



Oggetto : **Permesso di Costruire Convenzionato Industriale
“PCC n.4” in via Ruca n°406 di Lumezzane (BS)**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Proprietà: **ditta “INDUSTRIE SALERI ITALO s.p.a.”**



Descrizione Generale :

Avendo la necessità di potenziare la propria attività produttiva la “Industrie Saleri Italo spa” intende ampliare il proprio fabbricato produttivo indicato “SIL A” sito in Zona Industriale (PIP 1° Lotto), in via Ruca n. 406 di Lumezzane (BS).

Attualmente l' Azienda svolge la propria attività nei seguenti stabilimenti:

SIL A – in via Ruca n. 406
 SIL B – in via Ruca n. 68
 SIL C – in via Ruca n. 108

L' immobile della “SIL A” è costituito principalmente da un unico blocco articolato in due parti: quella destinata alla produzione distribuita su due piani e quella destinata ad uffici su tre piani. Il fabbricato è completamente perimetrato da un cortile al quale vi si accede direttamente da via Ruca mediante tre cancelli carrai scorrevoli: uno per accedere alla zona completamente recintata (600mq. circa) destinata ai parcheggi dei dipendenti, gli altri due per entrare ed uscire nel cortile pertinenziale (4.000mq. circa) del complesso produttivo. Tale cortile interno viene utilizzato in parte per il parcheggio dei dirigenti e dei visitatori e in parte per la viabilità degli automezzi che entrano nella proprietà.

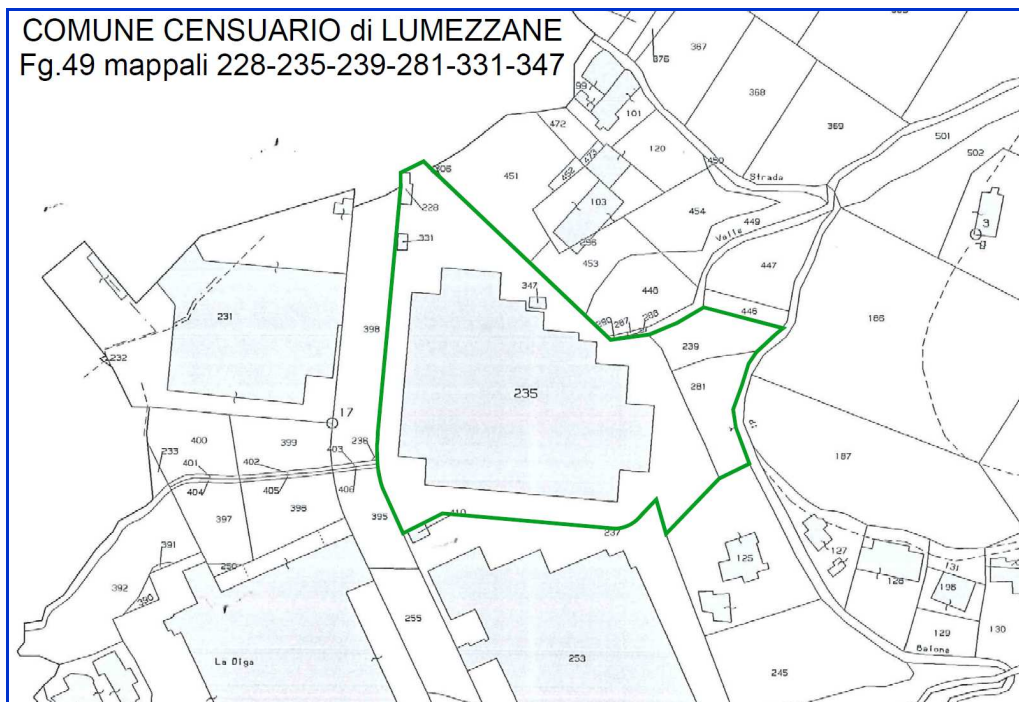
Con il presente Permesso di Costruire Convenzionato Industriale “PCC n.4” si intende procedere a integrare l' attuale complesso produttivo con ampliamenti opportunamente localizzati in funzione alla logistica produttiva ed in particolare in corrispondenza del terreno posto tra il fabbricato e la stradina vicinale di Bajone

Identificazione Catastale :

L' immobile in oggetto si trova nel comune censuario di Lumezzane (BS).

