

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA BG

COMUNE DI BOTTANUCO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 Area nuovo polo artigianale nord

COMMITTENTE

MARR s.p.a.

via Spagna 20, Rimini

P.IVA IT02686290400 / Cod. Fisc. 01836980365

EMISSIONE

18.03.2024

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA

VARIANTE PIANO ATTUATIVO AT3

Tavola

15

Scala disegno

1:2000 - 1:500

L'Operatore
MARR S.p.A.



Il Progettista

G&C

STUDIO TECNICO ASSOCIATO dei geometri Ercole Ghezzi e Angelo Cornelli
Via Giacomo Brodolini, 33 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI)
Tel. 02/9091811 - Fax 02/9091023 - email: info@studioghezziornelli.com



Nicolò Cornelli
Architetto

Tutti i diritti sono riservati a Norma di Legge.
Sono vietati la riproduzione e l'estrapolazione di parti senza la presenza di un'autorizzazione scritta

1. PREMESSE

La presente relazione accompagna la presentazione al Comune di Bottanuco dell'Istanza di approvazione della Variante al P.A. riguardante l'A.M.I. (ambito minimo di intervento) redatto in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, per la realizzazione di un insediamento produttivo-commerciale.

L'area di trasformazione ATR3 "Area nuovo polo artigianale Nord" è stata oggetto di piano attuativo approvato dalla Giunta Comunale in seduta del 30/07/2021 con delibera n.92, la cui convenzione è stata firmata il giorno 06/08/2021 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate il 06/08/2023 al n. 30057 serie 1T.

Tale piano, interessava l'ambito minimo di intervento all'ora definito, costituito dai mappali 1086 e 1085, e individuava quali opere di urbanizzazione a scomputo oneri, una strada di penetrazione che collegasse la SP 170 e via Aldo Moro, oltre che le relative rotatorie e aree verdi.

In attuazione di tale piano, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire rilasciato il 30/03/2022 n.2021/00086 (Strada tratto Sud, rotatoria di via Aldo Moro, aree verdi)
- Permesso di Costruire rilasciato il 23/03/2023 n. 2023/00019 (Strada tratto Nord, rotatoria SP170, aree verdi)
- Variante al PdC n.2023/00019 rilasciato il 06/10/2023 n. 2023/00044 (Strada tratto Nord, rotatoria SP170, aree verdi)

Il 06/11/2023 è stata protocollata al Comune di Bottanuco richiesta di Variante all'Ambito Minimo di Intervento soggetto del PA approvato in data 06/08/2021. Il Comune ha poi approvato tale Variante all'AMI con provvedimento del 10/11/2023. L'AMI qui citato sarà oggetto della presente Variante al PA e si compone dei seguenti mappali:

titolo	Promotore	Comune	Foglio	Mappale	Sup. [m ²]
Prop.	Marr spa	Bottanuco	9	1086	8360
Prop.	Marr spa	Bottanuco	9	1085	26290
Prop.	Marr spa	Bottanuco	9	1148	5130
Promissario acquirente	Marr spa	Bottanuco	9	1084	2000
Promissario acquirente	Marr spa	Bottanuco	9	1149 (parte)	3723.7

Prop.	Marr spa	Bottanuco	9	819	3130
Promissario acquirente	Marr spa	Bottanuco	9	1379	1770
Promissario acquirente	Marr spa	Bottanuco	9	1728	1750
Promissario acquirente	Marr spa	Bottanuco	9	1729	1750
Prop.	Comune di Bottanuco	Bottanuco	9	1152	3330

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO – TERRITORIALE

In aderenza alle indicazioni e alle previsioni della scheda d'Ambito del P.G.T., le aree ricomprese nell'Ambito denominato "AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3" sono situate a nord del centro urbano, in fregio a due strade provinciali, la S.P. 170 "RIVIERASCA" ad Ovest e la S.P. n. 159 Via Aldo Moro ad Est confluenti sulla rotonda a Sud e risulta delimitata a Nord da una stradina campestre demaniale.

Le aree oggetto della presente istanza sono ricomprese nella variante all'AMI come individuato dal Comune di Bottanuco con provvedimento del 10/11/2023

La variante al P.A. viene presentata nel rispetto dell'Art. 34: Ambito di trasformazione AT3 -Area Nuovo Polo Artigianale Nord in ordine a quanto previsto dalla scheda d'Ambito:

1) OBIETTIVO

- ridefinizione urbanistica;
- qualità architettonica e fruibilità spazi aperti;
- miglioramento complessivo viabilità

2) PARAMETRI URBANISTICI

- Slp complessiva realizzabile: 29.324,98 mq di cui 2265,98 mq di SLP di atterraggio
- altezza: (max. mt. 9 misurata da quota teorica marciapiede nuova strada di PA accesso nord al Lotto)
- R/C: 60%

3) SERVIZI PUBBLICI MINIMI

- Parcheggi e verde di uso pubblico in rapporto alla tipologia della proposta;

- Prescrizione specifica: nuove rotatorie S.P. n. 159 Via Aldo Moro , S.P. 170 "RIVIERASCA" e nuova strada di P.A..

