



DAVIDE PARI ingegnere

Via Forleo 7/a - 25013 Carpenedolo (BS)
tel e fax 030/969338 – cell 328 2239778
CF: PRADVD75E02B157S PI 02046310989

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE

OGGETTO: Piano Attuativo "Dalla Bona"

LUOGO: via per Castel Goffredo 28 – Carpenedolo (BS) – foglio NCT/30
mappale 223

PROPRIETÀ: Ditta Dalla Bona SpA – legale rappresentante sig. Luigi Dalla
Bona

DATA: 21 settembre 2018

il tecnico
ing. Davide Pari



DAVIDE PARI ingegnere

Via Forleo 7/a - 25013 Carpenedolo (BS)

tel e fax 030/969338 – cell 328 2239778

CF: PRADV75E02B157S PI 02046310989

PREMESSA

La presente relazione tecnica ha lo scopo di illustrare l'intervento di Piano di Attuazione del PGT di iniziativa privata.

L'intervento è inteso al recupero di area precedentemente destinata ad allevamento che, divenuto troppo prossimo al centro abitato, è stato recentemente dismesso con demolizione dei relativi edifici.

Nel seguito verranno descritti i dettagli dell'intervento e valutata la sua consistenza in relazione alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti.

Previsioni di Piano di Governo del Territorio

L'edificio in cui si colloca l'intervento oggetto della presente è stato recentemente classificato dalla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio, che ne prevede la trasformazione dalla zona E3 – Attività agricole esistenti in contrasto con il tessuto urbanizzato, alla zona **D1 – Attività industriali ed artigianali esistenti, consolidate**, regolamentata all'art. 39 delle NTA il quale prevede, per la parte di interesse:

D1 – Attività industriali e artigianali esistenti, consolidate

Attività edilizia Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,*
- b) manutenzione straordinaria,*
- c) restauro e risanamento conservativo,*
- d) ristrutturazione edilizia,*
- e) nuova costruzione - sub: 1, 2, 3, 4, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.*

Sono ammessi interventi di:

- f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo o S.U.A.P..*

Destinazione d'uso principale: attività industriali e artigianali;

complementare:

- magazzini e depositi;*
- attività di autotrasporto;*
- attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva;*
- attività espositive e di commercializzazione dei prodotti;*
- residenza dell'imprenditore o di custodia;*
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;*
- attività direzionali;*



DAVIDE PARI ingegnere

Via Forleo 7/a - 25013 Carpenedolo (BS)

tel e fax 030/969338 – cell 328 2239778

CF: PRADVD75E02B157S PI 02046310989

- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona;
- attività private di servizio.

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive classificate inquinanti di prima classe; residenza; attività agricole e di allevamento; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita, ad eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

Edificabilità ampliamento degli edifici esistenti in misura non superiore a m^2/m^2 0,50 di rapporto di copertura e nel rispetto delle puntuali disposizioni seguenti.

Altezza non superiore a m 10,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 6).

Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Comparti edificabili assoggettati a PA

Il Piano ha individuato aree destinate alla ristrutturazione urbanistica dell'esistente e pertanto richiedenti l'adeguamento delle urbanizzazioni; gli interventi previsti sono autorizzabili pertanto mediante preventiva approvazione di piano attuativo.

La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale è desunta dal Piano dei Servizi e ammonta alle quantità minime definite dall'art. 15 delle presenti norme; comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente e delle previsioni del Piano dei Servizi.



DAVIDE PARI ingegnere

Via Forleo 7/a - 25013 Carpenedolo (BS)

tel e fax 030/969338 – cell 328 2239778

CF: PRADVD75E02B157S PI 02046310989

comparto PA1: (via Castel Goffredo)

Sono ammessi interventi di f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005;

rapporto di copertura: non superiore a m²/m² 0,50;

contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

[...]

Conseguentemente si rende necessaria la redazione del presente Piano Attuativo per rendere conto della ristrutturazione urbanistica operata con l'intervento in progetto.

Il resto del lotto è occupato da attività produttiva per trasformazione latte e stagionatura formaggio, sempre individuata dal PGT come zona **D1 – Attività industriali e artigianali esistenti, consolidate**, normata dall' art. 39.

L'intervento complessivamente interesserà anche parte dell'area in zona D1 non soggetta a PA, senza incidere sugli edifici esistenti.

Urbanizzazioni

Per quanto riguarda le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 15.1 del PGT e gli spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico descritte all'art. 15.2, stante l'impossibilità di reperimento diretto in relazione al collocamento dell'area all'interno del contesto comunale, verranno congruamente monetizzate per larghissima parte.