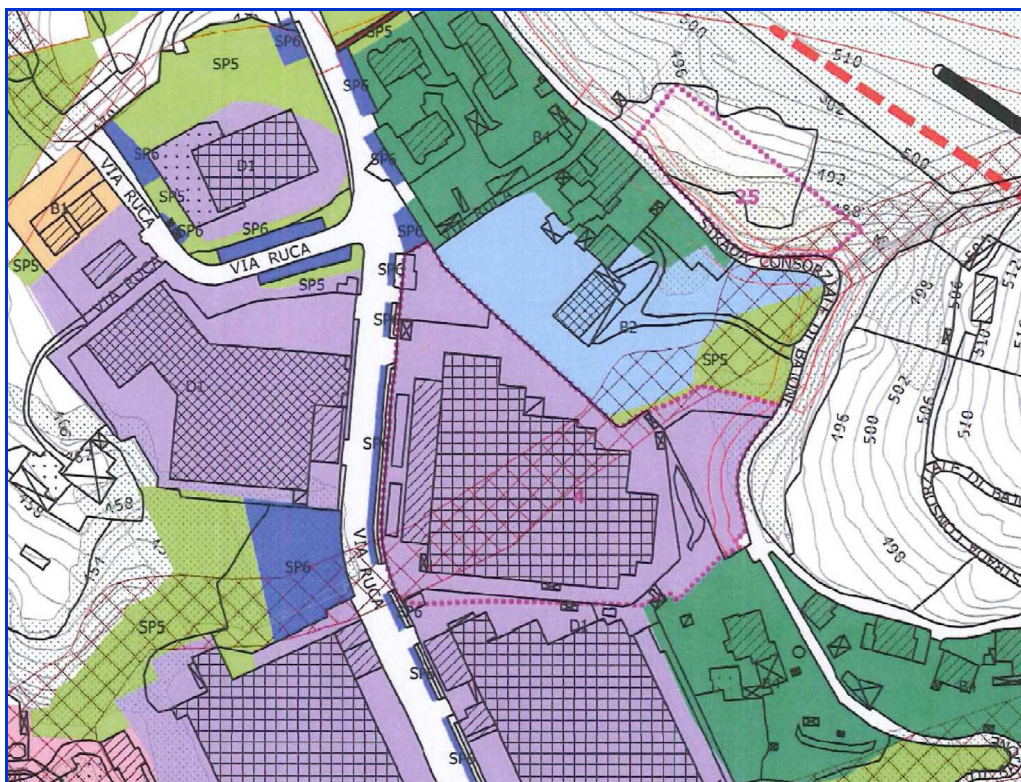
Nel N.C.T. i terreni risultano definiti al foglio 49 dai mappali 228, 235,239, 281, 331 e 347

Nel C.E.U. il fabbricato risulta identificato al foglio NCT/49 dalle particelle 228/1, 235/1, 237/9, 331/1 e 347 e rappresentato nella scheda catastale del 12-06-2001, n° 235265 di protocollo.



Inquadramento Urbanistico

Il terreno sul quale insiste l'immobile risulta di 11.572,00 mq.; nel P.G.T. vigente, si trova inserito nella zona "D1 – Produttiva Consolidata" (articolo n. 12 delle N.T.A. del P.d.R.) dalla quale non sono ammesse (art. 9 delle N.T.A. del D.d.P.) le destinazioni: Agricola, Produttiva "B" oltre il 20% della Slp ammessa, Commerciale oltre i mq.1.500,00 di superficie di vendita e Residenziale per personale dell'azienda produttiva oltre i mq.150,00 per ogni attività.



Tav.2.3.3 del P.d.R.

