

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE di PONCARALE



Progetto di nuovo insediamento produttivo finalizzato alla vendita all'ingrosso di prodotti farmaceutici

secondo la procedura SUAP di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. e all'art.
97 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

PROPONENTE

ASCA COSTRUZIONI SRL

Via Mulini, n.114/A - 25039 Travagliato (Bs)

P.IVA e C.F. 03802810980

PEC ascacostruzionisrl@legalmail.it



UTILIZZATORE

CEF Cooperativa Esercenti Farmacia S.C.R.L.

Via Achille Grandi, n.18 - 25125 Brescia (Bs)

P.IVA e C.F. 00272680174

PEC cefscrl@pec.confcooperative.it



COMPONENTE EDILIZIA

Tavola numero

EDALL01

Relazione tecnica

Scala

Fase

Data

ottobre 2023

Revisione

Rev. 01

PROGETTISTI

PIANOzero progetti

S.R.L. STP

Ing. Cesare Bertocchi

Arch. Cristian Piovanelli

Pian. Alessandro Martinelli

Ing. Ilaria Garletti

via Palazzo n.5, 25081 Bedizzole (BS)

Tel. 030 674924

email: info@pianozeroprogetti.it

PEC: pianozeroprogettisrlstp@legalmail.it

P.IVA: 04259650986

RESPONSABILI COMMESSA

Pian. Alessandro Martinelli

Arch. Cristian Piovanelli

COLLABORATORI

Ing. Francesco Botticini

Diseg. Maria Tomasoni

INDICE

PREMESSA	2
1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
2 INQUADRAMENTO CATASTALE	4
3 PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI.....	5
4 INTERVENTI	5
5 DATI PLANIVOLUMETRICI SUBCOMPARTO A	6

PREMESSA

Oggetto del procedimento è il progetto di nuovo insediamento produttivo finalizzato alla vendita all'ingrosso di prodotti farmaceutici, secondo la procedura SUAP di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. e all'art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Proponente è la società ASCA COSTRUZIONI SRL, con sede in Via Mulini n.114/A, 25039 Travagliato, mentre l'utilizzatore dell'immobile sarà la società CEF-Cooperativa Esercenti Farmacia SCRL, con sede in via Achille Grandi n.18, 25125 Brescia.

Vista dell'area oggetto d'intervento (fonte Google Earth)



1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area d'intervento è situata in una zona a sud/est del centro abitato del territorio comunale di Poncarale, con accesso diretto dalla strada statale SS45bis, in un contesto extra urbano costituito prevalentemente da aree agricole ma limitrofe in lato ovest e confinante in lato sud con comparti a destinazione produttiva ed artigianale. A confine in lato nord prospiciente la strada è presente anche una stazione di rifornimento carburante.

Il sub-comparto interessato dal progetto insiste su un'area non ancora edificata ma in parte già soggetta a previsione urbanistica del Documento di Piano (Ambito D).

L'area in oggetto risulta in continuità con un contesto edificato consolidato in lato nord/ovest a uso prevalentemente artigianale, così come in parziale lato sud.

Vista dell'area oggetto d'intervento (fonte Google Earth)



2 INQUADRAMENTO CATASTALE

Il Sub-comparto A è identificato catastalmente al NCT Sez. Urbana, Foglio 16 e si compone dei seguenti mappali:

- 23 bosco ceduo sup. catast. Ha 0.05.40
- 220 sem. irr. sup. catast. Ha 2.40.00
- 221 sem. irr. sup. catast. Ha 1.05.14
- 219 sem. irr. sup. catast. Ha 1.06.66

per una superficie catastale complessiva di 45.720,00 m².



Il canale che suddivide i mappali 23 e 220, da ricerche effettuate sulle mappe storiche, risulta privo del carattere di demanialità ed è, quindi, di pertinenza del mappale ora individuato come 220.

La superficie complessiva dell'intervento, a seguito di rilievo, porta ad una superficie territoriale pari a m²:

Superficie territoriale [m ²]	
Catastale senza canale	Rilevata (con canale)
45.720,00 mq	45.976,80 mq

3 PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Si rimanda alla relazione urbanistica allegata (URB01).

4 INTERVENTI

Il comparto generale individuato come Ambito di possibile trasformazione “D” dal Documento di Piano dello strumento urbanistico vigente, verrà attuato, come da estratto sotto riportato, in due fasi: subA , oggetto del presente procedimento, e sub B, non oggetto di questo procedimento; i proprietari dei terreni ricompresi quali sub B hanno dato l’assenso scritto alla richiesta di avvio del procedimento.

Estratto NTA proposta di SUAP



L’area di interesse (subcompartoA) sulla quale verrà edificato il nuovo comparto produttivo sarà oggetto di completa urbanizzazione, partendo dalla realizzazione di nuovo accesso fino alla definizione di tutti gli spazi interni, senza la presenza di future aree libere.

