

**COMUNE DI ROVATO
PROVINCIA DI BRESCIA**

progetto
**RICHIESTA DI APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVO
- ATP 21 - CAMPANELLA**

proprietà
PONTOGLIO BORTOLO **TOSCAN GRAZIELLA**

committenti
ARTECH INOX SRL

progettisti
Gottardelli Flavio architetto **Mara Verzeletti geometra**

data
Aprile 2019

aggiornamenti

scala

tavola

A



oggetto
**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI PIANO**

la proprietà - i committenti

PONTOGLIO BORTOLO

TOSCANI GRAZIELLA

ARTECH INOX SRL

i progettisti

Il sottoscritto dichiara che la presente copia per immagine su supporto
informatico (art. 1 comma 1, lettera i ter, del D.Lgs. 07.03.2005,
è conforme al documento analogico originale.

Il Dirigente Area Tecnica
Arch. Giovanni De Simone

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'ambito interessato dal Piano di Lottizzazione a carattere produttivo "ATP 21 Campanella", è un'area posta in via S. Giorgio/Campanella, al limite settentrionale della zona artigianale della frazione Duomo del comune di Rovato, è posto in adiacenza a due attività artigianali e si affaccia lungo la strada provinciale (S.P. 16) che conduce in direzione Nord verso Rovato, e lungo la strada Comunale Via Campanella che collega la frazione Duomo con la strada provinciale S.P. 16, dista circa un chilometro dal centro abitato della frazione Duomo, nelle immediate vicinanze, in adiacenza, è localizzata l'azienda coinvolta nell'operazione.

Il comparto "ATP 21 Campanella" è individuato nell'azonamento del vigente Piano di Governo del Territorio come "ATP 21", e come previsto dall'art. 8 delle N.T.A. Documento di Piano, vista la non disponibilità del confinante all'attuazione del P.L., si è deciso di procedere in autonomia. La superficie territoriale dell'area d'intervento, risulta da rilievo strumentale pari a 2.866,46.

Le proprietà, successivamente denominate anche "Lottizzanti", hanno dato incarico ai sottoscritti tecnici architetto Flavio Gottardelli, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Brescia al n° 2392 e geometra Verzeletti Mara iscritta al collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n° 4271, di redigere il Piano di Lottizzazione denominato "ATP 21 Campanella".

DATI CATASTALI

Il presente Piano di Lottizzazione denominato "ATP 21 Campanella", riguarda un appezzamento di terreno già censito all'Agenzia del Territorio di Bergamo – Catasto terreni - al foglio n. 18, con il seguente mappale:

- n° 546

PREMESSE ED ELEMENTI PROCEDURALI

Inizialmente, è stata contattata la proprietà dell'area totale del comparto, ma non vi è stata la possibilità di procedere sul totale del comparto, perché il confinante non è interessato all'edificabilità dell'area. Si è pertanto deciso di procedere autonomamente del rispetto del P.G.T.

Gli obiettivi che si intendono perseguire sono i seguenti:

- Completamento di una zona produttiva già parzialmente edificata, con la monetizzazione delle aree a standard, all'Amministrazione Comunale.
- Garantire la possibilità di l'espansione della ditta Artech Inox, attualmente insediata nella zona artigianale contigua, che necessita di ulteriori spazi produttivi al fine di poter soddisfare le richieste da mercato in continuo aumento.

Attualmente la ditta Artech inox è insediata, con contratto di locazione commerciale, nel capannone artigianale di circa 580,00 mq., in adiacenza all'area oggetto di intervento di proprietà dei Sig.ri Pontoglio Bortolo e Toscani Graziella;

L'attività di carpenteria meccanica di precisione, si è intrapresa nel corso dell'anno 2015 con tre dipendenti e nel corso degli anni successivi, i fatturati dell'attività sono cresciuti, fino ad oggi con conseguente aumento del personale (14 addetti alle lavorazioni) e esigenza di ampliamento dei locali.

Nel corso dell'anno 2017, la ditta Artech Inox ha effettuato a propria cura e spese (su area in locazione) un ampliamento di circa 150 mq. e nel corso dell'anno 2018, sempre a propria cura e spese (su area in locazione) una cabina Enel per esigenze produttive.

Si è pertanto deciso di intraprendere un "percorso" al fine di poter effettuare l'ampliamento della ditta committente di potersi ampliare senza dover fermare la produzione per eventuale trasloco in altra sede (il fermo della produzione causerebbe dei gravi danni al percorso di crescita aziendale).