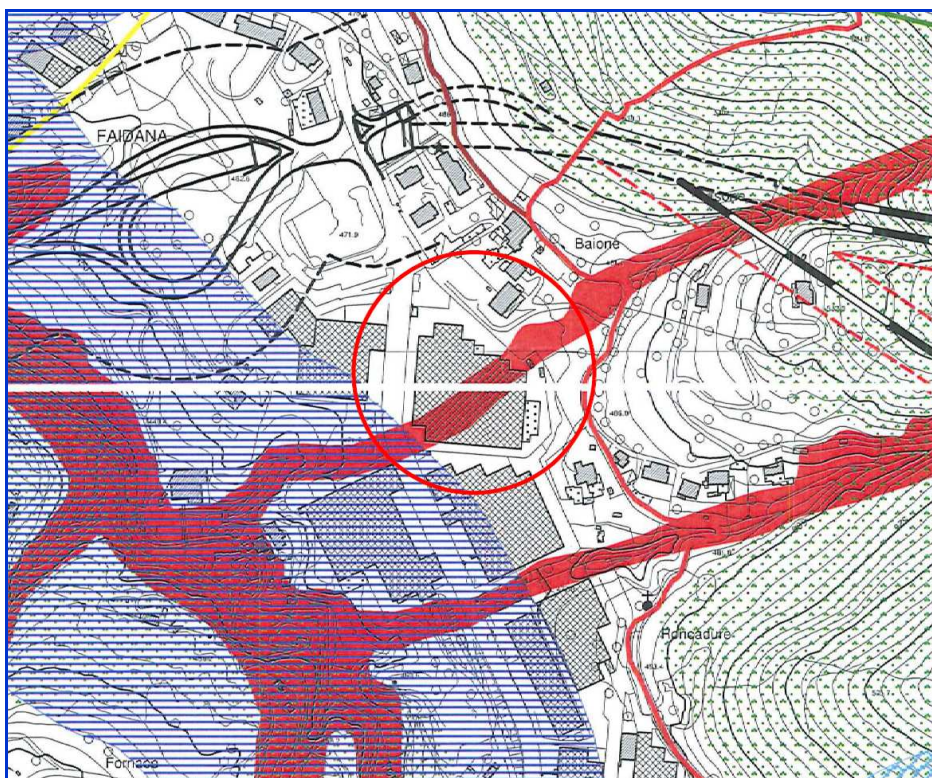
L'edificazione è subordinata al Permesso di Costruire Convenzionato Industriale P.C.C. n.4 ed in particolare ai seguenti parametri :

SlpD =	3.000,00	mq
Df =	1,235	mq/mq
R =	56,7%	
Dc =	5,00	ml
Ds =	5,00	ml
De =	10,00	ml
H =	15,00	ml

già definito dalla compartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche con un contributo come standard di qualità di €. 270.000,00 versati in due rate di €.150.000,00 il 28-11-2008 ed €.120.000,00 il 23-12-208 e alla:

- cessione delle aree per servizi come art.6 delle N.T.A. del P.S.
- compartecipazione all' allargamento della strada vicinale di Bajone a partire dalla Comunale di Santa Margherita a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, compresa la reperibilità delle aree necessarie all' allargamento.

Con riferimento sempre al vigente PGT ed in particolare alla "Carta delle Limitazioni e dei Vincoli" (Tav.4.1.1 del DP):



