



Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906
Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

“ATP 24 – SAN DONATO”

VIA SAN DONATO e VIA VIAZZOLINO – 25038 ROVATO (BS)

N.C.T. FG. 1 PARTICELLE 27, 29, 36, 51, 54, 169, 568

RICHIEDENTI/LOTTIZZANTI:

- PIVA GIAN LUIGI
- PIVA PAOLINA
- PIVA ROBERTA CATERINA
- PIVA SIMONA
- AVEROLDI CATERINA
- AVEROLDI MARIO
- AVEROLDI CATERINA
- AVEROLDI MARIA
- GMG LATHES S.a.s. di Bentivoglio Micaela & C. (per BENTIVOGLIO MAKE & TRADE S.R.L.)

Allegato A: RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA



Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906
Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Egregio **SINDACO**
del Comune di **ROVATO (BS)**
Arch. Tiziano Alessandro Belotti

e p.c. **Responsabile Sportello Unico per l'Edilizia**
Arch. Giovanni De Simone

**OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE E AMBITO DI TRASFORMAZIONE
“ ATP 24 SAN DONATO ”**

Lottizzanti: PIVA GIAN LUIGI, PIVA PAOLINA, PIVA ROBERTA
CATERINA, PIVA SIMONA, AVEROLDI CATERINA,
AVEROLDI MARIO, AVEROLDI CATERINA,
AVEROLDI MARIA, GMG LATHES S.a.s. (per BENTIVOGLIO
MAKE & TRADE S.R.L.)

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

UBICAZIONE E CRITERI DI PROGETTAZIONE

L'area oggetto di lottizzazione è ubicata in Comune di Rovato (BS).

La zona interessata alla lottizzazione denominata AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA – ATP 24 SAN DONATO non risulta pianeggiante ma sussiste un dislivello decrescente a partire da nord-ovest in prossimità dell'autostrada A4 MI-VE (punto più alto) verso sud-est in prossimità della rotonda esistente su via San Donato (punto più basso).

Dal punto di vista morfologico l'area di lottizzo appare racchiusa tra l'autostrada A4 a nord, la via San Donato a est e la via Viazzolino a sud.

Sono presenti degli edifici residenziali sul lato nord-est e lungo un tratto di via San Donato.

Come accennato l'area è collegata al nucleo abitato da strade comunali esistenti ed appare salubre dal punto di vista sanitario.

Il criterio generale su cui si è basata la stesura del progetto è stato il rispetto delle previsioni di P.G.T. in relazione alla viabilità ed alle prescrizioni specifiche per l'ATP 24 riportate nella scheda d'ambito, con particolare attenzione per quelle opere di mitigazione ambientale atte a ridurre fortemente la visibilità e la percezione della nuova area produttiva.

E' previsto l'allargamento di via Viazzolino e la realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via San Donato. Il dimensionamento e le caratteristiche riferite alle varie opere previste per la realizzazione del piano di lottizzazione e riportate nei vari elaborati grafici, sono da ritenersi definitive in quanto preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico e/o in base alle prescrizioni derivanti dalla regola d'arte.

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono sintetizzabili come segue:

- a) Allargamento stradale;
- b) Marciapiedi/pista ciclo-pedonale;
- c) Spazi di sosta e di parcheggio;
- d) Fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque parcheggio pubblico



- e) Allacciamento e recapito nella rete di fognatura pubblica acque nere;
- f) Modeste aiuole a verde e/o a verde piantumato

RETE VIARIA E PARCHEGGI

La rete viaria sostanzialmente rimane la stessa, in particolare la via San Donato posta a est non subirà modifiche di sorta a parte la creazione dell'accesso al nuovo parcheggio, mentre la via Viazzolino subirà un allargamento con realizzazione di una pista ciclopeditone.

Come accennato, la carreggiata di Via Viazzolino verrà allargata dagli attuali 2,60 metri a 5,50 metri, inoltre sul lato nord della stessa e per l'intero tratto interessato dalla lottizzazione verrà realizzata una pista ciclo-pedonale avente una larghezza di 2,50 metri la quale sarà rialzata di 15 cm rispetto alla carreggiata.

