

## Relazione tecnico illustrativa

### **1. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le aree oggetto dell'intervento proposto vengono indicate nel vigente P.G.T., approvato con delibera n. 31 dal Consiglio Comunale in data 10 e 11 Settembre 2012, come segue :

Ambito di possibile trasformazione "E" – Residenziale e Servizi.

Sono ubicate nella zona nord dell'abitato di Iseo, nella zona limitrofa al cimitero.

Il P.G.T. prevede come obiettivi per la possibile trasformazione una serie di opere che andranno concordate con l'amministrazione Comunale :

- Cessione aree per ampliamento cimitero e formazione vialetti pedonali e parcheggi;
- Viabilità ed impianti tecnologici della zona;
- Realizzazione di opere per adeguare la rete fognaria sia delle acque bianche che delle acque nere;
- Formazione percorsi pedonali anche esterni all'ambito.

Le destinazioni o vocazioni funzionali dell'Ambito sono : residenza, commerciale, terziario e servizi.

In questa ipotesi progettuale viene considerato, ai fini del calcolo per la Superficie lorda di Pavimento ammissibile, l'indice di zona minimo previsto pari allo 0,15 mq./mq. della S.T. di cui l'80% per la residenza e il 20% max per le attività commerciali-terziarie-servizi.

### **2. ANALISI DEI PARAMETRI URBANISTICI**

#### **Previsioni del P.G.T.**

I parametri urbanistici previsti per l'Ambito "E" sono i seguenti :

- Superficie ambito di possibile trasformazione residenziale – commerciale-terziario e servizi (S.T.) = mq. 17.400
- Indice territoriale SIp: da 0,15 mq/mq. a 0,20 mq/mq. di ST , di cui l'80% per la residenza e il 20% max per attività commerciali-terziarie
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 35 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9 da reperire nell'ambito.
- Superficie a standard per il commerciale-terziario: vedi Piano dei Servizi
- Altezza: massima: tre piani fuori dal terra e comunque non superiore all'altezza degli edifici della zona.

#### **Criteri di negoziazione**

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali
- Cessione aree per ampliamento cimitero e aree con realizzazione parcheggi di

- servizio anche a scomputo oneri secondari di qualità
- Viabilità ed impianti tecnologici della zona da realizzare quale onere primario
  - Formazione percorsi pedonali anche esterni all'ambito
  - Stipula di convenzione urbanistica anche per stralci di ambito e per comparti funzionali
  - La cessione dell'area oggetto di ampliamento del cimitero potrà avvenire anticipatamente e in tal caso saranno considerati già assolti, a scomputo degli standard di qualità, parte degli obblighi previsti dalla norma.

### **Prescrizioni geomorfologiche e sismiche**

- Indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità degli interventi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.
- Le acque meteoriche intercettate dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura o nella rete idrica superficiale, oppure dovranno essere disperse in impianti perdenti nel sottosuolo, qualora la permeabilità dei terreni lo consenta (v. normativa). In quest'ultimo caso l'effettiva capacità di infiltrazione delle acque nel sottosuolo dovrà essere verificata con prove di permeabilità in situ e le opere di drenaggio dovranno essere oggetto di specifica progettazione.

### **Indicazioni per gli interventi di mitigazione acustica**

- La presenza della strada e della ferrovia ai margini dell'area identificata per edifici residenziali determina possibili elementi di disturbo verso le future abitazioni, pertanto bisogna valutare la rumorosità e le emissioni inquinanti. È necessario pertanto imporre il pieno rispetto dei requisiti passivi acustici e, in fase di progetto, è opportuno valutare la compatibilità degli edifici residenziali e la necessità di eventuali interventi di mitigazione del rumore attraverso una valutazione del clima acustico.

### **Criteri di intervento**

- Redazione di studio urbanistico unitario dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piano paesistico di contesto mirato alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra il contesto urbano e il nuovo assetto che tenga in particolare considerazione la leggibilità dei caratteri ambientali e le visuali a lago da spazi pubblici. In fase attuativa si prescrive attenzione all'inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale circostante affinché vengano mantenuti i coni ottici e le visuali sensibili verso lago.
- Per le aree a parcheggio si dovrà prevedere una superficie permeabile e la previsione di barriere verdi a protezione del rumore proveniente dalle infrastrutture poste nelle immediate vicinanze. Si dovrà attuare la verifica delle indicazioni riportate nel volume VI del P.P.R., relative alla parte III e alla parte

- IV vista la presenza di criticità derivanti da attività dismesse.
- Si evidenzia la necessità di prevedere opere di mitigazione verso le infrastrutture
  - Individuazione fasce di rispetto e piantumazione parcheggi
  - Tipologie edilizie: abitazioni a schiera o a palazzina
  - L'area interessa attività dismesse, pertanto è necessario provvedere ad una verifica sia sul suolo, che nel sottosuolo e nelle acque sotterranee, ai sensi del RLI e del D.L.vo 152/06, sulla eventuale presenza di sostanze contaminanti tali da determinare un pericolo per la salute pubblica e per l'ambiente.
  - Si deve tener conto della nuova zona di rispetto del cimitero conseguente al previsto ampliamento.
  - Si dovrà tener conto del passaggio carraio esistente verso la proprietà Zatti.
  - la rappresentazione grafica con riferimento all'ubicazione delle fasce verdi del parcheggio tra i parcheggi e la zona residenziale dovrà essere verificata nel piano di contesto paesistico ambientale.
- Criteri di perequazione e incentivazione
- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS
- Individuazione strumenti attuativi
- Obbligo di P.P - P.L. – P.I.I.
- Livello di priorità
- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall'art. 15 delle presenti norme.