A seconda dell'opportunità e delle richieste dell'Amministrazione in fase di valutazione del progetto potrebbe essere ceduta l'area necessaria all'allargamento di via dei Colli.

Descrizione generale dei luoghi ed individuazione delle aree interessate

Il progetto prevede un intervento sull'intero lotto urbano individuato catastalmente con il foglio NCT/30 foglio 223, anche al di fuori della zona di ristrutturazione urbanistica, per una estensione complessiva di 34'135 m²; il lotto appartiene per intero alla ditta insediata, Dalla Bona SpA, avente sede legale in via G.B. Meli 18 a Carpenedolo (BS) e si estende fra via per Castel Goffredo e la strada vicinale dei Colli.

Il lotto è attualmente occupato per complessivi 10'800 m² circa dal complesso produttivo e relativi accessori: centrale termica, cabine elettriche, abitazione custode e piccola parte di uffici, oltre a vasche di depurazione in corso di ristrutturazione per 250 m² circa. Il resto del lotto è scoperto ed attualmente sgombro da edifici a seguito della demolizione di quelli destinati ad allevamento precedentemente presenti.



DAVIDE PARI ingegnere

Via Forleo 7/a - 25013 Carpenedolo (BS)

tel e fax 030/969338 – cell 328 2239778

CF: PRADVD75E02B157S PI 02046310989

L'area scoperta è costituita per 7'630 m² circa da piazzali con fondo in calcestruzzo per la manovra dei veicoli e per il resto è permeabile a verde con filare di alberature lungo l'attuale tracciato di via dei Colli.

L'attività si estende anche su altro lotto adiacente (mappale 30 dello stesso foglio) che tuttavia non è interessato dagli interventi in oggetto.

Descrizione degli interventi in progetto

Nel seguito vengono analizzati e descritti gli interventi in progetto, come rappresentanti negli elaborati grafici allegati, e fornite alcune informazioni preliminari sulle caratteristiche degli edifici in realizzazione, che saranno poi oggetto di relazioni specialistiche di dettaglio.

Modifiche con ampliamento edificio produttivo esistente con nuovi uffici

L'intervento principale previsto prevede la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica articolato per l'ampliamento dell'attività esistente.

Il nuovo corpo di fabbrica è da costruire in diretta prosecuzione dell'esistente, con cui verrà messo in comunicazione con formazione di nuove aperture sull'attuale muro esterno ed avrà una pluralità di destinazioni; si prevede un'ampia porzione a magazzino destinato alla stagionatura del formaggio, in ampliamento di quelli esistenti, direttamente collegato ad una zona di smistamento logistico con formazione di 3 nuovi punti di carico dei mezzi. La s.l.p. di questa porzione di fabbricato è di 1'940,25 m².

All'interno dei locali verranno disposte scaffalature per il sostegno delle forme secondo le esigenze dell'attività seguendo lo schema accennato nelle tavole di progetto.

Dal momento che le zone di carico sarebbero anche a servizio dei magazzini esistenti si prevede la realizzazione anche di un corridoio di collegamento verso gli attuali magazzini, in adiacenza al fabbricato esistente, per il transito delle merci. **Questa è l'unica porzione di fabbricato la cui realizzazione è in parte su aree non oggetto di ristrutturazione urbanistica.**

Il resto della costruzione è destinato alla realizzazione di una zona di confezionamento del prodotto finito e dei relativi spazi accessori (spogliatoi per il personale addetto e celle frigorifere per la conservazione prima della spedizione), per 2002,35 m² di s.l.p. – comprensivi anche dell'estensione del corridoio di collegamento sopra descritto) ed agli uffici, per complessivi 918,06 m² di s.l.p. – 454,38 al piano terra e 463,68 al piano primo.

Gli uffici sono sviluppati su due piani fuori terra, con accesso dal piazzale privato e sono destinati ad uso interno dell'azienda che riunirebbe gli uffici operativi con gli uffici amministrativi, ora dislocati in diversa sede.

Formazione nuovi spazi a parcheggio privato e sistemazione piazzali

Contestualmente all'intervento principale è prevista la realizzazione di parcheggio privato a servizio degli edifici del lotto, per complessivi 63 posti auto su un'estensione di 2166 m², comprensivi della sistemazione a verde delle aiuole centrali di ombreggiamento.

Il parcheggio viene realizzato con fondi completamente drenante, come previsto dall'art. 19 delle NTA del PdR e prevede l'integrazione del verde esistente con messa a dimora di nuove essenze,



per complessivi 48 alberi (1 albero ogni 45 m², sufficienti a coprire le richieste del regolamento sopra detto che richiede almeno un albero ogni 50 m²).

