

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Progetto di Parcheggio a servizio dell'attività produttiva

1. INTRODUZIONE

La presente relazione tecnica è da intendersi accompagnatoria dell'istanza di permesso di costruire ex art. 8 DPR 160/2010 da approvarsi con le procedure dello sportello unico delle attività produttive.

Nello specifico la soc. Cotonificio di Bottanuco Spa, ha necessità di procedere ad un ampliamento dell'attuale superficie produttiva da destinare a parcheggio a servizio dell'attività produttiva sita in via Industria n. 69, al fine di ottimizzare il proprio processo produttivo. Il nuovo intervento intende completare un'area produttiva che nel tempo è stata oggetto di vari interventi di ristrutturazioni aziendali e che oggi ha individuato un nuovo e definitivo assetto urbanistico.

Si rileva che tale ampliamento, come riportato nel documento di screening ambientale, di fatto produce degli impatti positivi sulle componenti ambientali rispetto alla situazione attuale che prevede nel PGT una ATps – Area di Trasformazione a prescrizione specifica; infatti con l'intervento in oggetto non è prevista nessuna edificazione, mentre nel PGT l'area aveva una consistente vocazione produttiva.

La proposta di progetto prevede quindi, secondo le procedure del cd "sportello unico delle attività produttive", l'approvazione di un progetto in variante al PGT per la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'attività produttiva.

La variante al PGT consiste nel modificare il Documento di piano riproiettando in difetto l'area di Trasformazione ATps 14 e contestualmente variare il Piano delle regole inserendo un nuovo Ambito produttivo a densità esistente (senza capacità edificatoria).

Si rinvia nello specifico agli elaborati di progetto allegati.

2. DESCRIZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO

L'area oggetto di intervento, di forma pressoché trapezoidale, è un'area seminativa incolta compresa tra la via privata Garghentini e la via Ginevra, confina ad Est con il medesimo mappale 865 sempre di proprietà Cotonificio di Bottanuco (inserito nella Area di Trasformazione ATps14), a sud con il compendio immobiliare Cotonificio di Bottanuco.



Fotopeano

2.1. Individuazione Catastale

L'area oggetto di intervento, evidenziata con tratteggio fitto nell'estratto mappa allegato qui di seguito, è individuata al Foglio 9 mappali n. 4600 , 4603, 4605 del Censuario di Bottanuco ed è di proprietà del Cottonificio di Bottanuco Spa.

Catasto Terreni -Comune Di Bottanuco –

Sez.	Fg.	Map.	Sub	Qualità	Classe	Sup ha	Red Dom	Red Agr
/	9	4600	/	Semin Arb	1	20.60	Euro 14,89	Euro 15,43
/	9	4603	/	Semin Arb	1	20.05	Euro 14,50	Euro 15,01
/	9	4605	/	Semin Arb	1	44.85	Euro 32,43	Euro 33,59

Agli atti catastali risulta intestata a :

- Cottonificio di Bottanuco srl con sede in Bottanuco C.F. 00217740166 proprietà per 1/1



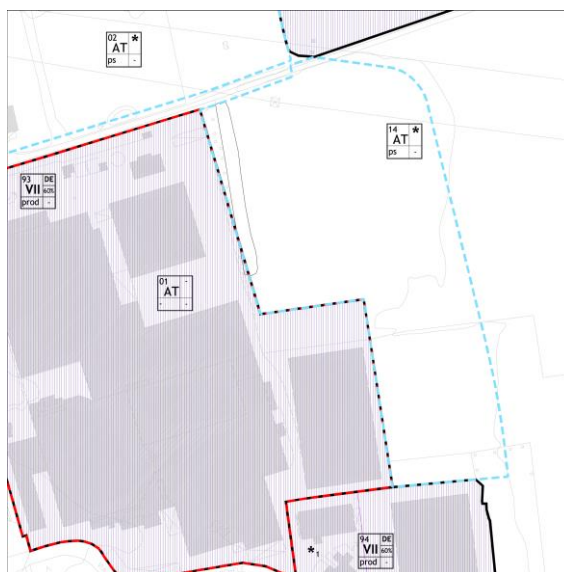
Estratto mappa catastale

2.2. Previsioni Urbanistiche

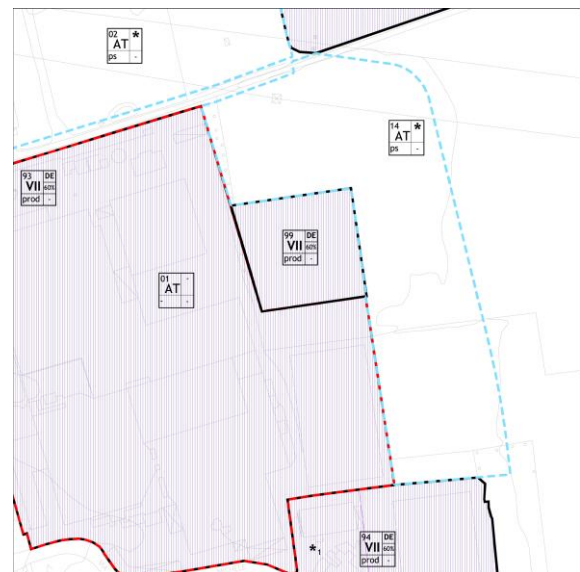
L'area oggetto di intervento, secondo il PGT vigente, è compresa all'interno dell'Ambito di Trasformazione ATps14 -area via Ginevra sud "ex PL 6".

