

PIANO ATTUATIVO “Ambito E - Via Chiusure”

RG.01b Relazione generale

Piano Attuativo per realizzazione nuovo intervento edilizio residenziale nell’ambito E del PGT in Via Chiusure - mappale n. 1052 – foglio 9 in Comune di Sale Marasino (Bs)



Committente:	Immobiliare Bieffe s.r.l. - Pezzotti Scavi s.r.l. – Idraulici del Sebino di geom. Pezzotti Nicola & C. s.n.c.
Tecnico Incaricato:	Studio Monopoli srl Società Tra Professionisti Via dei Tigli n° 1 – 25055 Pisogne (Bs)
Collaboratori:	Ing. Fabio Monopoli – Geom. Marco Monopoli Geom. Chitoni Nicola – Geom. Temponi Sara – Geom. Latifovic Amina
Data:	22 Gennaio 2025



INTEGRAZIONE PIANO ATTUATIVO

Sommario

1. Premesse	3
2. Parere preventivo	3
3. Inquadramento urbanistico - catastale	4
4. Descrizione intervento	7
5. Opere di Urbanizzazione e attrezzature	11
5.1. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria in diretta esecuzione	11
5.2. Calcolo delle Aree per attrezzature e servizi pubblici	11
6. Conformità alle norme speciali	12
6.1. Approvvigionamento idrico e scarichi fognature	12
6.2. Accessibilità (superamento delle barriere architettoniche)	12
7. Elenco elaborati	13

Indice delle figure

Figura 1 - estratto tavola 01b (uso del suolo) - piano delle regole	4
Figura 2 - Estratto NTA - Ambito E	5
Figura 3 - estratto tavola 6 (carta della fattibilità geologica) - componente geologica	6
Figura 4 - estratto tavola pgt (vincoli e limitazioni) - documento di piano	6
Figura 5 - estratto mappa catastale	7
Figura 6 - Schema tipologico intervento	8
Figura 7 - schema indicativo tipologie ville	8
Figura 8 - Schema Planivolumetrico	9
Figura 9 - estratto tavola 04b rete fognatura – piano dei servizi – PGT VIGENTE	10

INTEGRAZIONE PIANO ATTUATIVO

1. Premesse

La presente relazione è a supporto del Piano Attuativo residenziale di iniziativa privata, individuato nel PGT vigente del Comune di Sale Marasino come Ambito E di possibile Trasformazione. L'intervento è localizzato in Via Chiusure, sul mappale 1052 del catasto Terreni, ed interessa una superficie territoriale pari a 4960 mq.

Nella presente relazione vengono descritte le indicazioni progettuali relative al nuovo insediamento residenziale, che sono state redatte anche sulla base di quanto regolamentato del PGT vigente del Comune di Sale Marasino; si sono altresì recepite le indicazioni espresse nel parere preventivo rilasciato dal Comune di Sale Marasino in data 03/06/2024 2024/00044/PP, di seguito riportato in estratto per completezza.

Dopo la presentazione del progetto di Piano, a seguito di un colloquio informale con Sindaco e Assessorati competenti, si è reso necessario apportare delle modifiche riguardo alla configurazione delle urbanizzazioni e dei parcheggi; in via informale la nuova configurazione planivolumetrica è stata sottoposta all'esame dell'Amministrazione che ha manifestato un assenso alle modifiche introdotte che costituiscono il recepimento delle richieste informali.

Nell'elaborazione del progetto si è tenuto conto dei vincoli ambientali – idro-geologici e delle prescrizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio e negli studi di fattibilità geologica a corredo del Piano di Governo del Territorio.

2. Parere preventivo

Si riporta per completezza estratto dal parere preventivo rilasciato dal Comune di Sale in data 03/06/2024 2024/00044/PP

[estratto]

[Con riferimento alla domanda qui presentata in data 08/04/2024 e registrata al n. 0003604 di prot., vista la documentazione ad essa allegata, si ritiene che l'intervento prenda atto di quanto previsto dall'art. 15 delle NTA acclamate nel Documento di Piano, sia nella verifica dei calcoli degli interventi previsti che nella distribuzione dei lotti, conformemente a quanto indicato nelle schede d'ambito.]