Si è quindi deciso, dopo l'accettazione da parte della proprietà della proposta di acquisto del capannone attualmente in locazione, di procedere "in primis" con l'acquisto dell'area oggetto di intervento.

Ovviamente la proposta di acquisto è subordinata all'approvazione del P.L.

SUPERFICI PROGETTUALI

<u>DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO</u>			
Superficie Territoriale	2.900,00 mq		
<hr/>			
Superficie Fondiaria	2.866,46 mq	Ut (mq./mq)	
		40% di S.F.	1.146,58 mq
<hr/>			
	<i>LOTTO Unico 2293,16 mq</i>		
<hr/>			
SLP Edificabile	1.146,00,00 mq	H massima	7,50 ml
	<i>LOTTO 1 2.293,16 mq</i>		
<hr/>			
Standard di legge art. 19 NTA 20% di ST	573,29 mq		
Standard reperiti	573,30 mq		

I lottizzanti si impegnano alla monetizzazione degli standard non reperiti all'interno del comparto, nella misura di € 45.864,00 (pari a €/mq 80,00 x 573,30 mq), oltre alla corresponsione del valore a "standard di qualità" nella misura di € 40.129,87 (pari a €/mq 20,00 x 1.146,58 mq. oltre ad €/mq 15,00 x 1.146,58 mq.), per un totale di € 85.993,87 con modalità da concordare con l'amministrazione Comunale di Cortenuova.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria, come si evince dalla documentazione fotografica nella Tav. n. 01 di progetto, risultano esistenti, pertanto, avendo esigenze di ampliamento di un'attività esistente in adiacenza all'area oggetto di intervento (già servito da servizi pubblici), e vista l'ubicazione isolata, non avrebbe senso di esistere ulteriore area di cessione ad "uso pubblico" (l'area è già stata in precedenza oggetto di intervento con cessione di area per realizzazione di marciapiede pubblico ed area verde esterna già ceduta alla Provincia).

Pertanto, il committente, richiede la totale monetizzazione degli standard urbanistici.

Non sono previste opere di urbanizzazione e si precisa che tutte le seguenti opere sono presenti

all'interno del lotto in adiacenza:

- viabilità carrale e pedonale di accesso al comparto: esistente
- Verde complementare: esistente
- rete di pubblica illuminazione completa di pali e punti luce: esistente
- segnaletica stradale, verticale e orizzontale delle aree in progetto: esistente
- rete idrica: esistente
- rete fognaria: esistente
- rete erogazione energia elettrica: esistente
- distribuzione gas metano: esistente
- rete telefonica: esistente

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO "ATP 21"

Le norme che regolano l'attuazione del Piano Attuativo sono le seguenti:

- 1) Sono ammessi edifici con altezza massima di 7,50 ml, fuori terra
- 2) E' previsto n° 1 unico lotto.
- 4) Gli accessi carrali e pedonali prestabiliti sono quelli indicati nelle tavole del P.L., sara' possibile modificare o creare nuovi accessi carrali, nel rispetto della norme vigenti e sentito il parere della Polizia Locale.
- 5) Le recinzioni da realizzare all'interno del P.L. dovranno essere uniformi per creare un aspetto unitario dei fronti.
- 6) Il limite edificabile è fissato a 5,00 ml dal confine di proprietà.

Rovato, li ____ maggio 2019

Flavio Gottardelli architetto

Verzeletti Mara geometra

ATP 21 – CAMPANELLA

A - Localizzazione

L'ambito si trova tra le due direttrici in direzione sud via San Giorgio, via Campanella, in un luogo di grande visibilità e centrale per la parte sud del territorio rovatense

B - Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante non occupata da edifici, attualmente occupata da un deposito di materiali edili. Il PRG previgente ne prevede la trasformazione condizionata da approvazione di un Piano Attuativo. Il PGT ne conferma in parte la previsione.

C - Obiettivi dell'intervento

Dare sistemazione ad un'area già compromessa da un uso improprio.

D - Riconferma/Nuova Previsione

Riconferma P.L. individuato.

E - Vincoli

Rispetto elettrodotti a sud.

Completamento compreso fascia rispetto allevamenti.

F - Classificazione geologica

Classe 2 - Aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono generalmente buone; il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è comunque medio-alto

G - Limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto.

Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.

