

PROPONENTE:

COSTRUZIONI ACQUA & TERRA S.R.L.

PROPRIETARI:

TULLIO GIUSI

IMMOBILIARE TG S.R.L.

mapp.86. e mapp. 88 subb. 2-3-4-5-11, foglio n° 6 NCT

COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO (BS)

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

ALLEGATO B

Travagliato 5 settembre 2022

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO PER INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA (L.R. 18/2019), CONFORME AL P.G.T., RIGUARDANTE L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4 – VIALE IV NOVEMBRE – MURA –

Proponente:

- Costruzioni Acqua & Terra S.r.l. P.Iva 03724237098 con sede in Comune di Brescia (BS) Via G. Oberdan 1/a

Proprietari:

- Tullio Giusi C.F. GSITLL66C21A794T residente in Comune di Predore (BG) Via Duago 2, proprietario del terreno catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Palazzolo sull'Oglio al Fg. 6 mapp. 86
- Immobiliare T.G. S.r.l. con sede in Comune di Bergamo (BS) Via D. Piccinini 2 legalmente rappresentata dal Signor Tullio Giusi (come sopra identificato), proprietaria degli immobili catastalmente identificati al N.C.T. del Comune di Palazzolo sull'Oglio al Fg. 6 mapp. 88 subb. 2-3-4-5-11

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'ambito di trasformazione oggetto della presente relazione si trova in località "Mura", parte integrante del tessuto residenziale posto a Ovest del fiume Oglio del Comune di Palazzolo s/O e nelle immediate vicinanze della viabilità principale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Gli immobili oggetto della proposta di piano attuativo ricadono all'intero dell'Ambito all'Ambito di Trasformazione n. 4 – Viale IV Novembre , così come definite dalle previsioni della Variante al P.G.T. approvata definitivamente con delibera di C.C. n. 14 del 30/06/2022, successivamente pubblicata sul B.U.R.L – serie Avvisi e Concorsi n. 32 di mercoledì 10 agosto 2022, gli stessi immobili, in conformità alla L.R.

18/2019 rientrano tra quelli individuati, ai sensi dell'articolo 8bis della l.r. 12/05", nella delibera di C.C. n. 52 del 26/11/2020.



Le previsioni di attuazione dell'ambito di trasformazione, meglio identificata nella scheda d'ambito allegata alle N.T.A. del D.D.P. della variante al P.G.T. sopra richiamata, prevedono la possibilità di

demolizione degli attuali immobili produttivi dismessi e la realizzazione, sul lotto attualmente occupato dagli stessi, di un edificio commerciale di media struttura di vendita e relative pertinenze dalla Superficie Lorda (SL) massima di 3.419 mq.

fotografia aerea



Viene inoltre prevista la realizzazione di parcheggi pertinenziali e di uso pubblico alberati nella restante area (identificata con il mapp. 86 del Fig. 6) e la contestuale riqualificazione della viabilità afferente al comparto con la formazione di una intersezione a rotatoria tra la Via IV Novembre e la Via Bergamo e di una riqualificazione dell'incrocio tra la Via IV Novembre, la Via XXIV maggio e la Via Sabotino.

STATO ATTUALE DEI LUOGHI:

Allo stato attuale gli immobili produttivi sono completamente dismessi e non più utilizzati da molti anni (oltre 5 anni) e sono presenti alcune criticità (presenza di coperture contenenti amianto, generale dissesto e ammaloramento delle strutture dovute alla totale assenza di manutenzioni, etc) che rendono gli immobili NON più recuperabili nello stato di fatto in cui si trovano e possono essere urbanisticamente considerati quale un'anomalia rispetto al tessuto urbano residenziale in cui sono inseriti (frazione Mura).

Il mappale 86 al fg. 6 si presenta come un terreno incolto, recinatto su tutti i lati e direttamente confinante con alcuni immobili realizzati sul confine nord; attualmente sono rilevabili numerosi arbusti spontanei, segno di mancanza di manutenzione e presenta una discreta difformità planialtimetrica che non ne consente l'eventuale coltura.

OBIETTIVI DEL PROGETTO

Gli obiettivi della proposta progettuale sono molteplici; tra i principali si possono elencare:

- il recupero degli immobili, sia dimensionale che funzionale, e la risoluzione delle criticità evidenziate, realizzando un immobile commerciale a servizio anche del quartiere "Mura" che risulta, attualmente, quasi del tutto sprovvisto di attività commerciali alimentari;
- la realizzazione di una serie di servizi di uso pubblico (parcheggi) a servizio, oltre che all'attività commerciale, anche delle unità residenziali circostanti;
- il ridimensionamento planimetrico e volumetrico degli immobili esistenti (attualmente la superficie lorda esistente è pari a circa 4.000 mq. mentre quella in progetto è pari a circa 2.234,60 mq), ed un'attenta valutazione del loro impatto rispetto all'edificato esistente; particolare attenzione è stata posta nella realizzazione delle facciate del fabbricato prospicienti la pubblica via (Via IV Novembre e Via XXIV maggio) che saranno realizzate con rivestimenti parzialmente in materiale composito e parzialmente con strutture vegetali in modo da armonizzarsi con l'ambiente circostante ma, nel contempo, evidenziando la diversificazione della funzione svolta all'interno dell'immobile;
- la risoluzione di alcune criticità attualmente esistenti sulla viabilità locale con la sistemazione dell'incrocio tra la Via IV Novembre e la Via Bergamo e la riqualificazione dell'incrocio con la Via IV Novembre e le Vie XXIV Maggio e Sabotino.

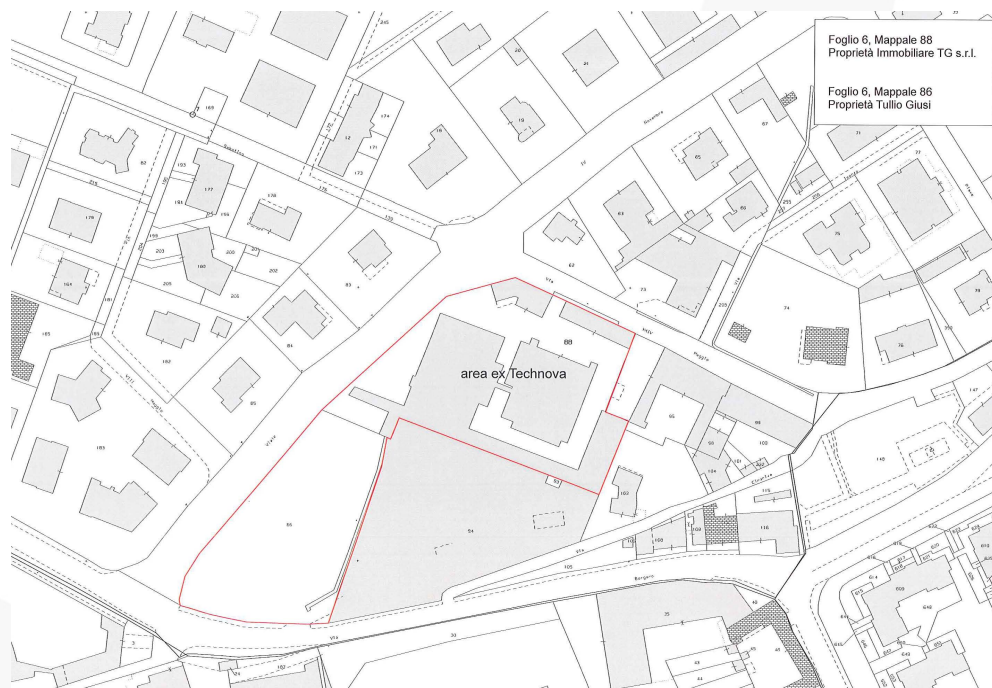
La proposta progettuale prevede inoltre una contestuale e marcata separazione tra l'area commerciale, sulla quale sarà realizzato l'immobile

e le relative pertinenze, e le aree residenziali poste sui confini sud ed est del lotto.

La riduzione della superficie occupata dagli immobili ed il contestuale arretramento dai confini degli stessi fabbricati, (attualmente gli immobili produttivi sono realizzati sul confine est e sud del lotto) permette la realizzazione di un'adeguata fascia di mitigazione, realizzata con alberature di alto fusto, da posizionarsi nello spazio risultante dall'arretramento del fabbricato in progetto, tra il confine e la parete sud ed est del fabbricato stesso.

Tale arretramento dai confini e la realizzazione della fascia alberata di mitigazione oltre ad un'attenta progettazione dell'impiantistica contribuiranno ad una notevole riduzione del rumore generato dagli impianti e dall'attività commerciale.

Le alberature e le aree a verde in progetto, regolarmente dotate di impianti di irrigazione, saranno caratterizzate da essenze autoctone e di pronto effetto; le essenze in progetto saranno meglio definite e condivise con gli uffici comunali preposti.



IL PROGETTO:

L'ipotesi progettuale prevede quindi la demolizione degli immobili produttivi, previa rimozione delle coperture contenenti amianto secondo le Normative vigenti, e la contestuale realizzazione di un immobile commerciale di media struttura di vendita, con superficie di vendita inferiore ai 2.500 mq., dalla Superficie Lorda (S.L.) di circa 2.234,60 mq. (notevolmente inferiore alle previsioni del P.G.T.) e destinare la restante superficie dell'intero lotto a spazi e parcheggi pertinenziali all'attività e, per la maggior superficie a parcheggi alberati di uso pubblico e a verde, oltre alla viabilità di accesso agli stessi parcheggi.