Essendo l'ambito interessato sottoposto a diversi vincoli, gli interventi dovranno essere sottoposti ad una serie di verifiche tra cui:

- *Lato ovest del lotto vincolo ferroviario, dovrà essere acquisita da parte di ferrovie nord parere per eventuali interventi in quella fascia **[non sono previsti interventi nella fascia di rispetto]**;*
- *Tutto il lotto è interessato dal vincolo di captazione, pertanto dovrà essere cura del rispetto di cui "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9, punto1, lett. f del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)" (Deliberazione della G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137). Al loro interno valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 **[il progetto prevede la realizzazione di una nuova condotta fognaria per le acque bianche che si collega con la rete esistente]**;*
- *Vincolo paesaggistico delle bellezze d'insieme; prima della presentazione della pratica delle opere di urbanizzazione dovrà essere acquisita Autorizzazione Paesaggistica dell'impianto del lotto **[verrà acquisito prima dell'approvazione definitiva]**;*

Inoltre si comunica che la Commissione per il Paesaggio, nella seduta del 22/05/2024, ha espresso il seguente parere ambientale: "SI ESPRIME LA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO; considerato che si tratta di una bozza, la Commissione si riserva di esprimere un giudizio più completo sull'intervento definitivo". Essendo, inoltre, l'ambito E a confine con l'ambito F, nella porzione sud-ovest, si chiede di valutare la possibilità di mantenere ad uso pubblico (e quindi in cessione) una porzione di area sufficiente al fine di prevedere la possibilità di realizzare un collegamento viario con l'ambito confinante, qualora fosse oggetto anch'esso di attuazione, al fine di meglio distribuire la viabilità della zona e migliorare la

INTEGRAZIONE PIANO ATTUATIVO

situazione esistente. [viene realizzata un'area verde di quartiere, in cessione al comune, al fine di permettere la previsione richiesta];

La proposta di piano attuativo presentata recepisce le indicazioni del parere preventivo e di quanto emerso negli incontri con l'Amministrazione ed il Responsabile del Procedimento.

3. Inquadramento urbanistico - catastale

L'area oggetto di intervento ricade all'interno dell'ambito di possibile trasformazione residenziale identificata nelle tavole del P.G.T. vigente con la lettera E (parte in "sede viaria" e parte in zona "B1 -Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva").

L'indice territoriale in tale area previsto è 0,30 mq/mq di superficie territoriale.

