

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:

R04i

10 settembre 2021

Oggetto:

NTA del piano attuativo

Premessa

Le presenti norme rappresentano un recepimento dei parametri generali, come espressi dal Documento di Piano del vigente PGT e regolano lo sviluppo degli edifici inseriti nei lotti facenti parte del Piano Attuativo.

Parametri edilizi ed urbanistici

Di seguito vengono riassunti i principali parametri edilizi, per altro già specificati nella relazione tecnica illustrativa (R03s), che regoleranno lo sviluppo futuro degli edifici

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

Dp (distanza da aree pubbliche comunali) previa istanza di deroga all'AC 3,00 ml

Viene inoltre concessa la possibilità, concordata con l'Amministrazione Comunale, di realizzare opere di invarianza idraulica uniche (collettive) sia al servizio delle opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi) sia a servizio degli edifici edificati nei lotti (previo corretto dimensionamento realizzato in concomitanza con l'istanza di PDC delle opere di urbanizzazione).

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.

L'intervento ricade in una porzione di tessuto industriale scarsamente identitario dal punto di vista architettonico. 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. 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. 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

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;

- il verde: la realizzazione e dei fabbricati dovrà essere necessariamente accompagnata da idonee misure di inserimento e mitigazione ambientale. Dovranno essere previsti degli spazi a verde privato esclusivi con messa a dimora di essenze ad alto fusto di provenienza autoctona (noce, castagno, frassino, carpino, robinia, faggio, rovere, bagolaro). Ciò anche al fine di creare un continuum con le alberature previste nelle aree di mitigazione del PA.

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.

Iseo, 10 settembre 2021

Il progettista

Ing. Luca Gheza

.....