

PUA
Piano Urbanistico Attuativo
Piano particolareggiato di iniziativa privata
Scheda n.49 Area "Il Molinone" Variante n.3 al PRG
Comune di Brisighella Art. 32.5 NTA del RUE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La Società FERRERO COSTRUZIONI S.r.l. è proprietaria di un appezzamento di terreno posto in Comune di Brisighella, distinto al N.C.E.U. di Brisighella al foglio 58, con particelle 79, 320, 253,254, 255, 535 della superficie complessiva di mq. 10.693.

L'area, oltre che con proprietà private, è confinante con area di proprietà del Comune di Brisighella distinta al foglio 58 del NCEU del Comune di Brisighella col mappale 534 della superficie di mq. 1226 che venne ceduta al Comune dalla stessa FERRERO COSTRUZIONI s.r.l., preventivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma rep. 13499 del 02/02/2007 poi modificato con Rep. 13713 del 04/05/2009.

Sia la proprietà della Ferrero Costruzioni che quella del Comune di Brisighella risultano individuate dal vigente RUE del Comune di Brisighella all'Art. 32.5 ed in particolare all'Art. 32 Norme finali e transitorie pt. 5. Ambiti sottoposti a POC" che nel caso specifico sono riconducibili agli "ambiti di cui all'art. 5.2 delle Nda del PSC, delimitati dal RUE, e sono disciplinati fino all'adozione del POC, dalla normativa del previgente PRG, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 delle Nda del PSC".

Originariamente detta area era occupata da un complesso edilizio realizzato, trasformato e ampliato nella seconda metà del XX secolo con numerosi interventi che hanno profondamente inciso sulle peculiarità dell'ambiente nel quale si trovava inserito. Si trattava infatti di una cava del gesso con annessa lavorazione (estrazione, frantumazione, cottura, confezionamento e stoccaggio) che per molti anni ha svolto l'attività estrattiva a ridosso del centro edificato. I fabbricati pur essendo stati autorizzati con specifici titoli edilizi, erano stati previsti all'interno di un grande sventramento della collina di gesso, senza alcuna attenzione alla configurazione naturale del pendio, perimetrata da un alto muro di cemento controterra. Gli edifici realizzati in successione, a seconda delle necessità operative dello stabilimento, si presentavano in pessimo stato di conservazione, erano realizzati con materiali incongrui e sormontati da grandi contenitori e apparecchiature metalliche, assai poco rispettose dell'ambiente circostante.

Oltre allo stabilimento per la lavorazione del gesso addossato alla montagna di gesso scavata a monte, si rileva ancora la presenza di due fabbricati di servizio adibiti a magazzino, residenza del custode e uffici, situati più a valle, anch'essi in

pessimo stato di conservazione, prospicienti un grande piazzale che era destinato alla manovra degli autocarri, integralmente pavimentato con grandi lastroni di cemento (debitamente autorizzato).

L'intero comparto per le lavorazioni a valle dell'attività estrattive era di proprietà della Società Gessi del Lago d'Iseo che ottenne i seguenti titoli edilizi:

32/1960 *Brisighella* **SOCIETA' GESSI LAGO D'ISEO RICOSTRUZIONE DI UN CAPANNONE PER LA LAVORAZIONE GESSO**

07/1961 *Brisighella* **SOCIETA' GESSI DEL LAGO D'ISEO**
LAVORI DI SISTEMAZIONE DEL FABBRICATO INDUSTRIALE REPARTO GESSO SECONDO LOTTO

02/1968 *Brisighella* **SOCIETA' GESSI DEL LAGO D'ISEO COSTRUZIONE TRAMOGGIA**
IMPIANTO INDUSTRIALE

35/1976 *Via F.lli Cardinal Cicognani* **SPA GESSI LAGO D'ISEO TETTOIA STIVAGGIO MATERIALE FINITO**

51/1984 *Brisighella* **GESSI DEL LAGO D'ISEO SPA PROGETTO ESTRAZIONE GESSO** *Brisighella*

81/1988
VIA FRATELLI CARDINALI CICOGNANI *Brisighella* **GESSI DEL LAGO D 'ISEO LASRTICATO VIA CICOGNANI**

197/1988 *VIA FRATELLI CARDINALI CICOGNANI* *Brisighella* **GESSI LAGO D'ISEO**
COSTRUZIONE MURI DI SOSTEGNO VIA CICOGNANI