Superficie Territoriale = 4960 mq

Indice territoriale = 0,30 mq/mq

SLP max edificabile = 4'960 mq x 0,30 mq/mq = 1488 mq

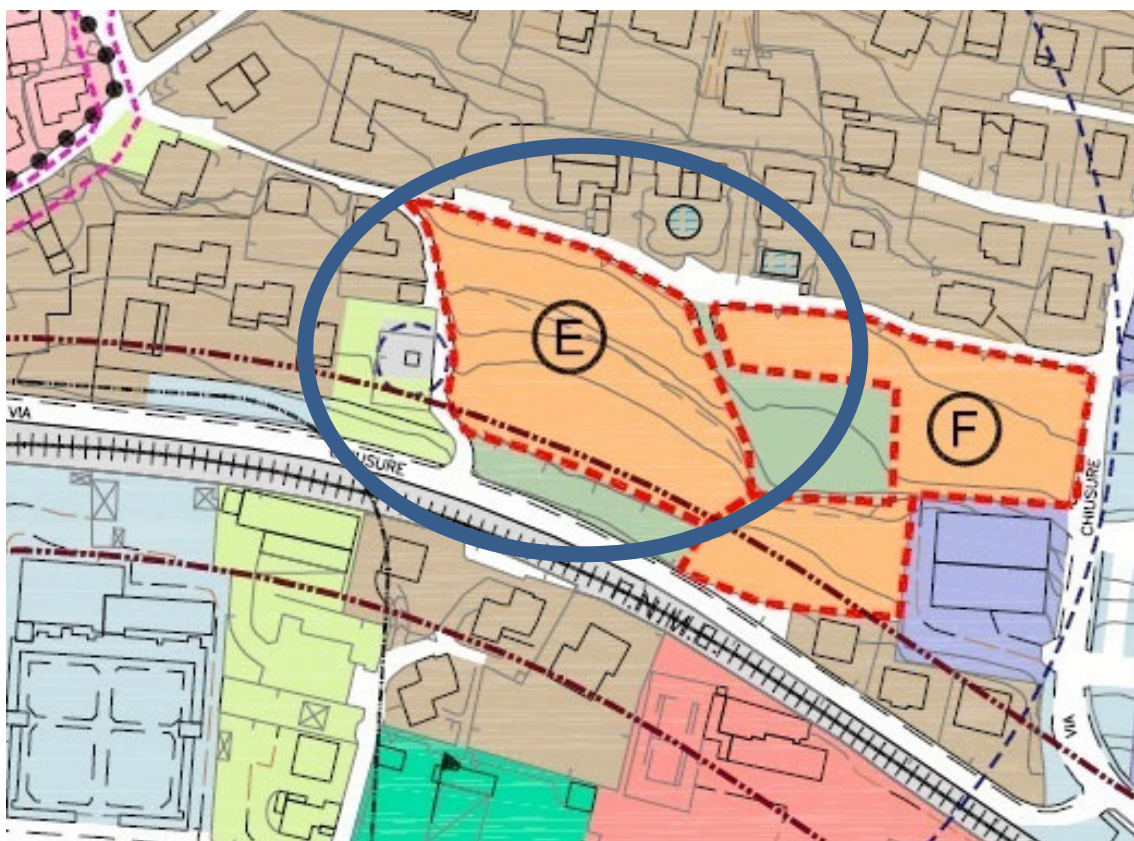


Figura 1 - estratto tavola 01b (uso del suolo) - piano delle regole

INTEGRAZIONE PIANO ATTUATIVO



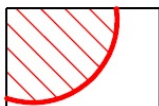
Figura 2 - Estratto NTA - Ambito E

INTEGRAZIONE PIANO ATTUATIVO

Dal punto di vista geologico l'area oggetto d'intervento è classificata come CLASSE 3C – Aree di salvaguardia di opere di captazione ad uso idropotabile)



Figura 3 - estratto tavola 6 (carta della fattibilità geologica) - componente geologica



ZONE IN CLASSE 3C: (Aree di salvaguardia di opere di captazione ad uso idropotabile che dovranno essere tutelate secondo le prescrizioni contenute al D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94)

In questa classe ricadono le zone di rispetto di sorgenti e pozzi per acque deputate al consumo umano (area circolare delimitata in carta da tratteggio rosso) dove, oltre alle prescrizioni previste per le classi 3, si dovranno seguire le "direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto" contenute nel citato decreto e secondo l'allegato 1 della D.G.R. 10.04.2003 n. 7/12693 di cui si allega un estratto (punto 3: disciplina delle zone di rispetto) :

le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere, utilizzando il criterio geometrico, un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

Per le attività vietate e/o consentite all'interno di tali aree si rimanda alla documentazione allegata alla presente carta.

Dal punto di vista paesaggistico l'area è inserita nella fascia di rispetto dei laghi (D. lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera B) e per una porzione nelle Zone dichiarate di notevole interesse pubblico ex legge 1497/39 Decreto Ministeriale del 29/04/1960.

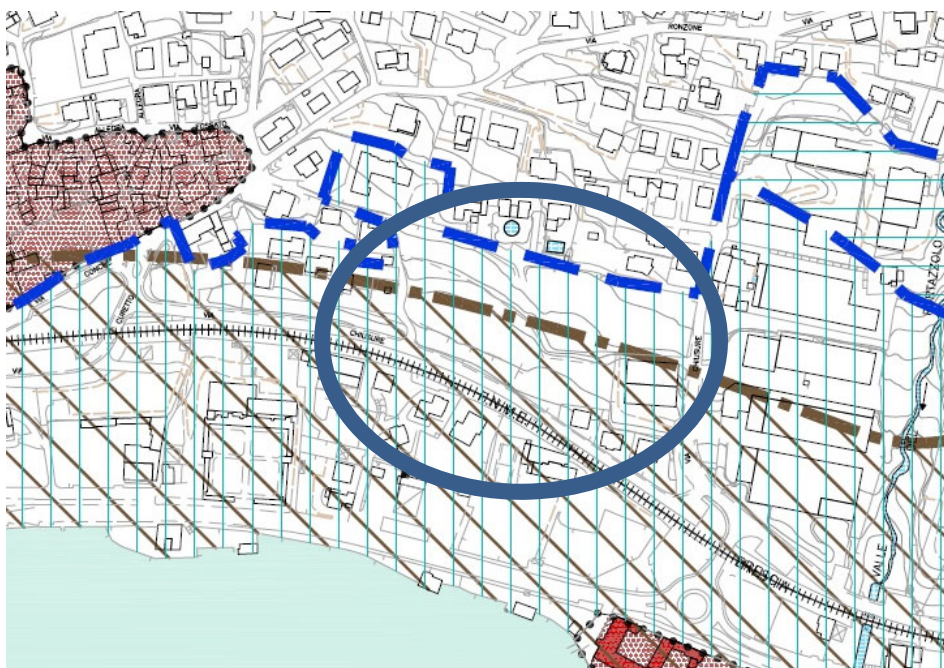


Figura 4 - estratto tavola pgt (vincoli e limitazioni) - documento di piano

Il lotto è identificato catastalmente nel Comune Censuario di Sale Marasino al Foglio 9, mappale 1052.

