

COMUNE DI SALE MARASINO

PROVINCIA DI BRESCIA



Piano Attuativo denominato "LakeView"
Comune di Sale Marasino (BS) -località Presso-Via Presso

ALLEGATO A-quater

Relazione tecnica illustrativa

Villa d'Ogna, Dicembre 2022 - Agg. Giugno 2023 - Agg. Febbraio 2024 - Aggiornamento Settembre 2024

IL TECNICO
(Ing. Stefano Messa)

IL PROPONENTE
(G.P. & F. S.r.l.)

Il Progettista:

Ing. Stefano Messa

Via B.Colleoni n° 146 - 24020 - Villa d'Ogna (BG) - Tel. 346.140.88.83

A) Premessa

Il presente Piano Attuativo denominato "Lakeview" interessa un'area situata nel Comune di Sale Marasino (BS), località Presso, posto in Via Presso, individuata ai mappali n. 4886,4887,5121,6799 e porzione del mappale n. 6796 del foglio n. 9 del Catasto Terreni.

Il proponente del Piano Attuativo, proprietario dell'area, è la società:

- "G.P. & F. S.r.l., con sede in Sale Marasino (BS), Via Giardino, n. 46, cap 25057, telefono 030986649, pec gpefimmobiliare@postecert.it, iscritta nel Registro delle imprese di Brescia (Codice fiscale e Partita Iva 03123210175), in persona del socio amministratore e legale rappresentante Giuseppe Gianotti, nato a Sale Marasino il 27 Aprile del 1963, domiciliato per la carica presso la sede sociale.

B) Inquadramento urbanistico

Il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 17 Luglio 2020, classifica l'area in premessa in parte all'interno della Zona B1 "Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva", disciplinata dall'art. 21.1 delle NTA del PdR e in parte all'interno della zona B2 "Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva", disciplinata dall'art. 21.2 delle NTA del PdR Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Ai sensi dell'art. 21 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, l'edificazione dell'area è soggetta a Piano attuativo in quanto la Superficie lorda di pavimento è superiore a 500 mq. La Superficie lorda di pavimento (Slp) del Piano Attuativo è pari a 1.155,14 mq calcolata nel seguente modo:

- Superficie fondiaria Zona B1 (SfB1) = 1.477 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria Zona B1 (UfB1) = 0,50 mq/mq
- Superficie lorda di pavimento Zona B1 (SlpB1) = 738,50 mq
- Superficie fondiaria Zona B2 (SfB2) = 1.155 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria Zona B2 (UfB2) = 0,30 mq/mq
- Superficie lorda di pavimento Zona B2 (SlpB2) = 346,00 mq
- Slp edificio esistente in Zona a Verde Privato = 70,64 mq

E' prevista la demolizione del fabbricato esistente in Zona a Verde Privato e il recupero della sua Slp di 70,64 mq all'interno del Piano Attuativo.

C) Dimensionamento delle aree per attrezzature e servizi pubblici, onere secondario di qualità e invarianza del valore ecologico

Ai sensi dell'articolo 21 delle NTA del Piano delle Regole e dell'art. 11.1 delle NTA del Piano dei Servizi, lo standard minimo comunale per la residenza non può essere inferiore a 26,5 mq/ab di cui 8 mq/ab per parcheggio pubblico, il tutto calcolato considerando 1 abitante teorico ogni 33,33

mq di SLP, pertanto le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo risultano così quantificate:

- Superficie lorda di pavimento totale (Slp) = 1.155,14 mq
- Abitanti teorici (ab) = (Slp) / 33,33 mq/ab = 34,66 ab
- Standard minimo totale per abitante = 26,50 mq/ab
- Standard minimo a parcheggio per abitante = 8 mq/ab
- Standard minimo totale = (ab) x 26,50 mq/ab = 918,49 mq
- Standard minimo a parcheggio = (ab) x 8 mq/ab = 277,28 mq

Il piano attuativo prevede di reperire direttamente all'interno della lottizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici per una superficie totale di mq 278,05 per parcheggio pubblico.

