuovi compendi che si dovranno sviluppare in una massa quanto più possibile compatta; in particolare è necessario limitare l'installazione di tettoie, volumi esterni per gli impianti ed altri accessori. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla connotazione formale che il nuovo complesso aziendale riveste collocandosi al limite del tessuto urbano. L'intervento ricade in una porzione di tessuto industriale scarsamente identitario dal punto di vista architettonico.

I nuovi edifici dovranno avere una valenza visiva e qualitativa, in quanto si pongono come elementi immediatamente riconoscibili grazie alla posizione strategica che occuperanno rispetto alla SS42

I vani scala ed ascensore o altri corpi emergenti così come i pannelli fotovoltaici e unità tecnologiche che verranno installate dovranno essere occultati quanto più possibile all'interno dei paramenti murari esterni ed al di sotto del profilo di facciata.

Dal punto di vista tipologico l'impostazione progettuale dovrà presentare quindi un linguaggio contemporaneo con fronti lineari e con volumi stereometrici. Per lattonerie, serramenti e carpenterie dovranno essere impiegate colorazioni univoche nella gamma dei grigi (RAL 9007, RAL 9006). Particolare attenzione andrà riservata al paramento murario di facciata; saranno da prediligere finiture in CAP con fondo cassero con campiture lineari o a matrice elastomerica

evitando rivestimenti in lamiera metallica o graniglia.

I materiali impiegati nelle costruzioni dovranno essere uniformati per analogia cromatica e lessicale anche a quelli presenti nell'intorno caratterizzati da buona resa architettonica.

Al fine di garantire l'obiettivo di realizzare fabbricati correttamente inseriti nel contesto territoriale e paesaggistico-ambientale, le finiture esterne dei nuovi fabbricati dovranno comunque necessariamente escludere:

- elementi in carpenteria metallica con finitura riflettente e con foggia tradizionale o elaborata;
- facciate ed altre campiture edilizie tinteggiate con colori accesi;
- finiture esterne a graniglia;
- finiture esterne con materiale lapideo;
- recinzioni completamente chiuse;
- spazi a verde privati ed esclusivi con messa a dimora di essenze non autoctone (saranno invece da impiegare quelle nostrane quali noce, castagno, frassino, carpino, robinia, faggio, rovere, bagolaro).

Eventuali proposte progettuali non in sintonia con le caratteristiche architettoniche e le finiture sopra precisate, dovranno essere richieste in deroga alle presenti prescrizioni ed espressamente motivate ed approvate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.

Descrizione delle opere

Rimandando alle tavole di progetto definitivo, si forniscono qui di seguito sinteticamente le principali caratteristiche delle opere di urbanizzazione previste nel progetto:

Strade, parcheggi e formazione dei lotti

I nuovi lotti saranno delimitati verso la proprietà pubblica da muri in calcestruzzo a vista, con altezza variabile da 50 a 100 cm, rispetto al sedime stradale di progetto, sormontati da recinzioni metalliche, a foglia semplice tipo Orsogrill, trasparenti (vincolo richiesto dalla ditta SNAM). Le recinzioni metalliche non saranno realizzate con le delle opere di urbanizzazione, come il muro dividente dei lotti (tra proprietà private), ma saranno realizzati con la successiva edificazione e sviluppo degli edifici. Le airole e gli spazi a verde verranno delimitate con cordoli in cemento; i parcheggi saranno realizzati a raso e asfaltati, in quota quindi con lo spazio di manovra di connessione alla viabilità principale, da cui avranno accesso. Il tutto verrà completato con segnaletica orizzontale e verticale: i posti auto verranno delimitati orizzontalmente mediante apposita segnaletica atta ad individuare anche quello adibito ai diversamente abili.

In fase di acquisizione dei titoli autorizzativi per la realizzazione degli edifici sarà possibile richiedere l'edificazione degli stessi ad una distanza dalle aree a standard e dalle strade pubbliche di 3,00 m, in deroga alle distanze previste dalle NTA del PGT.

Fognature

E' prevista la realizzazione di reti di fognatura separate, per acque nere e acque meteoriche, entrambe costituite da tubi in P.V.C., pozzetti prefabbricati ispezionabili sifonati e caditoie stradali in ghisa per la raccolta delle acque meteoriche lungo le strade e negli spazi di manovra limitrofi alle aree di parcheggio.

Nel dettaglio è previsto, per quanto riguarda la rete delle acque nere, la connessione in due pozzetti esistenti del collettore comunale, il cui tracciato risulta adiacente al perimetro dei lotti, mentre per quanto riguarda le acque meteoriche dei parcheggi e degli afferenti spazi di manovra della lottizzazione verranno colettate, mediante un sistema di canalizzazioni, ad appositi pozzi perdenti, il cui troppopieno verrà riversato lungo la roggia, adiacente al comparto, lungo il lato sud, il tutto come meglio illustrato nella tav. A10.

Le superfici impermeabili invece relative agli spazi afferenti i soli lotti saranno dotati (in fase successiva, durante la realizzazione dei fabbricati) di idonei pozzi di dispersione delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dagli spazi non drenanti, il solo troppopieno verrà collettato al sistema di smaltimento delle acque bianche, già presente sulla viabilità esistente; in

fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà realizzato le sole predisposizioni di connessione alla rete esistente, il tutto come illustrato nella tav. A10.

Il tutto viene redatto ai sensi della R.L 7-2017, «Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)».

Acquedotto

L'impianto della rete idrica sarà eseguito dai lottizzanti anche attenendosi alle prescrizioni dell'ente gestore del servizio idrico; con opportuni condotti in PEAD, saracinesche, pezzi speciali e derivazione dall'acquedotto comunale, come meglio illustrati negli elaborati di progetto.