In forza dell'art. 4 punto 7) dell'accordo di programma Rep. 13499/07 poi modificato con l'accordo Rep. 13713/09 fu demolito il fabbricato denominato "Il Molinone" con i relativi impianti, con il preventivo rilascio dei seguenti titoli:

3202 del 29/04/2009 *Autorizzazione paesaggistica istanza protocollo* **demolizione dell'ex stabilimento del gesso**

5757 del 29/07/2009 *Permesso di Costruire Ordinario istanza protocollo* **demolizione ex stabilimento per lavorazione del gesso**

Per lo sviluppo e valorizzazione di queste aree ci si riferisce dunque alle previsioni e alle norme di cui alla **Scheda 49 "Area Il Molinone"** "Art. 11.3 – Zone residenziali miste pubbliche e private" inserita con Variante n. 3 e confermata anche con l'ultima Variante al PRG (Var. 5) approvata con DCC 23 del 26/03/2013 che definisce le principali scelte determinanti l'assetto del comparto residenziale e delle aree da cedere per servizi che risultano pari a mq. 3.896, a fronte della quota di mq. mq. 3.673 per la scheda normativa n. "49" di standard richiesto.

NUOVA SCHEDA N. 49 – AREA IL MOLINONE



Legenda

- Area interessata all'intervento: St. 11.919 mq
- Verde privato
- Zona F – Art. 18.8.1, Servizi Pubblici (0,8 mc/mq) area da destinare a verde pubblico e ampliamento RSA
- Collegamento al verde area ospedaliera
- Zona F – Art. 18.8.1, Servizi Pubblici (0,8 mc/mq) area da destinare a Parcheggio Pubblico da realizzarsi in conto attrezzatura verde sull'area ceduta mapp.534
- Area da destinare a Parcheggio Pubblico da cedere attrezzato come quota di standard in riferimento alla potenzialità edificatoria del lotto
- Viabilità (rappresentazione indicativa) da realizzarsi secondo le specifiche della delibera
- Pista motociclopeditoneale
- Zona C – Art. 11.3 – Zone miste residenziali pubbliche – private – Area di concentrazione degli edifici residenziali (0,65 mc/mq di St scheda) + incentivi + standard di verde pubblico e viabilità interna

SIO Approvato con DCC23/09

Successivamente in Comune di Brisighella con DCC n. 23 del 03/03/2009 approvò uno specifico SIO sulla scheda 49 che modificò sostanzialmente la scheda di PRG, nonché la bozza della modifica dell'accordo di programma poi sottoscritto in data 04/05/2009 con Rep. 13713.

La nuova cartografia introdotta con il SIO approvato e la relativa normativa modificata per l'area in oggetto, non furono poi aggiornate nella cartografia del RUE, ma tuttora l'accordo del maggio 2009 con il SIO allegato sono ancora in vigore come impegno tra le parti.

Il progetto, in coerenza con il SIO approvato per lo sviluppo e la valorizzazione dell'area si articola come segue:



- “La sub area F”, è già stata ceduta al Comune di Brisighella per dar corso all’Accordo di programma che permettesse l’ampliamento della Casa Protetta dell’ASP locale in coerenza con le previsioni della scheda degli accordi di programma citati;
- una porzione di circa 215 mq dei 1226 mq del mappale 534 oggetto della suddetta cessione corrisponde ad un’area da destinare a parcheggio pubblico;
- la superficie rimanente nel mappale 1226 di mq. 1.011 è da computarsi come verde pubblico ai sensi dell’accordo di programma citato;
- all’interno dell’area indicata come “Zona C” nella scheda 49 si prevede la concentrazione degli edifici residenziali nelle cubature previste dalla previgente normativa di PRG (ex art. 11.3 – Zone miste residenziali

pubbliche-private) in aggiunta al recupero dei volumi dei fabbricati ancora esistenti nel rispetto dell'art. 3) dell'accordo sottoscritto tra la proprietà e il Comune di Brisighella con Atto Rep. 13499/2007.

Quanto sopra descritto comporta la realizzazione delle seguenti opere:

- realizzazione del tratto di viabilità ciclopeditone con verde attrezzato dall'attuale ingresso di Via Cardinali Cicognani sino all'ingresso laterale della RSA (già realizzato), per una superficie di mq. 385;
- realizzazione di un tratto di viabilità carrabile per l'accesso alla nuova lottizzazione in prosecuzione alla via Troilo;
- viabilità interna alla lottizzazione e per l'accesso ai tre macrolotti previsti completa di marciapiedi infrastrutture e pubblica illuminazione
- esecuzione di aree di verde attrezzato nelle dimensioni e ubicazioni riportate nella tavola del Planivolumetrico del PUA per una superficie complessiva di mq. 2524. Contestualmente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, il Comune di Brisighella metterà a disposizione le aree di sua proprietà individuate nella scheda 49 per la realizzazione delle opere di competenza del soggetto attuatore di cui all'art. 4) dell'accordo di programma citato.