H - Destinazioni ammesse

Principali: funzioni produttive 4)

I - Destinazioni non ammesse

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione

Il Piano deve dare origine a una costruzione articolata evitando edifici compatti. Tutto il bordo dell'AT dovrà essere trattato a verde con dotazione vegetazionale ricca e oggetto di specifica progettazione a corredo del P.A.

Nel caso in cui in fase esecutiva si proponessero accessi sulla viabilità provinciale dovrà essere acquisito il relativo parere da parte dell'ente gestore.

N - Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali

Tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, l'attuazione è subordinata al reperimento della dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime, calcolata sulle destinazioni d'uso previste, ai sensi dell'articolo 8 delle NTA del Documento di Piano.

O - Prescrizioni particolari

In relazione alla posizione del lotto ed alla sua visibilità, il progetto dovrà assicurare un risultato di qualità.

P - Tipologia di strumento attuativo e parametri

Piano Attuativo

St (mq)	Ut (mq/mq)	H max (m)	Rc (%St)	Rp (%St)
6.313	0,400	7,50	50	15

Q - Cessioni

Minime calcolate: mq 1.263

R - Opere di urbanizzazione

Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

Attuazione di un tratto di pista ciclabile all'esterno del perimetro dell'AT da precisare all'atto dell'adozione del PA

NOTE

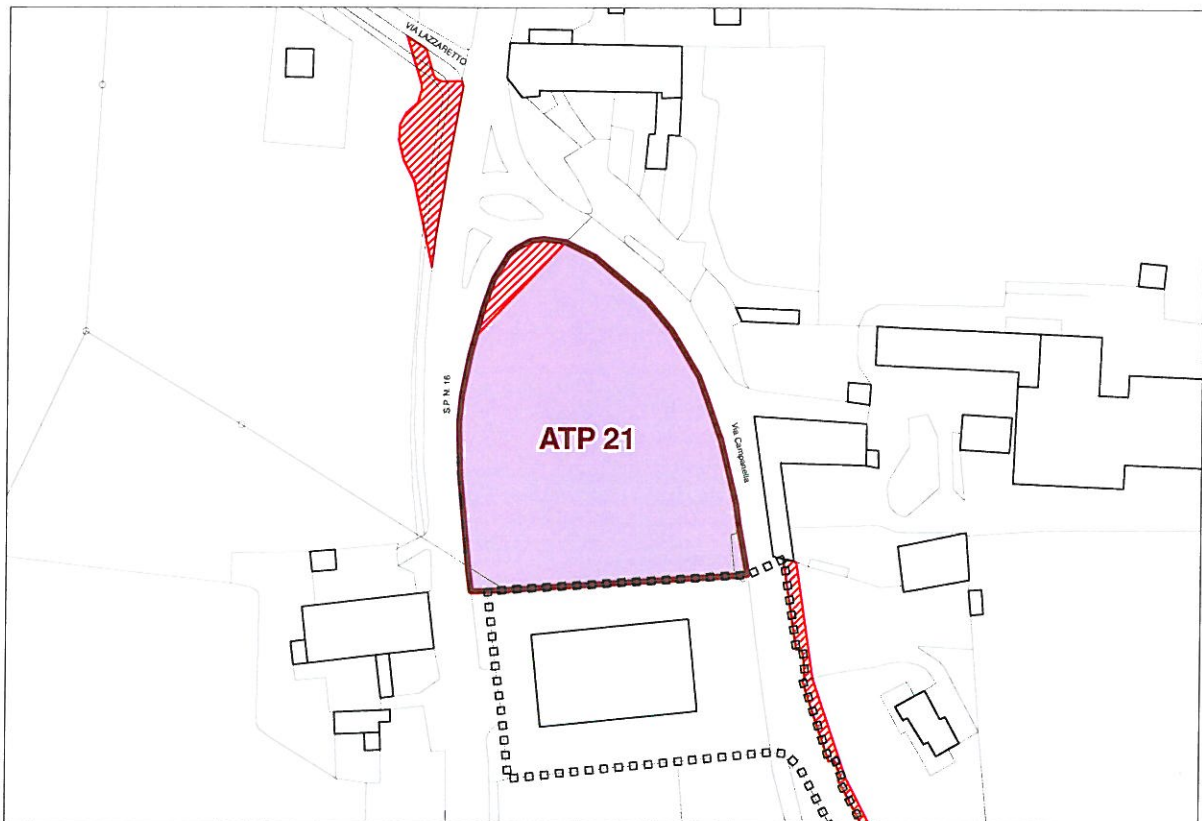
Le quantità indicate al punto Q - Cessioni sono sempre calcolate ai sensi dell'articolo 19 delle NTA del PDR nell'ipotesi della destinazione d'uso prevalente e saranno esattamente rideterminate all'atto della presentazione del Piano Attuativo