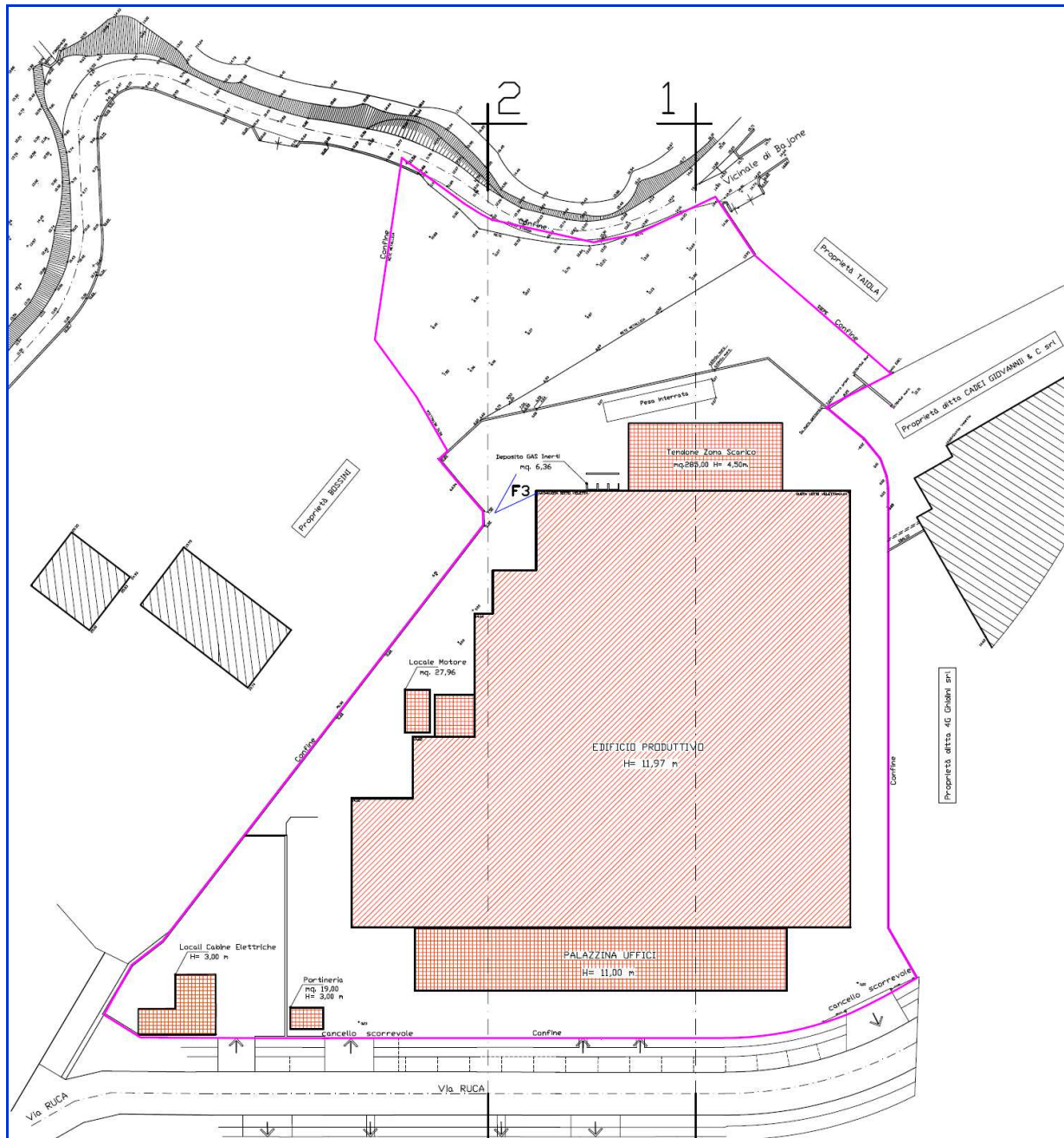
una fascia trasversale al lotto, di mq $(20 \times 90 =)$ 1.800 passante sotto il fabbricato esistente, grava il vincolo relativo alle “Zone comprovanti gravi limitazioni” perché ricadenti nella classe 4 di fattibilità geologica. Oltre a tale vincolo non sussistono ulteriori prescrizioni e/o limitazioni di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o di altra natura che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità

Attualmente il lotto risulta così edificato (vedi Tav. 4):

Autorizzazioni rilasciate	Sup. Coperta (Sc)	Sup.Lorda Pav. (Slp)
1- CE 535 e 1143 del 08-06-1992 - Iniziale	m ² 5.272,00	m ² 10.905,70
2- CE 2982 del 27-07-2002 - Regolarizzazione corpi esistenti e solaio zona fonderia	m ² 378,85	m ² 627,85
3- CE 3392 del 11-06-2003 - Locale tecnico poi demolito in lato Sud-Ovest di mq.15,15	m ² 0,00	m ² 0,00
4- DIA 5117 del 04-08-2009 - Ampliamento Cabina Elettrica	m ² 31,97	m ² 0,00
5- CIAL del 23-12-2011 - Varianti interne e prospettiche a Palazzina Uffici	m ² 0,00	m ² 0,00
6- DIA 5982 del 02-05-2012 - Locale deposito bombole gas	m ² 6,36	m ² 0,00
7- DIA 6459 del 02-08-2013 - Diversa partizione interna Uff al piano Primo	m ² 0,00	m ² 0,00
8- DIA 6681 del 21-03-2014 - Variante in corso d'opera della DIA 6459 del 02-08-2013	m ² 0,00	m ² 0,00
Totale Esistente	m² 5.689,18	m² 11.533,55