L'immobile sarà del tipo prefabbricato con una particolare attenzione alla realizzazione delle facciate prospicienti la pubblica via, come già evidenziato nel precedente paragrafo e negli elaborati grafici e testuali allegati alla proposta progettuale.

L'altezza del fronte sarà inferiore ai 12 metri previsti nella scheda d'ambito mentre l'altezza dell'edificio sarà inferiore ai 13 metri sempre previsti nella scheda d'ambito.

Le pavimentazione delle zone a parcheggio saranno realizzate con materiali drenanti al 100% certificate (si allega scheda tecnica della tipologia prevista), per una miglior allontanamento delle acque meteoriche e con colorazioni che contribuiranno a ridurre "l'effetto albedo" delle pavimentazioni contribuendo, con le essenze arboree insediate, a garantire una maggior sostenibilità dell'intervento.

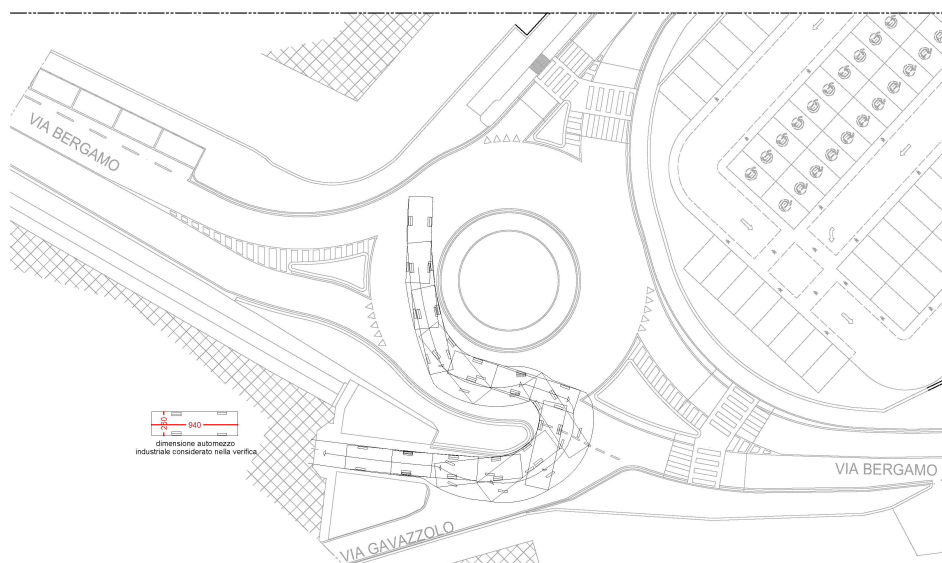
Si prevede inoltre la tombinatura della porzione di canale a cielo aperto ricadente all'interno del lotto, tratto ormai dismesso ma ancora in carico al Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca per il quale si è già ottenuto il nulla osta formale che dovrà essere successivamente formalizzata anche a seguito di una dichiarazione di pubblica incolumità rilasciata dagli uffici comunali.

L'intervento sarà poi completato dagli interventi che interessano la viabilità pubblica e la risoluzione di alcune problematiche della stessa viabilità e, più precisamente:

- la realizzazione di un'intersezione a rotatoria, che interesserà esclusivamente le aree del proponente e le aree pubbliche (strade aiuole e marciapiedi), al fine di garantire maggior sicurezza

dell'intersezione tra la via Bergamo e la via IV Novembre che prevedrà, tra l'altro, il ridisegno della viabilità e degli spazi pedonali al fine di migliorare l'attraversamento dell'incrocio oltre che agli automezzi anche dai pedoni;

- la riqualificazione dell'incrocio tra le Vie IV Novembre, Via Sabotino e Via XXIV Maggio realizzando un rialzo dell'intera superficie dell'incrocio e, nel contempo, una zona con velocità limitata - "zona 30" - che possa garantire un attraversamento pedonale e veicolare in assoluta sicurezza.
- la realizzazione del completamento dell'asfaltatura del tratto terminale di Via Gavazzolo, fino all'incrocio a rotatoria presente tra le Vie Bergamo e Via Sabotino, al fine di consentire un corretto e sicuro collegamento della stessa via Gavazzolo alla viabilità ordinaria;
- una particolare attenzione sarà posta alla "transitabilità" della manovra di svolta verso la Via Gavazzolo e l'accesso privato dell'Hotel Villa Roma che sarà curata in sede di esecuzione anche con prove in loco durante la fase esecutiva, evidenziando che, graficamente, se ne è già verificata la fattibilità come da schema grafico seguente, riservandoci comunque, confrontandoci con le parti interessate, una puntuale verifica ed eventuale aggiornamento.



Quanto qui brevemente esposto è riscontrabile nella documentazione grafica e testuale allegata alla presente.

Architetto Luca Parzani

(firmato digitalmente)