I posti auto saranno realizzati con fondo in ghiaietto drenante, mentre i percorsi di manovra ed accesso saranno realizzati con elementi di sostegno drenanti con inerbimento degli spazi centrali (tipo “erbablock”).

Viene in ogni caso previsto un sistema di raccolta delle acque di scorrimento superficiale, raccolte e condotte a fosse perpendicolarmente dimensionate per ricondurle negli strati superficiali del sottosuolo, come consentito dai vigenti regolamenti regionali.

Contestualmente si intende procedere ad un rifacimento dei piazzali e della rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche, in modo da permettere la corretta raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, sia quelle provenienti dal nuovo intervento che dall’edificio esistente.

Modifiche confine ovest in conformità con le previsioni di riassetto della viabilità pubblica

Il progetto prevede l’estensione dei fabbricati verso il confine ovest del lotto, verso via dei Colli. Nel corso del confronto preliminare con l’Amministrazione comunale è emersa la necessità, in base ai piani di sviluppo urbanistici nel medio periodo, di procedere con un allargamento della via dei Colli per permettere il transito dei mezzi per le AdT previste in vicinanza ai due lati del lotto di intervento.

Conseguentemente si è previsto un sostanziale riassetto del confine ovest e dell’ambito in prossimità della via dei Colli, su cui attualmente insiste il tragitto di fossato irriguo, mediante una serie di interventi così riassumibili:

- Irregimentazione del fossato irriguo attuale, che nella zona di interesse ha solo funzione di transito non essendoci prelievi legati alle coltivazioni, con tombinamento e raddrizzamento del tracciato, in modo da concedere lo spazio necessario all’allargamento della via dei Colli in allineamento con quanto previsto per le zone di trasformazione produttiva individuate dal PGT; tale tombinatura, in ossequio a quanto previsto dal dlgs 152/2006 e smi prevede la dichiarazione di pubblica necessità, ampiamente giustificata dalla validità della pianificazione urbanistica e dalla cessata utilità del fossato nella zona di intervento;
- Predisposizione di spazi idonei alla formazione del piano stradale e di marciapiede di coronamento laterale mediante demolizione della recinzione attuale e suo riallineamento in posizione più congrua al tracciato di via dei Colli, mantenendo un franco di circa 7,00 m+1,50 m dal ciglio stradale attuale sul lato opposto all’intervento in modo da predisporre gli spazi necessari per il futuro ampliamento della sede stradale;
- Predisposizione di interventi di mitigazione verticali lungo le pareti del fabbricato anziché a terra, in modo da consentire la formazione della strada e del marciapiede.

In considerazione del fatto che il nuovo intervento ha già tenuto in considerazione le esigenze di viabilità nel lungo periodo, non viene mantenuto nessun ulteriore fascia di rispetto nei confronti della futura strada, destinata solo a traffico locale, mentre viene comunque mantenuta una fascia di rispetto di 5,00 m rispetto alla viabilità attuale, nel rispetto delle previsioni del Codice della Strada per strade di tipo locale.



DAVIDE PARI ingegnere

Via Forleo 7/a - 25013 Carpenedolo (BS)

tel e fax 030/969338 – cell 328 2239778

CF: PRADVD75E02B157S PI 02046310989

Per quanto riguarda la tombinatura del fosso si è già proceduto a presentare richiesta di parere al locale consorzio rogge, da cui dipende la gestione del fosso irriguo, facente parte del reticolo idrico comunale. A corredo si eseguirà la verifica di compatibilità idraulica dell'intervento proposto rispetto alla rete irrigua.

Altre costruzioni ed opere accessorie

Contestualmente all'attuazione del piano è previsto una revisione di alcuni aspetti impiantistici legati all'attività divenuti obsoleti e necessari di manutenzione straordinaria. Si prevede il rifacimento dell'impianto di climatizzazione dei magazzini, che deve essere spostato dalla sua posizione attuale, con il contestuale necessario potenziamento, la realizzazione di nuovo impianto fisso di estinzione incendi con idranti esterni ed interni, con alimentazione da vasca di accumulo con sistema di pompaggio, e la ristrutturazione dell'impianto di depurazione (come da SCIA in corso di esecuzione).