L’ ingresso avverrà dalla Strada Stale SS45Bis (lato sud- ovest) e implicherà la realizzazione di nuovo innesto a rotatoria in asse alla viabilità principale esistente; occuperà, oltre alla sede stradale e a parte di terreno del proponente, anche aree di proprietà di terzi, ricomprese dal DDP come “possibile ambito di trasformazione E”. Si è già provveduto ad ottenere assenso all’intervento da parte dei proprietari.

La viabilità interna all’ambito, oggetto di cessione al Comune e costituita da strada a doppio senso di marcia, si diramerà lungo il lato sud dell’area in direzione est ovest, permettendo così la sua futura fruibilità al subcomparto B, oltre all’accesso alla controstrada parallela alla SS in servizio al comparto produttivo presente

in lato sud, riducendo la pericolosità riscontrata per l'attuale accesso diretto.

La nuova strada verrà completata con asfaltatura, segnaletica stradale verticale ed orizzontale, pubblica illuminazione adeguatamente progettata; sarà anche costeggiata in lato nord da marciapiede per garantire sicurezza al passaggio di pedoni.

In fregio al sub-comparto A verrà realizzato un parcheggio privato asservito all'utilizzo pubblico, caratterizzato da spazi di manovra con superficie impermeabilizzata con asfalto, mentre gli spazi di sosta saranno realizzati con superficie permeabile; questo parcheggio ospiterà n.80 posti auto, di cui n. 2 completi di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici e n. 2 dedicati alle persone disabili. Di tali spazi potranno usufruire anche le realtà limitrofe già insediate e quelle di futuro sviluppo.

La restante superficie resterà di proprietà privata e vedrà principalmente la costruzione di un capannone di superficie coperta di poco inferiore a 20.000,00 mq, con area di pertinenza esterna in parte delimitata con recinzione ed in parte delimitata da cordoli contenitivi e sbarre per regolare il passaggio degli autoveicoli. Visto l'utilizzo, ospiterà infatti un'attività di vendita all'ingrosso di prodotti farmaceutici, sono stati previsti ampi piazzali in fronte e retro del fabbricato necessari alle operazioni di scarico e carico da parte di mezzi pesanti, quali furgoni e autoarticolati, con possibilità di circolazione su ogni lato. Per i mezzi che transiteranno sul retro del fabbricato è stato previsto una seconda uscita, che sarà in sola mano destra, sulla strada statale in lato nord dell'ambito.

La struttura dell'immobile sarà costituita interamente da elementi in calcestruzzo prefabbricato. I piazzali interni saranno impermeabilizzati con pavimentazione in cls, con segnaletica orizzontale degli spazi di sosta, delle corsie di movimentazione e dei marciapiedi. In lato nord-ovest, dove verrà collocato l'ingresso alle zone amministrative dell'attività e l'accesso del personale addetto, verranno create due grandi aiuole piantumate ed i percorsi pedonali realizzati in masselli autobloccanti.

A servizio diretto dell'attività si realizzerà un parcheggio esterno alla recinzione per complessivi 59 posti auto, di cui n. 2 per ricarica auto elettriche e n.2 destinati a persone con disabilità.

L'intervento prevede mitigazioni a verde che vedono la presenza di diverse aiuole, come in parte già descritte, localizzate in tutta l'area e di una fascia alberata che limiterà l'impatto paesistico della nuova costruzione in direzione delle aree agricole; si svilupperà lungo tutti i lati Nord ed Est ed in una piccola parte del lato Sud.

Si provvederà alla realizzazione degli estendimenti e degli allacci alle reti tecnologiche necessarie alla fornitura di tutti i servizi necessari alle aree scoperte ed anche al fabbricato, come da esigenze dell'attività che si insedierà.

5 DATI PLANIVOLUMETRICI SUBCOMPARTO A

Superficie territoriale:	45.976,80 mq
Superficie Coperta:	19.996,56 mq
Superficie Lorda:	22.749,00 mq
Superficie Fondiaria	38.877,20 mq

REGIME DELLE AREE SUBCOMPARTO A

1.	AREA IN CESSIONE	4.079,60 mq
2.	AREA PRIVATA ASSERVITA ALL'USO PUBBLICO	3.020,00 mq
3.	AREA PRIVATA ESTERNA ALLA RECINZIONE	2.937,20 mq
4.	AREA PRIVATA INTERNA ALLA RECINZIONE	35.485,00 mq
5.	AREA PRIVATA ESTERNA ALLA RECINZIONE, funzionale ad eventuale servitù di passaggio	455,00 mq
TOTALE PARZIALE = Sup Fond		38.877,20 mq
TOTALE = Sup Terr		45.976,80 mq

VERIFICA AREA PERMEABILE

	AREA VERDE PERMEABILE (AIUOLE) :	5.121,61 mq
	AREA PARCHEGGI :	1.783,00 mq
	AREA PERMEABILE ESTERNA ALLA RECINZIONE :	1.160,00 mq circa
TOTALE :		8.064,61 mq --> 17,54 % della ST

VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI

	AREA PARCHEGGI PERTINENZIALI E SPAZI DI MANOVRA:	7.357,50 mq --> 10,78 % del V
---	--	-------------------------------