4) SCHEMA DI INSEDIABILITA'

Recepita la scheda d'ambito AT3 .

PIANO DEI SERVIZI

Vengono recepite le indicazioni contenute nelle tavole di piano, in particolare quelle delle Tav. PdS 2.1 e PdS 2.4, nonché le prescrizioni della SCHEDE – PROGRAMMA n. 14: Azione di Progetto –strada Ambito produttivo e della SCHEDE – PROGRAMMA n. 18: Azione di Progetto – tratto di strada a carico Ambito AT2 e nuova rotatoria; prescrizioni queste poi riassunte nel CATALOGO DEI SERVIZI – ELENCO, ai nn. 14 e 18 e associate all'Ambito di Trasformazione AT3.

PIANO DELLE REGOLE

Vengono recepite le previsioni contenute nelle Tavole di piano, con particolare riferimento alle Tav. P.d.R. 1.3: SISTEMA INSEDIATIVO – CITTA' DIFFUSA e P.d.R. 8: CARTA DEI VINCOLI (fasce di rispetto stradale, collettore consortile, canali scolmatori) delle Norme Tecniche in ordine a:

- ambito di applicazione;
- perimetrazione ambito di trasformazione urbana;
- standards urbanistici.

Per quanto attiene poi all'impostazione urbanistica generale del P.A., in considerazione della conformazione fisica dell'area perimetrata e delle indicazioni del P.G.T. in ordine alla viabilità principale, si è effettuata la scelta tipologico – funzionale riportata a titolo indicativo nelle allegate tavole di progetto, che prevede in sintesi:

- la localizzazione dell'immobile leggermente ribassato rispetto alle quote stradali circoscrive;
- una corona a contorno dell'edificio caratterizzata da ampie fasce di verde a filtro e protezione dell'insediamento e destinata a contenere diverse funzioni e infrastrutture distributive quali rampe, percorsi pedonali, area carico – scarico merci, spazi di sosta, ecc.;
- una omogenea e diffusa localizzazione delle aree a standard, funzionale alla fruibilità dei futuri insediamenti
- una viabilità di accesso e distribuzione interna basata sulle previsioni del P.G.T. al riguardo con ingressi – uscite sulla nuova strada di lottizzazione:
 - ingresso – uscita nuova viabilità principale sul lato Nord dell'A.M.I dalla rotatoria posta al termine della nuova strada di lottizzazione per il traffico proveniente dalla nuova rotatoria sulla S.P. 170 "RIVIERASCA";
- Per quanto riguarda infine le destinazioni d'uso, verranno svolte le attività in conformità a quanto specificato al successivo punto IV (LO STABILIMENTO) e in particolare lo stabilimento sarà adibito al deposito e commercializzazione all'ingrosso di prodotti alimentari e di prodotti non food con consegna diretta, senza accesso al pubblico, presso le sedi di destinazione dei clienti di MARR S.p.a. (alberghi, ristoranti , collettività, mense , ospedali,).

3. ASPETTI AMBIENTALI

1) Vincoli

L'area che costituisce l'A.M.I. è libera da vincoli di qualsiasi natura, ambientali, paesaggistici, territoriale, storici, artistici, archeologici e idrogeologici. Nella realizzazione del progetto si dovrà tuttavia tenere in considerazione la presenza delle fasce di rispetto stradali di via Aldo Moro (S.P. n. 159) e Viale Industria (S.P. n. 170 "RIVIERASCA).

2) Qualità del manufatto

I fabbricati dovranno caratterizzarsi per una marcata scelta mirata soprattutto alla qualità dell'involucro e conseguentemente ai parametri prestazionali del manufatto, ma anche all'efficienza energetica degli impianti, ovvero al comfort ambientale dell'edificio nonché alla salubrità degli ambienti.