### **Previsioni di progetto :**

In questa ipotesi progettuale viene considerato, ai fini del calcolo per la Superficie lorda di Pavimento ammissibile, l'indice di zona minimo previsto dalle norme pari allo **0,15 mq./mq. della S.T.**

Secondo quanto espresso dall'articolo 16 Capo 3 delle N.T.A. del Documento di Piano, la Superficie Territoriale da considerare è quella reale e di conseguenza risulta essere di mq. 17.613 e non di 17.400 mq (come indicato nella scheda d'Ambito del Documento di Piano).

Il calcolo dei vari parametri urbanistici è divenuto perciò il seguente :

S.T. = **17.613,00 mq** (compresa area di possibile cessione al Comune)

S.L.P. max ammissibile = 17.613,00 mq. x 0,15 mq./mq = **2.641,95 mq.**

Incremento del 15% previsto con l'art.47 delle N.T.A. del Piano delle regole = **396,29 mq.**

**S.L.P. = 3038,24 mq.**

Per la residenza vengono previsti **2.498,00 mq.** mentre per il commerciale **518,00 mq.**

( 17% della S.L.P. totale) per un **totale di mq. 3016,00 < mq. 3.038,24 ammessi.**

Il Rp (rapporto tra Sp e ST) minimo previsto dalle N.T.A. è pari al 50% (0,50) della S.T.:

Superficie reperita a verde (Sp) = **9.562,80 mq**

S.T. = 17.613,00 mq

R.P. di progetto = 9.562,80 mq / 17.613,00 mq = **0,54 > 0,50**

La quota di riferimento dell'ambito (piano di campagna) è stata ottenuta matematicamente secondo quanto previsto dall'art.3.1.3 al paragrafo 1 del Regolamento Edilizio Comunale ed è stata diversificata per i tre blocchi di edifici ( vedi Tav. 07).

Gli edifici previsti dal progetto hanno altezza pari a due piani fuori terra e rispondo a quanto previsto dalla norma dell'ambito che prevede come altezza massima i tre piani fuori terra.

E' opportuno segnalare che nonostante sia stata manifestata, dagli enti di riferimento, l'intenzione di non procedere alla realizzazione dell'ampliamento del cimitero, le nuove costruzioni previste, mantengono la distanza cimiteriale prevista dall'attuale Piano cimiteriale pari a 75.00 m.

Oltre questo limite è stata definita l'area, detta di galleggiamento (vedi Tav. 05) all'interno della quale possono essere inserite le nuove costruzioni.

Secondo quanto previsto dalle norme ed a seguito delle indicazioni fornite dall'ente gestore dei servizi, per lo smaltimento delle acque meteoriche si propone la formazione di una puntuale rete di pozzi perdenti posti sulle aree limitrofe ai fabbricati e la stessa cosa è prevista per le acque meteoriche relative al cimitero.

Le acque nere, invece, verranno convogliate in una vasca di raccolta che attraverso un sistema di pompaggio le manderà nella fognatura comunale posta lungo via Roma.

### **Considerazioni progettuali :**

La vicenda progettuale, come ampiamente spiegato in precedenza, è stata particolarmente articolata ed ha trovato la sua preliminare definizione solo dopo numerose e dettagliate analisi condotte sull'impatto paesaggistico degli edifici proposti.

L'area, di sicuro interesse paesaggistico, viene in gran parte rispettata ed il mantenimento di una sostanziosa porzione di zona verde oltre a quello delle importanti visuali a lago, riflette la volontà progettuale di proporre un'edificazione non impattante per un corretto inserimento del progetto nel paesaggio circostante.

Non vengono volutamente indicati i materiali di finitura né viene dettagliato il tipo di architettura in quanto, in accordo con la Soprintendenza di Brescia, il tutto verrà approfondito durante la fase esecutiva del progetto (vedasi relazione illustrativa).

L'accesso all'area di trasformazione urbanistica avverrà ancora da via Roma attraverso una nuova rotonda (da definire ulteriormente in fase esecutiva) che si allineerà sull'asse stradale della soprastante via Cavone.

Verrà mantenuta sia la strada sterrata consortile esistente, che permette l'accesso alle abitazioni private poste in fondo all'area, sia l'accesso su via Roma necessario per accedere alla strada stessa.

Per quanto riguarda le aree previste da cedere al Comune, nonostante siano mutate le necessità per l'ampliamento del cimitero, viene comunque prevista la cessione di una fascia, a fianco della struttura cimiteriale, avente le dimensioni necessarie per un possibile futuro ampliamento della stesso .

Sono state approfondite anche le tematiche relative al rumore (si allega la relazione di tecnico specializzato) e quelle per le distanze degli edifici dalla ferrovia (sono stati sottoposti informalmente i progetti all'esame del tecnico preposto delle F.N.).