Descrizione dell' ESISTENTE (Tav. 4) :

Il fabbricato esistente è costituito principalmente da un unico blocco articolato in due parti: l' UNITÀ PRODUTTIVA (su due piani) e la PALAZZINA UFFICI (su tre piani). In aderenza all' Unità Produttiva si trovano: i TENDONI per la ZONA RIBALTA e quello della ZONA DI SCARICO e il DEPOSITO GAS INERTI. Staccate dal corpo principale ci sono inoltre un LOCALE MOTORE, la PORTINERIA e la CABINA ELETTRICA. In particolare:



- **UNITÀ PRODUTTIVA:** si sviluppa su due piani ed è costituita da una struttura in elementi prefabbricati (pilastri e travi) in calcestruzzo armato con maglie strutturali 10x10 al piano

terra e 10x20 al primo piano, con solaio prefabbricato portante un sovraccarico di 20KN/mq al 1° orizzontamento e solaio di copertura; i tamponamenti perimetrali sono in mattoncini di calcestruzzo colorato al piano terra fino ad un' altezza di ml.5,00 e per il resto in pannelli prefabbricati di calcestruzzo; il manto di copertura in pannelli ondulati di fibra cemento.

- **PALAZZINA UFFICI:** si sviluppa su tre piani ed è costituito da una struttura di elementi (pilastri e travi) in calcestruzzo armato gettato in opera e solai prefabbricati con portata pari a di 3,5-8,0 KN/mq al 1° e di 3,0 KN/mq al 2° orizzontamento. I tamponamenti perimetrali sono in mattoncini di calcestruzzo colorato opportunamente coibentato.
- **TENDONE ZONA RIBALTA:** destinato al carico dei mezzi in uscita, è costituito da una struttura metallica ricoperta e protetta lateralmente da un telo in PVC.
- **TENDONE ZONA SCARICO:** destinato allo scarico dei mezzi in entrata, è costituito da una struttura metallica ricoperta e protetta lateralmente da un telo in PVC.
- **DEPOSITO dei GAS INERTI:** locale per lo stoccaggio delle bombole dei gas costituito da una struttura in prismi di cls e copertura in lastre metalliche
- **LOCALE MOTORE:** locale tecnico destinato alla prova dei prodotti (pompe autovetture) costituito da un box metallico.
- **PORTINERIA:** è un box prefabbricato posto in corrispondenza dell' ingresso da via Ruca.
- **CABINA ELETTRICA:** trattasi di un locale tecnico costituito da muri perimetrali in mattoncini di calcestruzzo colorato e soletta in latero-cemento armato nel quale sono alloggiate l' avancabina asservita all' ente erogatore di energia elettrica e le cabine del complesso produttivo.

Descrizione dell' INTERVENTO PREVISTO e DATI TECNICI (Tav. 5):

La ditta "Industrie Saleri Italo spa" intende ampliare la propria attività produttiva e al proposito ha bisogno di nuovi spazi che sono realizzabili in basi al Permesso di Costruire Convenzionato Industriale P.C.C. n.4.

In particolare l' intervento previsto consiste:

0. **DEMOLIZIONI:** al fine di una miglior organizzazione logista e nel contempo poter realizzare gli ampliamenti previsti, si rendono necessari le demolizione del TENDONE ZONA SCARICO, del LOCALE MOTORE, del DEPOSITO dei GAS INERTI e della PORTINERIA;
1. **Ampliamento del CAPANNONE** costituito da un NUOVO FABBRICATO di ml. (10,00 x 8,00), alto ml.14,65 come il fabbricato produttivo esistente, articolato su due piani da destinare all' ampliamento del "reparto meccanica" al piano terra (mq.80,00) e al "locale dei compressori" al primo piano (mq.80,00);
2. **Ampliamento del CAPANNONE** costituito da un NUOVO FABBRICATO a monte di quello esistente, alto ml 14,65 come quello esistente, costruito su due livelli: quello a piano terra di mq.749,00 realizzato coprendo l' attuale cortile occupato in parte dal Tendone Zona Scarico e in parte, da destinarsi a porticato per il Carico-Scarico dei mezzi in entrata ed uscita; quello a piano primo di mq. 1.603,00 da destinarsi a magazzino. Tale ampliamento verrà realizzato con la copertura a verde destinata a giardino pensile;
3. **Sopralzo della Palazzina Uffici** esistente (H=ml.11.00) sopra il lastrico solare perimetrato da un parapetto con estradosso a quota 12,04. Tale sopralzo di mq.120,28, realizzato in corrispondenza dell' androne scala esistente, sarà destinato ad una zona ricreativa-soggiorno per gli ospiti occasionali (clienti e/o gruppi di studio) dell' azienda ed al proposito il lastrico

verrà attrezzato a giardino pensile per meglio assecondare le aspettative delle pause dagli impegni di lavoro.



4. Chiusura della **SCALA DI SICUREZZA** (DIA 6681/2014) di mq.28,14 per la formazione di un nuovo collegamento interno dei piani terra, ammezzato e primo del comparto Uffici-Capannone e realizzazione di una **NUOVA PORTINERIA** di mq.58,31.
5. Realizzazione di mq.286,86 di **NUOVI SOPPALCHI** (piano ammezzato) nel Capannone da destinare a deposito utensili e uffici di reparto e trasformazione di mq.620,28 della copertura del Capannone esistente in Giardino pensile

Con tali interventi la consistenza urbanistica risulta:

DATI TECNICI NUOVO				
Interventi			Sup. Coperta (Sc)	Sup.Lorda Pav. (Slp)
Demolizioni :	- Tendone Zona di Scarico		m ² -285,00	m ² -285,00
	- Locale Motore		m ² -28,96	m ² 0,00
	- Deposito Gas Inerti		m ² -6,36	m ² 0,00
	- Portineria Esistente		m ² -19,00	m ² -19,00
1 -	Ampliamento zona Meccanica		m ² 80,00	m ² 160,00
2 -	Ampliamento Capannone (Copertura GIARGINO PENSILE)	Piano Terra	m ² 0,00	m ² 749,00
		Piano Primo	m ² 1.282,40	m ² 1.603,00
3 -	Sopralzo Uffici Esistenti e Copertura Giardino Pensile riduzione del 20% per copertura a VERDE		m ² -96,05	m ² 120,28
4 -	Chiusura scala e Portineria (Copertura GIARGINO PENSILE)	Piano Terra	m ² 69,16	m ² 86,45
		Piano Ammez.	m ² 0,00	m ² 28,14
		Piano Primo	m ² 0,00	m ² 28,14
5 -	Soppalchi interni al Capannone esistente (Piano Ammezzato)		m ² 0,00	m ² 286,86
	Trasformazione copertura in Giardino Pensile		m ² -124,05	m ² 0,00
Totale NUOVO			m ² 872,14	m ² 2.757,87
ESISTENTE			m ² 5.689,18	m ² 11.533,55
Totale PREVISTO			m ² 6.561,32	m ² 14.291,42

$$Rc_{prev} = \frac{Sc_{Previsto} = 6.561,32}{Sf = 11.572,00} = 56,7\% = Rc_{amm} 56,7\%$$

$$Df_{prev} = \frac{Slp_{Previsto} = 14.291,42}{Sf = 11.572,00} = 1,235 = Df_{amm} 1,235$$

Compartecipazione all' ALLARGAMENTO strada vicinale Bajone (Tav. 6a-6b-6c):

Attualmente la Vicinale di Bajone è una stradina con fondo in cemento e terra battuta che, a mezzacosta, diramandosi da via Santa Margherita, passando dietro la Zona Industriale individuata come 1° Lotto del PIP di Lumezzane, collega le case sparse che si trovano nelle località Bajone, Seteme e Sesane.

Nel dettaglio tale strada passa a monte della proprietà della "Industrie Saleri Italo spa".