In particolare per quanto concerne lo sviluppo delle superfici a destinazione residenziale verranno realizzati 36 alloggi di diverse metrature a saturazione della volumetria realizzabile di mc. 14.690 ovvero utilizzando il massimo degli incentivi possibili per le aree in oggetto: mc. 7.747,35 mc. complessivi sulla base dell'indice di scheda, più incentivi previsti all'art. 25 delle vigenti Norme di Attuazione per i fabbricati compresi nelle Zone Art. 11.3 - zone miste residenziali pubbliche-private dove l'indice di It può essere ampliato del 50% (rispettando le regole di cui alle lettere B+T+A: Bioedilizia, Tetto in legno, Accessibilità) e così per altri 3.873,67 mc., più il recupero degli edifici esistenti pari a mc 3.070 per una volumetria massima complessiva sui quali sono stati dimensionati le dotazioni di standards previsti;

ripartiti in 3 tipologie edilizie:

- villette bifamiliari,
- condominio in linea,
- condominio a corte

Box e cantine pertinenziali al piano interrato.

All'art. 3 dell'Accordo finale modificato REP. 13499/2007 si stabiliva che "... Nello specifico è previsto il mantenimento a destinazione residenziale, assoggettata alle disposizioni normative dell'art. 11.3 che prevede l'applicazione di un Indice Territoriale $IT = 0,65 \text{ mc/mq}$ da estendersi all'intera area, con un'altezza massima di 10,50 ml. alla linea di gronda, a cui potranno applicarsi gli incentivi sulla

promozione della bioedilizia definiti all'art. 25.2.1 che prevedono di poter ampliare l'indice di Utilizzazione Territoriale fino ad un massimo del 50% e destinazioni d'uso quali attività commerciali al dettaglio e artigianato di servizio di tipo manifatturiero, laboratoriale, commercio all'ingrosso e depositi fino al limite massimo del 50% del volume previsto nonché residenza e esercizi pubblici sempre ammessi. Tale trasformazione dovrà prevedere la realizzazione totalmente carico del privato delle relative attrezzature ed impianti quali standard di legge, nella misura di 25 mq./100mc. (di cui 5 mq./100mc. da destinare a parcheggio pubblico) da calcolarsi sul volume complessivo massimo ammesso, oltre alle aree per la viabilità pubblica da cedere gratuitamente al Comune. Relativamente agli edifici esistenti, potranno essere mantenuti i fabbricati destinati a uffici e a residenza demoliti e ricostruiti per pari volume anche in altro sito all'interno della lottizzazione, comunque da aggiungersi al volume ammissibile sul quale calcolare le dotazioni di standard previsti."

Successivamente con DCC n. 23 del 03/03/2009 fu approvato il SIO – Scheda 49 "Il Molinone" con l'approvazione dell'Accordo che fu poi perfezionato con Rep. 13713/09, dove l'approvazione era subordinato alle seguenti prescrizioni materia di potenzialità edificatoria:

- *"L'indice riportato e relativo all'art. 18.8.1 è da intendersi 0.8 mq/mq come riportato nella N.T.A. vigenti;*
- *Il parcheggio da realizzarsi in conto attrezzatura verde sull'area ceduta (area ceduta alla RSA in fregio alla Via Cardinali Cicognani per gli scopi concordati n.d.r.) è da intendersi relativa a parcheggio pubblico di standard da cedere attrezzato in riferimento alla potenzialità edificatoria;*
- *L'altezza max dei fabbricati indicata è da intendersi 9.50 ml."*

Le caratteristiche costruttive dei fabbricati sono riassumibili come segue:

- fondazioni in c.a. e strutture portanti in muratura di mattoni pieni;
- isolamento termico delle strutture mediante "cappotto di isolamento";
- solai in latero cemento della altezza di cm 40, al fine di ottenere adeguato isolamento acustico;
- strutture di copertura in legno, con soprastante manto in coppi di laterizio;
- tramezzature interne in laterizio, di caratteristiche tali da garantire i requisiti di abbattimento acustico previsti dalle disposizioni legislative vigenti;
- pavimenti in legno ed in ceramica;
- infissi in legno, con ampie superfici vetrate a SUD e OVEST finalizzate alla captazione della radiazione solare nei mesi invernali, adeguatamente schermate anche con vegetazione a foglia caduca nei mesi estivi;

- impianto di climatizzazione invernale con produzione di calore centralizzata e contabilizzazione dei consumi mediante "satelliti", con previsione della produzione di acqua calda almeno al 50% con collettori solari.