- Alto isolamento e inerzia termica dell'involucro edilizio (murature, serramenti, ponti termici);
- Installazione di pannelli solari termici per acqua sanitaria integrati con riscaldamento a bassa temperatura a pavimento;
- Progettazione accurata del comfort abitativo in relazione a illuminazione degli ambienti con il controllo della radiazione solare diretta;

INTEGRAZIONE PIANO ATTUATIVO

- Impianto di riscaldamento e raffrescamento ad alta efficienza energetica
- Rivestimento facciate con pannelli isolanti resistenti agli agenti atmosferici, ai raggi UV, ai colpi e agli urti e che mantengono il loro aspetto pressoché inalterato nel corso degli anni.

È previsto l'impiego di materiali tradizionali, in particolare l'uso del legno e di materiali eco-compatibili.

I fabbricati realizzati saranno progettati in modo da rispettare la normativa energetica vigente, e raggiungere la classe A4 (edifici nzeb)

Come riportato in premessa la definizione della tipologia edilizia sarà oggetto di specifica richiesta di Permesso di Costruire convenzionato ove verranno dettagliati anche dal punto di vista esecutivo le scelte tipologico-materiche e di inserimento ambientale



Lo schema architettonico è indicativo ed è stato elaborato sulla base della prescrizione inserita nel PGT relativamente alle coperture dei fabbricati che non devono essere piane; l'articolazione della conformazione architettonica delle unità immobiliari sarà oggetto di particolare attenzione con la stesura del progetto definitivo dei singoli lotti, nel rispetto delle tipologie edilizie approvate nel piano attuativo. L'accesso alle unità immobiliari avverrà dall'unica strada di penetrazione interna fra i corpi di fabbrica.



Figura 6 - Schema tipologico intervento



Figura 7 - schema indicativo tipologie ville



INTEGRAZIONE PIANO ATTUATIVO



Figura 8 - Schema Planivolumetrico

Il piano attuativo prevede la realizzazione di interventi ed opere che consentono di offrire una migliore qualità della vita alla comunità nel prossimo futuro, mediante la messa in opera di essenze autoctone per la realizzazione di verde ambientale e verde di mitigazione.

Nel progetto sono previste le seguenti opere:

- realizzazione di una fascia a verde ambientale e verde di mitigazione con la ripiantumazione degli ulivi a integrazione degli esistenti;
- realizzazione di un'area verde attrezzata destinata a verde di quartiere, qualificabile come opera di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art 44 della legge 865/1971.

Il progetto prevede l'allargamento del tratto di strada di Via Chiusure sul confine a Nord con il lotto come previsto nelle NTA del PGT vigente.