Le aree a standard che non sono reperite direttamente risultano pari a mq (918,49 - 278,05) = mq 640,44. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro _____ (euro _____/00) al metro quadrato per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq. 640,44 x _____,00 euro/mq = _____

L'art. 11.4 delle NTA del Piano dei Servizi prevede il versamento degli oneri secondari di qualità calcolati nel seguente modo:

- SLP Zona B1 = 738,50 mq x 120 €/mq x 50% (zona interna al TUC) = 44.310,00 €
- SLP Zona Verde Privato = 70,64 mq x 120€/mq x 50% (zona interna al TUC) = 4.238,40 €
- SLP Zona B2 = 346,00 mq x 120 €/mq (zona esterna al TUC) = 41.520,00 €

La trasformazione dell'area comporta una perdita ecologica da compensare con un intervento naturalistico di importo pari ad euro 1.625,31 (vedi Relazione Naturalistica tris), per il quale è ammessa la monetizzazione. Ai sensi dell'art. 37, comma 1, delle NTA del PdR e dell'art. 18 delle NTA del PdS, l'intervento naturalistico di compensazione della perdita ecologica avviene a scomputo degli oneri secondari di qualità.

D) Opere di urbanizzazione primaria

Il Proponente assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come indicate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, le quali saranno dettagliate con un successivo progetto esecutivo. Tali opere sono qui di seguito descritte:

Corsello del parcheggio pubblico

E' prevista la realizzazione di un nuovo corsello con funzione di disimpegno del nuovo parcheggio pubblico e di collegamento fra la via Presso e il futuro accesso del nuovo complesso residenziale. La piattaforma del corsello avrà una larghezza totale di 5,50 m.

Il nuovo corsello sarà realizzato in calcestruzzo drenante con opportuno spessore e sottofondo .

La superficie totale del corsello in cessione è pari a 81,90 mq circa, la superficie esatta sarà definita a seguito del frazionamento catastale.

Parcheggio pubblico

A lato del nuovo corsello sarà realizzato il nuovo parcheggio pubblico con un totale di n. 10 posti auto e n. 2 posti moto per una superficie totale in cessione pari a 278,05 mq.

Il parcheggio sarà realizzato come il corsello in calcestruzzo drenante con opportuno spessore e sottofondo. A valle del parcheggio sarà realizzato un muro di sostegno in cemento armato sulla cui sommità sarà installata una nuova barriera metallica.

Rete acquedotto

Per servire le utenze del nuovo complesso residenziale si rende necessario posare lungo il nuovo corsello del parcheggio pubblico una nuova tubazione dell'acquedotto da collegare alla rete esistente.

Rete gas metano

Il piano attuativo non prevede l'estensione della rete gas metano in quanto all'interno della lottizzazione è prevista la costruzione di palazzine residenziali "No Gas". Per tali abitazioni il riscaldamento è alimentato da pompe di calore ad energia elettrica e i piani cottura sono ad induzione.

Reti di drenaggio delle acque meteoriche

Le acque meteoriche di dilavamento del nuovo corsello e del nuovo parcheggio pubblico saranno disperse nel suolo mediante la realizzazione della pavimentazione in calcestruzzo drenante.

Rete elettrica

Per alimentare le nuove utenze del piano attuativo si rende necessario posare lungo il nuovo corsello pubblico una nuova linea di BT collegata alla rete esistente.

Il cavidotto della nuova rete elettrica di BT sarà realizzato con una tubazione corrugata in PEAD e pozzetti d'ispezione dotati di chiusini in ghisa.

L'importo totale delle opere di urbanizzazione primaria sopradescritte, così come risulta dal computo metrico estimativo allegato al piano attuativo, ammonta ad euro 75.200,00 (euro Settantacinquemiladuecento/00) escluso IVA. Il computo metrico è stato sviluppato applicando il bollettino dei prezzi informativi delle opere edili della Provincia di Bergamo (anno 2024).