Le caratteristiche costruttive previste sono tali da conseguire l'incremento volumetrico previsto dal PRG di Brisighella per le realizzazioni rispettose dei criteri della "bioedilizia".

In materia di Bio-edilizia le caratteristiche tecniche costruttive degli edifici descritte non rivestono carattere prescrittivo, in sede di istanza del titolo edilizio il progettista potrà proporre soluzioni progettuali alternative dimostrandone le caratteristiche innovative e migliorative in coerenza con quanto previsto al Titolo III "Bioedilizia e qualità ambientale" della Tav. P5 del RUE

Per tutte le dotazioni di verde, infrastrutture e viabilità si rimanda a quanto illustrato nelle tavole di progetto e nel computo dei lavori previste risultano compatibili con i diversi vincoli normativi previsti per l'area in oggetto.

Allo scopo si allegano altresì tutte le verifiche geologiche, sismiche, di Valutazione Ambientale (VAL_sat) e acustiche richieste dalla scheda citata.

In attesa dell'approvazione del POC, nelle aree disciplinate dal previgente PRG si dovranno verificare anche i requisiti di cui agli artt.

Art. 26.3 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità*]

In particolare dovranno trovare applicazione i seguenti requisiti:

- Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 della Tav. P.5 e art. 75/11 della Tav. P.5). A tal proposito si sottolinea che il PUA prevede un incremento della superficie permeabile rispetto all'attuale condizione del terreno. Le superfici attuali sono state autorizzate con i titoli edilizi sopra citati e pertanto il rispetto delle previsioni del PUA non comporta alcuna laminazione (vedi Schema dettagliato riportato in calce)*
- Alberature (Rif. Parte II - Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5). L'indice proposto è soddisfatto poiché a fronte di una superficie utile di progetto di pari a circa 4900 mq che comporta una dotazione minima di 49 piante d'alto fusto nelle aree pubbliche, sono state inserite 61 nuove unità autoctone (vedi tavola P7), senza considerare le siepi previste in abbinamento alle recinzioni.*
- Riutilizzo acqua piovana (rif. art. 41 della Tav. P.5) Detta prestazione sarà inserita tra i riferimenti normativi delle Norme di PUA per il rilascio dei singoli PdC;*
- Efficienza energetica (rif. art. 28 della Tav. P.5) Detta prestazione sarà inserita tra i riferimenti normativi delle Norme di PUA per il rilascio dei singoli PdC;*

26.4 [*Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazione identità*]. In particolare per il rilascio dei singoli PdC dovranno trovare applicazione i seguenti requisiti:

- a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità*
- b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza*
- d. Progetto del paesaggio*

CALCOLO DELLA PERMEABILITA'

Nota Al netto del mappale n° 534 già ceduto parzialmente per ampliamento RSA.
Superficie complessiva considerata: 11919 (ST) - 1226 (parte RSA)= **10693 mq**

STATO DI FATTO

SUPERFICIE PERMEABILE

verde= 5011 mq

SUPERFICIE IMPERMEABILE

asfalto/cemento= 4509 mq

copertura edifici (B+C)= 425 mq

tot= 4934 mq

ghiaia= 748 mq

*0,3= 224 mq permeabile

*0,7=524 mq impermeabile

PROGETTO

SUPERFICIE PERMEABILE

verde pubblico=1929 mq

verde privato= 3380 mq

tot (verde)= 5309 mq

SUPERFICIE IMPERMEABILE

strada pubblica e parcheggi=

=735+1286=2021 mq

strada privata e accessi carrabili= 466 mq

tot (strada)= 2487 mq

copertura fabbricati=1554 mq

ghiaia=1122 mq

*0,3= 337 mq permeabile

*0,7= 785 mq impermeabile

tetto verde edifici=221 mq

*0,3=66 mq permeabile

*0,7=155 mq impermeabile

Superficie Permeabile Stato di Fatto < Superficie Permeabile di Progetto
= **5235 mq** = **5712 mq**