Per la sede stradale verrà mantenuta all'incirca la stessa pendenza attuale verso i terreni sul lato sud.

Per la realizzazione dell'allargamento della sede stradale, nonché dei parcheggi, sono previste le seguenti opere:

- Scavo di sbancamento del terreno;
- Adeguata ricarica in tout-venant spessore medio 40/50cm
- Strato di livellamento e sagomatura in stabilizzato dello spessore di cm 5;
- Posa in opera di cordoli in calcestruzzo sp. cm 12 dove necessario (delimitazione della pista ciclo-pedonale e delle aiuole);
- Asfaltatura mediante binder sp. medio cm 8 e tappetino d'usura dello spessore di cm 3;
- Realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale.

La pista ciclo-pedonale sarà realizzata con fondo in tout-venant, stabilizzato e getto di calcestruzzo spessore complessivo cm 10-12 con finitura mediante tappetino d'usura dello spessore di cm 2.

In corrispondenza degli accessi carrai, e comunque in presenza di qualsiasi dislivello, la pista ciclo-pedonale sarà dotata di idonee rampe con adeguata pendenza a norma di legge per il superamento delle barriere architettoniche (D.M. 236/89 – L.R. 13/89 – L.R. 6/89).

Le superfici interessate dagli interventi sopra descritti, sono evidenziate nelle tavole grafiche di progetto.

FOGNATURA

Le strade interessate, via San Donato e via Viazzolino, sono già dotate di collettori fognari di tipo misto.

Pertanto, per le acque nere è previsto solo il futuro allacciamento dell'attività che andrà ad insediarsi nella lottizzazione, secondo le modalità previste dall'Ente gestore.

E' prevista la realizzazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche del nuovo parcheggio pubblico previsto nella lottizzazione, il quale sarà costituito da una tubazione in PVC serie pesante diametro mm. 300 che convoglierà le acque verso i pozzi perdenti che verranno adeguatamente dimensionati secondo la normativa vigente; per la raccolta delle acque sono previste caditoie stradali complete di chiusino in ghisa e sifone; sono inoltre previsti dei pozzetti d'ispezione prima dell'ingresso nei pozzi.



OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

In considerazione delle specifiche richieste riportate nella scheda d'ambito dell' ATP 24, si descrivono le opere di mitigazione ambientale con precisazione che le stesse verranno eseguite in regime privatistico all'interno della proprietà, e in coerenza con le indicazioni contenute nella Rete Ecologica Regionale e Provinciale e nella Rete Verde del PTCP.

In lato ovest del comparto verrà mantenuta una fascia di verde profondo alberato di profondità mt. 10,00, con doppio filare arboreo arbustivo.

Lungo il fronte stradale a sud (Via Viazzolino) verrà realizzata una fascia di verde profondo avente una larghezza di mt. 3,00 con filare arboreo d'alto fusto ed eventuale integrazioni con essenze arbustive.

Anche lungo il nuovo parcheggio pubblico verrà realizzata una fascia di verde profondo avente una larghezza di mt. 2,50 con filare arboreo d'alto fusto ed eventuale integrazioni con essenze arbustive.

Si precisa che le essenze arboree saranno di tipo caducifolia e facenti parte della flora locale.

Per quanto riguarda la tutela in termini di emissioni acustiche nei confronti degli insediamenti residenziali posti ad est e nord della lottizzazione è prevista la realizzazione di barriere antirumore costituite da pannelli modulari fonoisolanti e fonoassorbenti.

CARATTERISTICHE DELL' EDIFICIO DI NUOVA COSTRUZIONE

Per quanto riguarda il nuovo edificio in progetto, trattasi di capannone con struttura portante di tipo prefabbricato in c.a.p. con tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati verticali a taglio termico, con finitura della superficie esterna in ghiaietto lavato colori tenui delle terre oppure in caso si optasse per cemento liscio fondo cassero gli stessi verranno tinteggiati sempre con tinte tenui da concordare con l'ufficio tecnico.

L'altezza massima misurata al coronamento superiore del tamponamento perimetrale sarà di mt. 12.50.

Chiari, 16-12-2024

Il Tecnico progettista