

**COMUNE DI NEMBRO (BG)**

**P.R.U. 2**

**“EX COMITAL”**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**I. PREMESSE**

La presente relazione illustrativa accompagna la presentazione del Piano attuativo in epigrafe, riguardante un comparto industriale esistente posto in zona SUD-EST rispetto al centro cittadino in fregio alla Via Marconi. Questo Piano viene presentato dalla Soc. “PERSICO” S.p.a. a seguito dell’acquisizione dell’intera area. Il nuovo Piano si avvarrà di una convenzione con la quale saranno stabiliti nuovi indici edificatori, cessioni al Comune, standard e monetizzazioni.

**II. CONTENUTI DEL PIANO**

In relazione alla conformazione e consistenza del comparto preesistente, per la sua impostazione generale, urbanistico-morfologica e distributivo-funzionale, si è dovuto tenere in debito conto dei seguenti aspetti:

- La sua caratteristica di comparto esistente chiuso già accessibile dalla via Marconi;
- La necessità di apportare cambiamenti sostanziali sia a livello di edifici che di viabilità interna necessari per le diverse esigenze produttive;
- la sua localizzazione in rapporto sia col centro abitato che con le contigue zone di recente edificazione; nonché in relazione ai caratteri morfologico-ambientali dell’intera zona in cui risulta inserito;
- la possibilità di rimettere in funzione le esistenti centrali elettriche.

Le riflessioni e le valutazioni condotte sugli aspetti sopra evidenziati hanno portato ad una impostazione urbanistico-morfologica e distributivo-funzionale trasposta negli elaborati planivolumetrici che sono oggetto della presente relazione.

In generale, il progetto plani-volumetrico dell’intervento propone una soluzione tesa a valorizzare al massimo il rapporto tra lo spazio aperto e costruito, e di dare unità architettonica a tutti i nuovi edifici.

L'accessibilità carrabile al comparto rimane invariata e avviene da via Marconi.

Il sistema dei parcheggi pubblici prevede due ambiti principali:

- parcheggi pubblici;
- parcheggi privati.

Il sistema dei parcheggi privati pertinenziali è realizzato sia a piano terra dislocati in diversi punti del comparto con accesso dall'ingresso principale di via Marconi, sia al piano di copertura di un nuovo sempre con accesso da Via Marconi.

Il sistema dei parcheggi pubblici è composto da due aree accessibili da via Marconi.

### **III. L'IMPOSTAZIONE PROGETTUALE**

Sulla base delle considerazioni svolte nel capitolo che precede e sulla scorta delle scelte urbanistico-attuative e morfologiche ivi delineate si è proceduto ad elaborare una soluzione progettuale in sintonia ed in conformità a tali indirizzi di carattere generale, cercando di privilegiare la "QUALITÀ GLOBALE" e la "SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE" dell'intervento proposto, come sintesi fra:

- la qualità architettonica del progetto;
- la qualità del manufatto e l'efficienza impiantistica;
- l'inserimento ambientale (riduzione-mitigazione impatti);
- il miglioramento del contesto esistente.

Allo stato di fatto tutta l'area oggetto di intervento si presenta come un insieme disordinato di capannoni industriali ed edifici accessori, tettoie, ecc.. Un insieme di diversi corpi di fabbrica aggregatisi nel tempo, disomogenei, risalenti ad epoche diverse.

L'intento è quello di mettere ordine all'intera area demolendo gran parte di edifici sopradescritti, mantenendo quelli di maggior pregio e ricostruirne di nuovi che diano un ordine a tutto il complesso.

#### **– Gli edifici**

Il concetto di "pulizia" lo si ritrova anche nella costruzione dei nuovi edifici che si presentano semplici nella loro forma di parallelepipedo. Esteriormente sono stati scelti materiali che diano pregio all'edificio: uno zoccolo in cemento alto circa 5 metri e la parte superiore in policarbonato.

Dal punto di vista dell'impatto ambientale riteniamo che il progetto sia migliorativo rispetto allo stato di fatto in quanto i nuovi edificio prendono il posto di diversi edifici aggregatisi nel tempo di diverse tipologie e perché la sua forma semplice e ordinata sostituisce una impronta planimetrica e altimetrica disarticolata.