Per le costruzioni del piano attuativo non è dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria in quanto il relativo importo pari a:

- oneri di urbanizzazione primaria = $1.155,14 \text{ mq (Slp)} \times 3 \text{ m(h)} \times 1,55 \text{ €/mc} = 5.371,40 \text{ €}$

risulta inferiore al costo delle opere di urbanizzazione primaria.

E) Descrizione degli interventi privati

Sarà realizzato un nuovo complesso residenziale composto da 4 corpi di fabbrica con 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) e da n. 17 unità abitative. La piscina condominiale sarà realizzata nella zona a verde privato a valle del nuovo parcheggio pubblico. I posti auto privati di pertinenza della nuova residenza saranno realizzati all'interno di una nuova autorimessa interrata per un totale di n. 33 posti auto. E' previsto un ingresso carrabile e pedonale di accesso alle autorimesse interrate e ai corpi A, B, C e D. All'interno del lotto saranno realizzati i vialetti pedonali che consentiranno l'accesso alle palazzine residenziali. Nel rispetto del D.lgs 28/2011 in tema di fonti energetiche rinnovabili saranno realizzati alloggi con impianti di riscaldamento di tipo autonomo alimentati da pompe di calore ad energia elettrica. I pannelli dell'impianto fotovoltaico, anch'essi previsti dal D.lgs 28/2011, saranno installati sulla copertura delle palazzine residenziali. Saranno realizzate abitazioni "No Gas" con impianti di riscaldamento in pompa di calore e piani cottura ad induzione.

La nuova rete privata delle acque reflue del nuovo complesso residenziale sarà convogliata nella fognatura comunale delle acque nere presente lungo la via Presso. Le acque meteoriche della nuova residenza saranno disperse nel sottosuolo mediante una batteria di pozzi perdenti disposti lungo il corsello delle autorimesse interrate e posizionati all'esterno della fascia di rispetto di pozzi e sorgenti. Il nuovo complesso residenziale sarà costruito con stile architettonico moderno (vedasi a tal proposito i rendering fotografici contenuti nell'allegato D-quater).

Per quanto riguarda le scelte materiche sul complesso architettonico si rimanda all'Allegato A1-bis (Regolamento dei materiali e finiture comuni a tutte le tipologie).

Le previsioni relative alla forma, le dimensioni e la giacitura degli edifici, nonché la posizione delle autorimesse interrate con la relativa rampa di accesso e l'andamento dei vialetti pedonali privati riportate nelle tavole e negli allegati del piano attuativo, sono da intendersi puramente indicativi, pertanto in sede di richiesta dei titoli edilizi abilitativi potrà essere richiesto un progetto edilizio differente ma che rispetti i seguenti parametri urbanistici complessivi di Piano Attuativo:

- Superficie Lorda di Pavimento Tot (SlpTot) = 1.155,14 mq
- Superficie Coperta Massima Tot (ScmaxTot) = 1.200,50 mq
- Superficie Permeabile Minima Tot (SpminTot) = 1.149,68 mq
- Altezza Massima Fabbricati (Hmax) = 7,50 m

F) Elenco elaborati del piano attuativo

Il progetto di Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- All. A-quinquies Relazione tecnica illustrativa
- All. A1-bis Regolamento dei materiali e finiture comuni a tutte le tipologie
- All. B-quater Copia atto di proprietà
- All. C-quater Documentazione fotografica
- All. D-quater Simulazione fotografica
- All. E-quater Computo metrico estimativo
- All. F-quater Schema di convenzione urbanistica
- All. G-tris Relazione paesaggistica
- All. H-tris Relazione naturalistica
- All. I-tris Relazione geologica
- Tav. n. 1-quater Estratti mappa, estratto mappa di base, estratto ortofoto ed estratti PGT
- Tav. n. 2-quater Rilievo planoaltimetrico – Punti di ripresa fotografici
- Tav. n. 3-quinquies Planivolumetrico
- Tav. n. 4-quinquies Sezioni ambientali
- Tav. n. 5 Autorimesse interrato

Villa d'Ogna, Settembre 2024

Ing. Stefano Messa