ATP 21 - CAMPANELLA



Individuazione su ortofoto

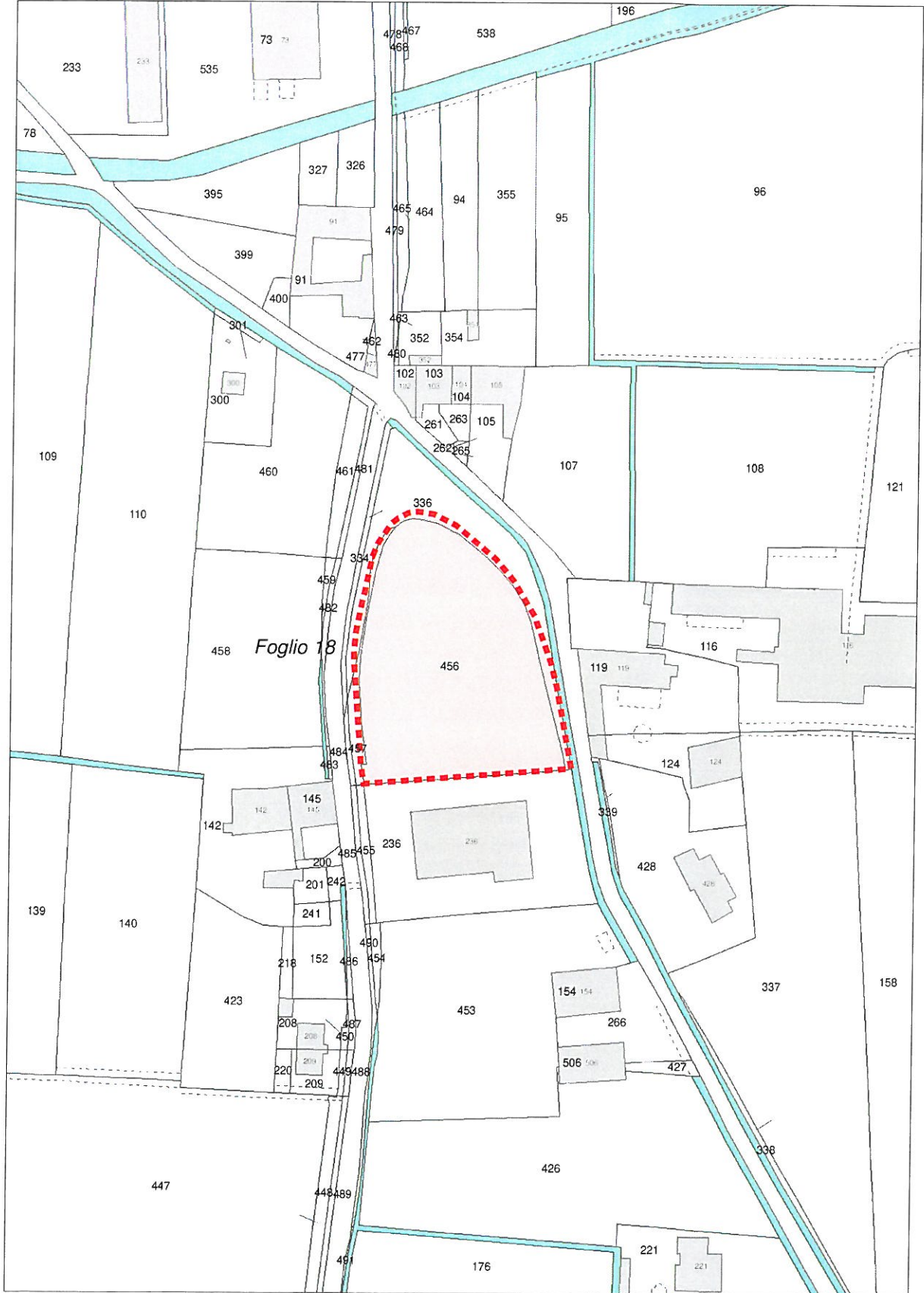
Scala 1:2.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:2.000

ATP 21 - CAMPANELLA



Individuazione catastale

Scala 1:2.000