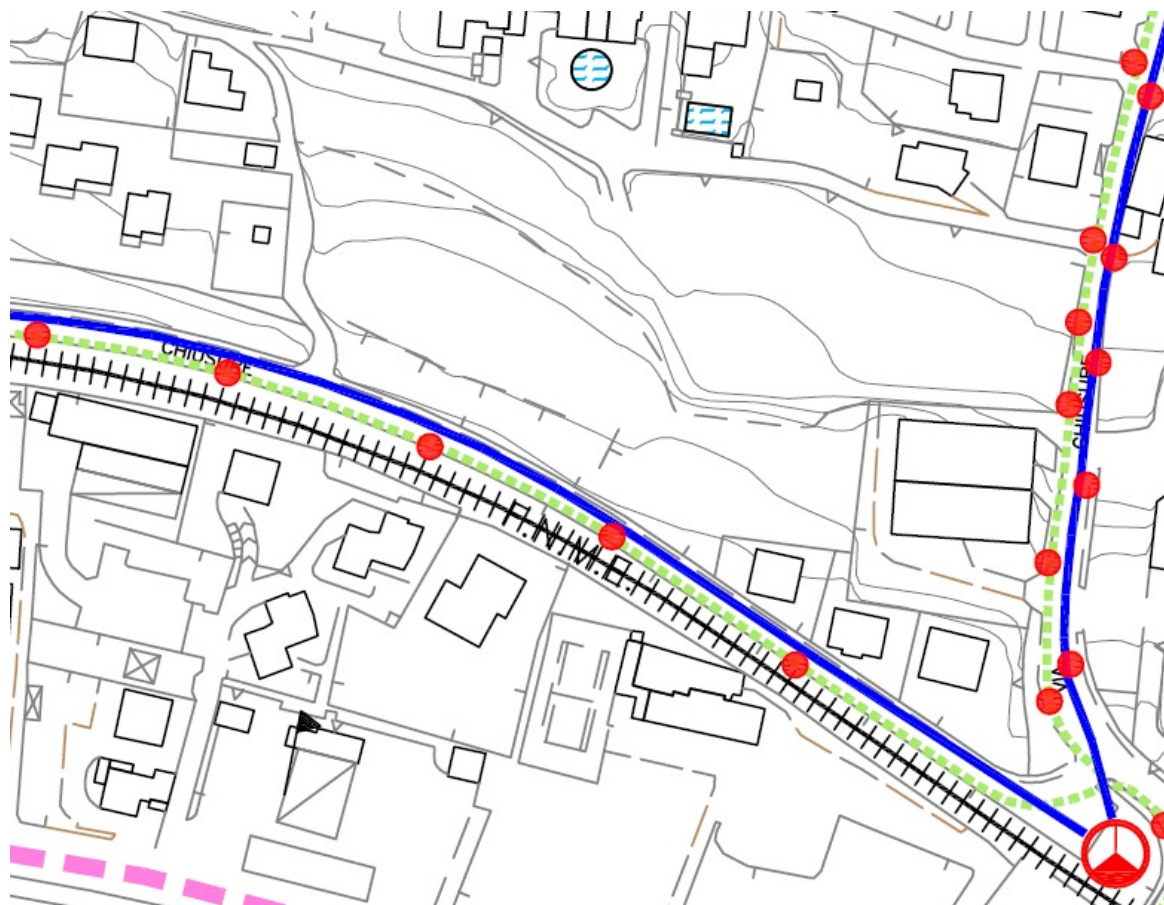
È prevista la realizzazione di una nuova strada di urbanizzazione interna privata a servizio delle abitazioni in progetto.

Le reti tecnologiche, distribuzione energia elettrica, illuminazione, la rete acquedottistica e telefonica, verranno realizzate interrato (sfruttando la nuova strada in progetto) a servizio

INTEGRAZIONE PIANO ATTUATIVO

dei lotti residenziali.

Per quanto riguarda la rete fognaria (acque bianche e nere) è previsto il recapito nelle relative reti comunali esistenti poste a fianco della ferrovia su Via Chiusure, a valle dei fabbricati in progetto stante l'esistente vincolo di captazione che interessa tutto il lotto.



— Fognatura nera

- - - Fognatura bianca

Figura 9 - estratto tavola 04b rete fognatura – piano dei servizi – PGT VIGENTE

INTEGRAZIONE PIANO ATTUATIVO

5. Opere di Urbanizzazione e attrezzature

5.1. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria in diretta esecuzione

Per opere di urbanizzazione “in diretta esecuzione” si intendono tutte le varie infrastrutture da realizzarsi a carico del soggetto attuatore del Piano, nell’ambito del progetto edilizio finalizzato alla nuova edificazione.

L’importo delle opere di urbanizzazione previste nel comparto assommano a euro 207'232,70 (euro duecentosettemiladuecentotrentadue/70) come risulta nel dettaglio contenuto nel computo metrico estimativo.

Tali opere, soggette a scomputo economico dal contributo previsto dalla legislazione vigente, sono dettagliate nel computo metrico estimativo elaborato facente parte del piano attuativo; in sintesi nello specifico:

- Realizzazione dell’allargamento stradale di Via Chiusure con la cessione dell’area al Comune e la realizzazione dei muri di sostegno, come nelle previsioni del PGT per l’ambito E
- Realizzazione delle nuove reti tecnologiche (su suolo pubblico, fino all’inizio della proprietà privata) con estensione ed allacciamento alle reti dei sottoservizi tecnologici (rete idrica, rete elettrica, rete telefonica, ecc.); in particolare verrà realizzato un nuovo tratto di fognatura per il convogliamento delle acque bianche e meteoriche nella fognatura esistente stante il vincolo di captazione presente sul lotto.
- Regolamentazione della segnaletica stradale e toponomastica, sia orizzontale che verticale.
- Realizzazione di n. 18 posti auto ad uso pubblico di cui due destinati ai portatori di handicap;
- Realizzazione di n. 2 posti per motociclette ad uso pubblico;
- Impianto di pubblica illuminazione su via Chiusure con n. 4 punti luce a stelo montati su pali conici di altezza m 8,00 con apparecchio equipaggiato con led alta efficienza 109 lumen/watt 4000 k