Si rende pertanto necessaria una variante al PGT che stralci l'area oggetto dell'intervento dalla predetta ATps14 con contestuale inserimento di nuovo Ambito produttivo a densità esistente e pertanto senza capacità edificatoria.

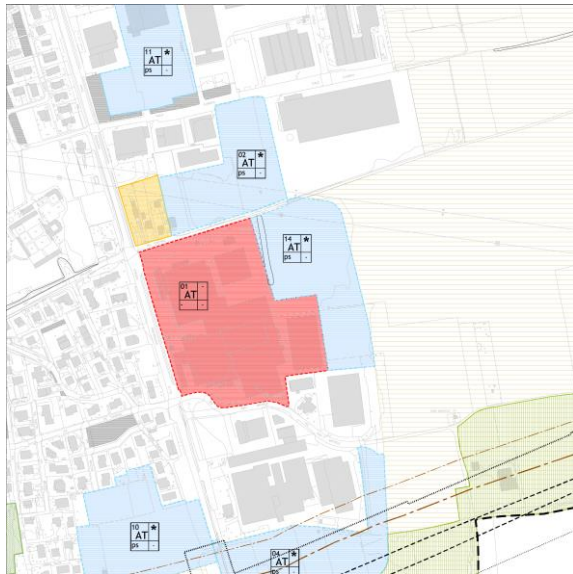
Su detta area non gravano vincoli di natura ambientale, monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione dell'intervento o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.



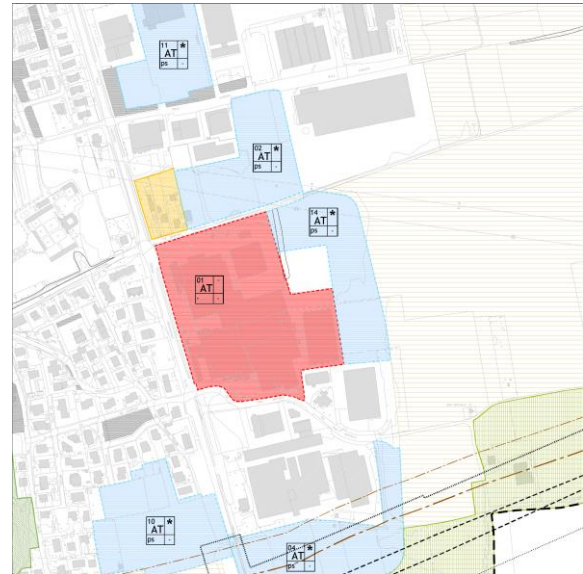
Estratto PGT - PdR vigente



Estratto PGT - PdR in variante



Estratto PGT - DdP vigente



Estratto DdP - PdR in variante

3. PREVISIONI PROGETTUALI

Il nuovo parcheggio della superficie complessiva di circa 4.980,00 m² prevede n°194 posti auto e n°18 posti motocicli dotati di pensilina coperta, oltre ad un manufatto tecnologico adibito a cabina elettrica a servizio dell'attività produttiva.

Gli stalli di sosta, al fine di salvaguardare la permeabilità del suolo, saranno pavimentati con autobloccanti del tipo drenante in calcestruzzo di spess. 8 cm. tipo "Mattonotto" posati a secco su letto di sabbioncino, nello spessore variabile di 3 – 5 cm. Le zone di manovra e corselli saranno di larghezza minima di 6 m e pavimentate in conglomerato bituminoso.

L'ingresso al parcheggio avviene dalla via privata Garghentini con spartitraffico centrale per differenziare la zona ingresso con la zona uscita; si prevede inoltre nel lato sud un cancello pedonale per collegare il parcheggio all'attività produttiva.

Le scelte progettuali e tipologico-costruttive sono motivate da esigenze di maggiore funzionalità dell'area e di decoro urbano.

Si prevede la formazione di aiuole a verde distribuite tra i parcheggi fronteggianti e anche lungo il contorno del parcheggio del lato nord e est. Considerata l'estensione di queste aree sarà possibile prevedere alberi di prima grandezza all'interno di esse.

Il parcheggio sarà dotato di un sistema di raccolta delle acque meteoriche, mediante sistemi di canalizzazioni distribuite su tutte le aree di parcheggio, e sarà di tipo tradizionale con recapito, previo trattamento di disoleazione, alla fognatura bianca.

L'impianto di illuminazione per i parcheggi, sarà realizzato con pali da 10 metri analoghi a quelli presenti sul territorio comunale; i pali hanno un interasse di circa 27 metri sul lato nord e di circa 33 mt nella zona centrale con corpi luminosi contrapposti ed armature con lampade a basso consumo SAP (sodio alta pressione) e schermatura della luce verso l'alto.

A prescindere dalle quote e dalla qualità dei terreni in sito che potranno determinare necessità di scavi o rinterri, il pacchetto costruttivo della sovrastruttura stradale sarà realizzato con i seguenti valori: strato di fondazione in pietrisco 4/7 cm 20, strato superiore in stabilizzato cm 10 compresso, strato di base 0/30 in conglomerato bituminoso cm 8 compresso, strato di usura cm 3 compresso.

Il corpo tecnologico definito come cabina elettrica a servizio dell'attività produttiva di dimensioni mt. 12,00 x 5,50 ed h. 3.00 sarà di tipo prefabbricato, tinteggiato esternamente e infissi (porte ed areazione) in alluminio verniciato.



Il Progettista
Arch. Alessandro Rota Martir