In sintesi questi aspetti riguarderanno:

- La qualità dell'involucro ai fini prestazionali:
 - utilizzo di materiali eco - compatibili, leggeri e versatili;
 - pacchetto isolamento - tamponamenti;
 - pacchetto serramenti / vetrate / facciate;
 - pacchetto coperture.
- L'efficienza energetica
 - riduzione dei consumi e quindi risparmio energetico con l'obiettivo di abbassare il fabbisogno di energia primaria dell'edificio sotto la soglia minima fissata;
 - adozione di tecnologie a basso impatto ambientale atte a ridurre ad esempio l'emissione di CO₂ ovvero più in generale limitare l'inquinamento sia atmosferico che luminoso;
 - ricorso a fonti energetiche alternative (ad esempio pannelli solari e/o fotovoltaici) ovvero a fonti rinnovabili (geotermica);
 - eliminazione sprechi e sovra utilizzi con impianti centralizzati con gestione settoriale e controllata;
 - ulteriore piccola ma significativa riduzione di consumi sia di acqua (ad esempio con cassette a doppia mandata) sia di energia elettrica (ad esempio con riduttori di flusso, lampade Led, sensori, ecc.);
 - riutilizzo con ricircolo acqua piovana per irrigazione aree verdi ed eventuali altri usi (ad esempio lavaggio rampe e corselli).
- Il comfort ambientale e salubrità
 - utilizzo di materiali bio - compatibili per ottenere un elevato grado di fono assorbenza (NO RUMORI né dall'esterno né dall'interno);
 - realizzazione di un "contenitore" stagno, mantenuto costantemente in pressione, con l'uso di buoni isolanti e appropriati serramenti;
 - adozione di idonea ventilazione meccanica in tutti gli spazi, con recuperatore di calore, con apparecchiature disloca-

te nei controsoffitti o nei sottotetti;

- impianto di riscaldamento a bassa temperatura, eventualmente con distribuzione e irradiazione “a pavimento” e con utilizzo acqua di falda se possibile;

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'AMI risulta inserito in un'area già dotata delle principali infrastrutture urbanizzative, sia viarie (SP170 e via Aldo Moro) che di sottoservizi. Le opere di urbanizzazione previste riguardano l'estensione, l'integrazione e il potenziamento delle infrastrutture esistenti al fine di incrementare l'attuale dotazione di pubblici servizi.

Per questi motivi sono stati presi i necessari contatti con gli enti o società gestori e/o erogatori dei vari servizi canalizzati per avere le prime indicazioni, in ordine alla fattibilità tecnico - economica delle estensioni/potenziamento delle varie reti necessarie per la realizzazione e messa in funzione dello stabilimento sopra descritto, nonché la possibilità di allacciamento ai PP.SS. esistenti, relativamente a:

- reti elettriche in MT e BT con e-distribuzione;
- rete di telefonia fissa con la sede Telecom regionale;
- rete di fognatura (acque nere e acque bianche) con Uniacque;
- rete di acquedotto con Uniacque;
- rete predisposizione per Fibra Ottica

Gli schemi delle reti, ovvero degli allacciamenti ai PP.SS. dell'intero comparto interessato, sono stati redatti in aderenza alle indicazioni dettate dai suddetti enti gestori, fermi rimanendo i necessari approfondimenti tecnico - costruttivi alla successiva fase dei progetti esecutivi delle Opere di Urbanizzazione previste dal P.A..

Il P.A. prevede altresì la realizzazione, nei termini ed alle condizioni riportate nelle tavole degli allegati "A" e "B" che verranno meglio specificate e concordate con il comune in fase di istanza per l'ottenimento dei titoli abilitativi, la realizzazione delle seguenti infrastrutture urbanizzative:

1. infrastrutture viabilistiche esterne costituite da:
 - nuova rotatoria sulla S.P. n. 159 via Aldo Moro;
 - nuova strada di lottizzazione lungo il perimetro Nord dell'Ambito AT3
 - nuova rotatoria sulla S.P. n. 170 "RIVIERASCA"
2. Realizzazione di opere a verde;
3. Realizzazione di opere per lo smaltimento e la laminazione delle acque meteoriche consistenti in un fosso posto sul lato nord della nuova viabilità, completo di sbarramenti per la laminazione e pozzi dreni.
4. Posa di nuovi sottoservizi in tubazione:
 - Nuova fognatura acque nere per allaccio nuovi fabbricati ATR3
 - Nuova linea di acquedotto lungo la nuova viabilità
 - Linea di raccolta acque meteoriche per raccolta acqua da nuova viabilità fino al fosso sopraccitato
5. Posa di nuovi sottoservizi in corrugato:
 - Nuova linea di illuminazione pubblica con pali a sicurezza passiva
 - Rete elettrica in bassa tensione (BT)
 - Rete elettrica in media tensione (MT)
 - Rete dati telefonica

- Rete di fibra ottica (predisposizione corrugato)
6. Altre opere propedeutiche alla realizzazione della viabilità:
- Spostamento cancello di ingresso/uscita dell'area edificata al mappale 2053
 - Spostamento angolo recinzione mappale 4217

Milano, li 18/03/2024

Arch. Nicolò Cornelli