5.2. Calcolo delle Aree per attrezzature e servizi pubblici

L’area d’intervento rientra nella zona “E” ed è compatibile con la predisposizione di un PIANO ATTUATIVO che dovrà reperire gli standard previsti dalle norme al fine di garantire la qualità insediativa dell’intervento.

PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI – Ambito di possibile trasformazione “E”

Superficie territoriale del lotto: mq. 4'960,00

Indice territoriale: 0,3 mq /mq

SLP ammissibile: 0,3 mq/mq x 4'960 mq = 1'488,00 mq

Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,5 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8 da reperire nell’ambito

Altezza max per residenza: due piani fuori terra di cui l’ultimo mansardato.

INTEGRAZIONE PIANO ATTUATIVO

PARAMETRI DI PROGETTO

SLP di Progetto: mq. 1'485,00 ($< SLP_{amm}$ 1'488.00 mq)

Ab teorici = $1'485 / 33,33 = 44,55$ ab

Superficie a standard minimo

= $44,55 \text{ ab} \times 26,5 \text{ mq/ab} = 1'192,5 \text{ mq}$ (di cui parch. $8 \text{ mq/ab} \times 44,55 = 356,40 \text{ mq}$)

Superficie a standard di progetto:

parcheggi

mq 361,52 $>$ minimo 356,40 mq

allargamento strada via Chiusure

mq 204,78

Totale mq 566,30 $<$ minimo 1'192,5 mq

6. Conformità alle norme speciali

6.1. Approvvigionamento idrico e scarichi fognature

Le acque reflue domestiche provenienti dagli insediamenti residenziali in progetto, derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche (art. 74, lett. g) D.Lgs. 152/06), saranno convogliate nella pubblica fognatura attraverso la realizzazione di un nuovo tratto, in modo da collegarsi alla rete fognaria attualmente attestata all'inizio di via Chiusure.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico verranno realizzate le nuove condotte di adduzione; per il piano attuativo verrà presentata regolare domanda di approvvigionamento in base ai consumi previsti dal nuovo insediamento.

6.2. Accessibilità (superamento delle barriere architettoniche)

Al fine di garantire una corretta accessibilità alle strutture realizzate da parte di tutte le persone con particolare riferimento agli utenti "deboli" della strada (bambini, persone con menomazioni o impedimenti fisici o sensoriali anche se di tipo transitorio, anziani ecc.) sono state verificate l'accessibilità e la compatibilità con il sistema viario esistente. Gli elementi costituenti le pavimentazioni dei percorsi pedonali (ivi comprese, pertanto, anche le pavimentazioni dei parcheggi privi di marciapiedi) non presentano scalini, dislivelli fuori norma, irregolarità ma superfici complanari ed il più possibile regolari, il nuovo marciapiede si raccorda in maniera funzionale e il suo dimensionamento garantisce due linee di percorrenza.

Sono previsti posti auto riservati ai portatori di handicap in prossimità dell'ingresso principale, favorendone l'accessibilità al comparto.



INTEGRAZIONE PIANO ATTUATIVO

7. Elenco elaborati

- 01b.RG Relazione generale
- 02b.DF Documentazione fotografica stato di fatto
- 03b Inquadramento
- 04b Planimetria generale di stato di fatto
- 05b Sezioni di stato di fatto
- 06d Planimetria generale di progetto
- 07b Sezioni stato di progetto
- 08b Planimetria generale di sovrapposizione
- 09b Sezioni di sovrapposizione
- 10b Urbanizzazioni - planimetria fognature
- 11b Urbanizzazioni - planimetria acquedotto
- 12b Urbanizzazioni - planimetria linea elettrica/telefonica
- 13b Particolari costruttivi di progetto
- 14b Computo metrico estimativo
- 16 Fotoinserimenti di progetto

Pisogne (Bs), 22 gennaio 2025

Il Progettista

Ing. Umberto Monopoli

*(Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del
T.U. n. 445/2000 e del D.lgs. n. 82/2005 e relative norme collegate)*