#### **IV. ASPETTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E QUALITÀ DEL MANUFATTO**

Per quanto attiene più in dettaglio agli aspetti riferiti alla **sostenibilità ambientale generale** si riconferma quanto già indicato nel precedente capitolo III:

1. Attenzione all'inserimento ambientale dell'edificio con l'obiettivo di migliorare la qualità urbana del comparto, salvaguardando l'unica preesistenza naturalistico-ambientale costituita dalla roggia e dal fiume Serio.
2. Previsione di ulteriori misure di "mitigazione" di tale impatto mediante:
  - la scelta di tipologie costruttive omogenee con materiali di finitura in sintonia con l'ambiente circostante;
  - l'adozione di cromatismi per facciate e coperture tali da ben inserirsi ed integrarsi con il contesto

#### **V. AMBITI PUBBLICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

– *I Parcheggi di uso Pubblico*

I parcheggi di uso pubblico, identificati nella tavola 019, soddisfano una parte della dotazione di STANDARD URBANISTICI del comparto ed hanno accesso diretto da via Marconi.

Le superfici in progetto comprendono sia gli stalli di sosta che i corselli di manovra e le rampe di accesso per la quota di pertinenza.

La pavimentazione del parcheggio a raso sarà in asfalto.

E' inoltre prevista la messa a dimora di aiuole con alberature.

– *Verde di cessione*

Nella tavola 019 sono indicate ulteriori 2 aree a verde che integrano la dotazione di STANDARD URBANISTICI da cedere al Comune.

- *Parcheggi di uso pubblico* – I parcheggi a raso saranno realizzati con massicciata in sabbia e ghiaia dello spessore di cm. 50 compreso il sovrastante strato di pietrisco calcareo rullato; successivamente per i cor-



selli si dovrà provvedere alla pavimentazione bituminosa costituita da uno strato di tout-venant bitumato dello spessore di cm. 8 e successivo manto di usura in bitulite dello spessore di cm. 2,5.

I parcheggi saranno dotati di idonea rete di smaltimento delle acque meteoriche e di illuminazione pubblica.

- **Segnaletica orizzontale e verticale** – la segnaletica dovrà essere realizzata in conformità del nuovo regolamento di attuazione del codice della strada, da definire preventivamente con il comando di polizia municipale e l'ufficio tecnico comunale.
- **Rete di smaltimento** – le acque meteoriche e le acque nere e/o bionde dovranno essere recapitate nei collettori comunali. Le fognature dovranno essere di tipo separato e cioè: condotte in p.v.c. UNI-EN 140 1 SN4 (ex serie 303/1) per le acque nere e tubi in p.v.c. della stessa serie ma SN2 per le acque bianche. Di queste dovrà essere presentato il relativo progetto esecutivo con calcolo idraulico esteso a tutto l'ambito di intervento, che dovrà definire le caratteristiche dimensionali e tipologiche. Le camerette della fognatura relative alle acque nere, dovranno essere rivestite in gres o resina fino all'estradosso del tubo.

## **VI. RICHIESTA DI VARIANTE ALLE NORME TECNICHE PDR**

Le necessità aziendali e la distribuzione dei fabbricati attuali hanno comportato la richiesta di una modifica alle norme tecniche del PdR in riferimento al Pru2.

In particolare si chiede l'aumento del Rapporto di Copertura al fine di insediare fabbricati idonei ai processi industriali mantenendo comunque una buona parte dei fabbricati esistenti.

La dislocazione dei nuovi fabbricati all'interno dell'area lasciata libera dai fabbricati da demolire non consente il rispetto delle normali distanze tra fabbricati, pertanto si chiede la riduzione della distanza tra fabbricati a 3 mt.

Inoltre si richiede una maggiore altezza dei fabbricati in quanto le lavorazioni e la movimentazione dei manufatti all'interno degli edifici necessitano di un'altezza maggiore del limite attualmente in vigore.

Per una più agevole riorganizzazione dell'area si è richiesto di ridefinire il perimetro del P.R.U. in quanto a seguito della compravendita dell'area ex-Comital vi sono due distinti proprietari.

Nembro, li dicembre 2011