Rete elettrica

La rete di distribuzione dell'energia elettrica sarà realizzata a totale spese dei lottizzanti, secondo le specifiche ottenute, in sede di un confronto propedeutico alla progettazione, con il gestore del servizio: E-Distribuzione. Nello specifico il comparto sarà dotato di un doppio circuito di elettrificazione, ovverosia le sole predisposizioni per l'elettrificazione di media tensione (per eventuali future cabine elettriche, necessarie ad eventuali usi specifici delle attività insediabili, ora non prevedibili); sia il circuito a bassa tensione, questo invece allacciato alla rete di distribuzione locale, in modo da dotare il comparto necessaria per agli usi comuni.

Rete illuminazione pubblica

Il comparto, risulta adiacente ad una viabilità esistente già dotata di illuminazione pubblica; verrà quindi dotato di un nuovo sistema di illuminazione (in estensione al precedente) solamente per quanto concerne le aree di nuovo ampliamento, ovvero gli spazi adibiti a parcheggio. Il consumo di energia elettrica per la pubblica illuminazione e la manutenzione dell'impianto relativo saranno a carico del Comune, dopo l'eventuale presa in consegna dell'impianto, eseguite le prove di funzionamento. E' prevista la realizzazione di 3 corpi illuminanti da 8,00 m di altezza con unico corpo illuminante;

posizionati lungo i muri perimetrali a delimitazione dei parcheggi pubblici, si provvederà in fase esecutiva a predisporre idoneo progetto illuminotecnico da consegnarsi all'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Rete telefonica e di telecomunicazione

Si predisporranno le tubazioni passacavo in materiale plastico entro le quali saranno collocati dal gestore i cavi telefonici e per le telecomunicazioni: verranno realizzati i manufatti di derivazione con pozzetto di stacco e pozzetto interno alla proprietà secondo le indicazioni e la tipologia

costruttiva dettata dal gestore stesso.

Rete metanodotto

La rete di distribuzione del gas metano verrà eseguita dai lottizzanti secondo le indicazioni e con l'uso dei materiali e manufatti conformi alle istruzioni già impartite dell'ente gestore del servizio (Vallecamonica Servizi). Essendo presente lungo la viabilità una linea principale di distribuzione sono previsti due stacchi confluenti in altrettante colonne montanti incassate nei muri di confine.

Intubamento affluente Torrente Roncaglia

Lungo il confine nord del comparto corre intubato un corso d'acqua, affluente del Torrente Roncaglia, appartenente al reticolo idrico minore. Tale corso è stato intubato in passato. A completamento di tale opera verrà realizzato l'intubamento dell'ultimo tratto del torrente, prima della foce nel Torrente Roncaglia, con elementi prefabbricati in CLS, e con la realizzazione di una scogliera di consolidamento del versante realizzata con massi ciclopici intasati con CLS.

Messa in protezione condotta tubazione gas SNAM

Il piano attutiva è caratterizzato dalla presenza della condotta di gas di proprietà SNAM, posta lungo il lato adiacente la viabilità di accesso. Prima di poter procedere all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ovvero al ritiro del titolo autorizzativo all'esecuzione dei lavori, verrà acquisito presso l'ente SNAM il parere relativo alle opere di urbanizzazione. È prevista, l'adozione di alcuni accorgimenti già indicati in fase di progettazione della società SNAM, ovvero la messa in protezione della tubazione mediante camicia in CLS posta immediatamente sopra la tubazione, per una fascia di rispetto di 2,00 m ambo i lati.

Interramento linea media tensione E-Distribuzione

Il lotto oggetto di urbanizzazione è attraversato da una linea aerea di media tensione gestita da E-Distribuzione. Per procedere all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e sviluppo del comparto, tale linea dovrà essere spostata. Da dei colloqui interlocutori con i tecnici di E-Distribuzione si è acquisita un'indicazione preliminare su come procedere, ovvero l'ente ha manifestato la preferenza dell'interramento della stessa, lungo tutto il tratto parallelo alla via d'accesso e lungo una parte di via Dossi. Tali opere verranno realizzate a carico del lottizzante.

Verde pubblico e verde di mitigazione

Le aree a verde di mitigazione verranno in primo luogo sistemate con apporto di terreno da coltivo e successivamente piantumate con essenze locali autoctone, sia d'alto fusto che a carattere arbustivo, ciò al fine di permettere la creazione di un tessuto vegetazionale denso di essenze che permetta sia il passaggio che lo stazionamento temporaneo – rifugio per le specie animali.

La tipologia di essenze scelte sono le seguenti (meglio identificate nella tavola 08):

- **Bagolaro**
- **Carpino bianco**
- **Biancospino**
- **Viburno**
- **Rosa Canina**

Gli spazi a verde invece posti lungo la viabilità d'accesso, verranno lasciati a prato, escludendo la piantumazione di essenze arboree.

Per garantire l'attecchimento e lo sviluppo delle aree a verde è prevista una prima irrigazione eseguita contestualmente alle opere di messa a dimora ed un secondo passaggio a 30 giorni dalla posa.

Note ulteriori

- A) I parametri edilizi sono quelli di zona, precedentemente esposti, con la possibilità di convenzionamento con il vicino per la costruzione a confine e la costruzione a 3 ml dalle strade secondarie di comparto, dagli standard.
- B) Eventuali cabine elettriche di trasformazione potranno essere poste a 3,00 m dalle strade pubbliche e dagli spazi ceduti a standard;

Iseo, 10 settembre 2021

Il progettista
Ing. Luca Gheza
.....