L'incrementata superficie, legata al contestuale riassetto di alcune parti impiantistiche dell'attività comporta la realizzazione di opere accessorie che consistono in:

1. Realizzazione di n. 2 cabine elettriche ad uso interno per la trasformazione delle linee di media tensione necessarie all'alimentazione; una verrà posizionata sulla copertura del passaggio di comunicazione fra i magazzini e la nuova zona spedizioni e l'altra sul lato est, verso via per Castel Goffredo; la cabina lungo via per Castel Goffredo sarà realizzata prima dell'attuazione del piano, l'altra contestualmente alla costruzione dell'edificio;
2. Costruzione di nuova vasca di accumulo antincendio interrata e del relativo locale tecnico per l'alloggiamento del gruppo di spinta;
3. Generale adeguamento impiantistico dei magazzini.

Tutti o parte degli interventi che coinvolgono anche la parte di edificio esistente saranno iniziati prioritariamente sulla parte esistente, e separatamente autorizzati, mentre le opere che coinvolgono direttamente il nuovo edificio saranno ricollegate alle esistenti durante l'esecuzione del Piano Attuativo.

Caratteristiche realizzative e rapporti con le norme di mitigazione Paesaggistica art. 44 NTA PdR

L'articolo 44 delle NTA riporta alcune "norme di mitigazione paesaggistica" di cui si dà puntuale conto nell'elenco seguente, con espliciti rimandi al progetto:

1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.

PREVISIONI DI PROGETTO: il piano campagna viene mantenuto inalterato, salvo la compensazione dei modesti dislivelli presenti (<1.00 m) che saranno raccordati senza salti di quota discreti.

2 - Gli interventi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo.



DAVIDE PARI ingegnere

Via Forleo 7/a - 25013 Carpenedolo (BS)

tel e fax 030/969338 – cell 328 2239778

CF: PRADVD75E02B157S PI 02046310989

PREVISIONI DI PROGETTO: il progetto prevede il potenziamento del verde esistente sul lato di via dei Colli nella zona di realizzazione del nuovo parcheggio. Nella zona di maggiore vicinanza fra l'edificio e la strada (attuale e di progetto), non essendo disponibile sufficiente spazio a terra per la messa a dimora di alberature, si è optato per una mitigazione a mezzo di verde verticale a parete;

3 - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui.

PREVISIONI DI PROGETTO: il progetto prevede la realizzazione di facciate con elementi prefabbricati, che saranno tinteggiati con toni tenui attraverso una selezione di colori che sarà eventualmente sottoposta all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, in modo da favorire l'integrazione nel contesto senza accostamenti dissonanti.

4 - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (autorimesse, ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.

PREVISIONI DI PROGETTO: i soli corpi accessori previsti separatamente dagli edifici esistenti sono quelli destinati all'alloggiamento di impianti tecnologici che per loro natura o per questioni di sicurezza non possono essere realizzati in aderenza ai fabbricati esistenti;

5 - Le cinte recinzioni non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo

PREVISIONI DI PROGETTO: la nuova recinzione realizzata o ricostruita lungo via dei Colli sarà conforme alle prescrizioni;

6 - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, ove confinante, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme di tutela", in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso la rete irrigua e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.

PREVISIONI DI PROGETTO: è stato effettuato uno studio del verde che integra le specie autoctone esistenti rimpiazzando nel contempo le alberature che dovranno essere rimosse per il posizionamento del nuovo edificio;

7 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.

PREVISIONI DI PROGETTO: non sono previste insegne in contrasto con quanto prescritto;

8 - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 23.3 e 23.4 delle N.A.



DAVIDE PARI ingegnere

Via Forleo 7/a - 25013 Carpenedolo (BS)

tel e fax 030/969338 – cell 328 2239778

CF: PRADVD75E02B157S PI 02046310989

PREVISIONI DI PROGETTO: il parcheggio come precedentemente descritto sarà alberato nel rispetto delle prescrizioni di norma;

9 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

PREVISIONI DI PROGETTO: non sono previste deroghe;

Per quanto non esplicitamente citato si rimanda alle tavole grafiche di progetto allegate.

Per i dettagli sugli isolamenti termici e sugli impianti va fatto riferimento alle relazioni specialistiche.

Parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento ricade interamente in zona D1 si nota come nella stessa zona sia ammessa edificabilità per "ampliamento degli edifici esistenti in misura non superiore a m^2/m^2 0,50 di rapporto di copertura" (art. 39 NTA PdR):

Attività edilizia: l'articolo ammette gli interventi di nuova costruzione, come quello in oggetto.

Destinazione d'uso: le destinazioni d'uso previste in progetto, ossia "magazzini e depositi" e "attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva" sono entrambe ammesse.

Edificabilità: l'edificabilità prevista è inferiore al limite previsto di m^2/m^2 0,50 di rapporto di copertura, sia considerando l'intero lotto urbano sia considerando il perimetro del piano (zona D4 e porzione di strada in sistemazione) che ha superficie complessiva di 11'315 m^2 a fronte di una copertura di (1940.25+2002.35+454.38) 4'396.98 m^2 a dare un **rapporto di copertura di 0.39 circa**.

Altezza: le norme prevedono un'altezza non superiore a 10,00 m, da misurare secondo le indicazioni del §13.1 alinea 10 delle NTA che prevedono che *Nel caso di edifici con "tipologia edilizia produttiva" l'altezza è misurata fino alla quota d'imposta della struttura di copertura o del "carroponte" e che Negli edifici si computano, ai fini dell'altezza, i parapetti e i coronamenti che superino m 2.00, misurati dall'intradosso del solaio orizzontale di copertura o dalla quota d'imposta della struttura di copertura*". Nel caso specifico **l'altezza del corpo di fabbrica più alto risulta pari a 8,25 m** misurati alla quota di imposta della copertura (piano di appoggio dei copponi prefabbricati di copertura) e prevede un coronamento pari a 2,00 m oltre tale quota, che pertanto viene escluso dal calcolo dell'altezza massima. L'altezza massima è riportata nelle tavole grafiche allegate con riferimento al piano del cortile attuale.

Distanza dai confini: La distanza rispetto ai confini di proprietà privata è parecchio superiore a 5,00 m, come riportato nelle tavole di progetto. Per quanto riguarda la porzione di edificio costruita verso il lato ovest il confine è stato individuato nella mezzeria della strada vicinale dei Colli.

Distanza dalle strade: come accennato in precedenza la distanza dalle strade attualmente presenti è di almeno 5,00 m, nel rispetto delle norme imposte. Per quanto riguarda il prospettato allargamento della strada si è già tenuto conto dei possibili ingombri, essendo anche salva la facoltà di mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo



DAVIDE PARI ingegnere

Via Forleo 7/a - 25013 Carpenedolo (BS)

tel e fax 030/969338 – cell 328 2239778

CF: PRADVD75E02B157S PI 02046310989

le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale, quali appunto la previsione del nuovo assetto viario.

Distanza dagli edifici: risulta rispettata la prescritta distanza rispetto agli edifici esterni al piano. Per quanto riguarda gli edifici interni al lotto la distanza è sempre superiore ai 10,00 m fra pareti finestrate.

Impianti esterni ed allacci alle reti tecnologiche ed aspetti tecnici

Tutti gli impianti e le reti esistenti verranno adeguati alle nuove necessità sulla base di progettazione esecutiva dove necessario.

Per quanto riguarda il sistema di smaltimento delle acque nere i nuovi servizi realizzati saranno condotti attraverso il depuratore allo scarico in fognatura esistente. Il depuratore è in grado di trattare gli scarichi previsti senza problemi essendo per quantità il carico di depurazione dei reflui di qualche ordine di grandezza superiore a quello dei nuovi scarichi. Prima della realizzazione saranno in ogni caso ottenuti tutti i permessi necessari e prima della messa in servizio si procederà all'ottenimento della relativa Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) secondo le procedure di Legge.

Per quanto riguarda le acque bianche le superfici scolanti rimangono invariate così come i recapiti nei recettori superficiali, che risultano anzi ridotte in considerazione del fatto che le superfici scolanti dei parcheggi saranno condotte in pozzi perdenti adeguatamente dimensionati.

Per quanto riguarda gli aspetti di prevenzione incendi la richiesta di parere è già stata inoltrata al comando VVF contestualmente agli adeguamenti previsti sull'esistente.

Il progetto è stato redatto nell'ipotesi di sostituzione dell'attuale alimentazione a GPL dei gruppi di produzione calore con gas metano, per cui è stata presentata, unitamente ad altre realtà produttive, richiesta di estensione della rete direttamente all'attuale gestore Italgas.

Tutte le opere previste nel progetto saranno realizzate seguendo le regole di buona tecnica ed utilizzando ottimi materiali, secondo la disponibilità sul mercato.

Saranno adottati, ove applicabili, tutti gli accorgimenti per il rispetto delle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche*", come mostrato nella relativa relazione di dettaglio.

Saranno altresì rispettate tutte le eventuali prescrizioni normative o regolamentari di interesse per la costruzione in oggetto (Vigili del Fuoco, Regolamento d'igiene, Leggi sul risparmio energetico, sicurezza degli impianti, etc.).

IL TECNICO

< DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE
DALL'ING. DAVIDE PARI >