Nel contesto organizzativo dell' azienda essa non rientra nei flussi delle movimentazioni né di approvvigionamento delle risorse né di deflusso della produzione, di fatto l' area di proprietà adiacente alla stradina viene considerata ai fini del calcolo degli standard a verde ed al proposito ceduta al comune. **Pertanto il suo allargamento NON RIENTRA nelle strategie della "Industrie Saleri Italo spa".**

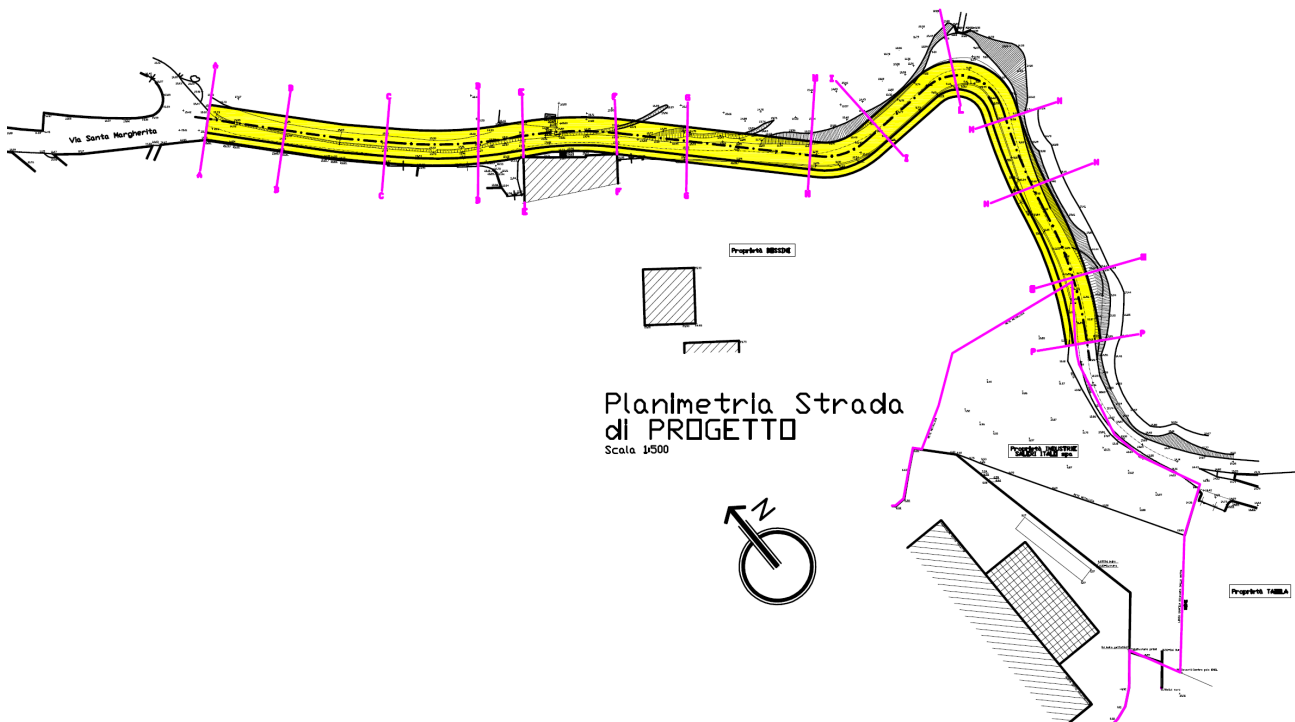


Da innesto di via Santa Margherita



Cascinale Bajone verso Innesto di via Santa Margherita

Per quanto riguarda l' impegno della "Compartecipazione all' allargamento" della strada vicinale previsto dal vigente PGT, considerando che al momento attuale non c'è un progetto e non ci sono indicazioni sul come e dove questa strada deve essere allargata, per quantificare tale compartecipazione si è predisposto un PROGETTO DI MASSIMA che definisce un tracciato largo ml.7,50 (ml.6,00 di strada e ml.1,50 di marciapiede) che da via Santa Margherita arriva fino alla proprietà della "Indistrie Saleri Italo spa".

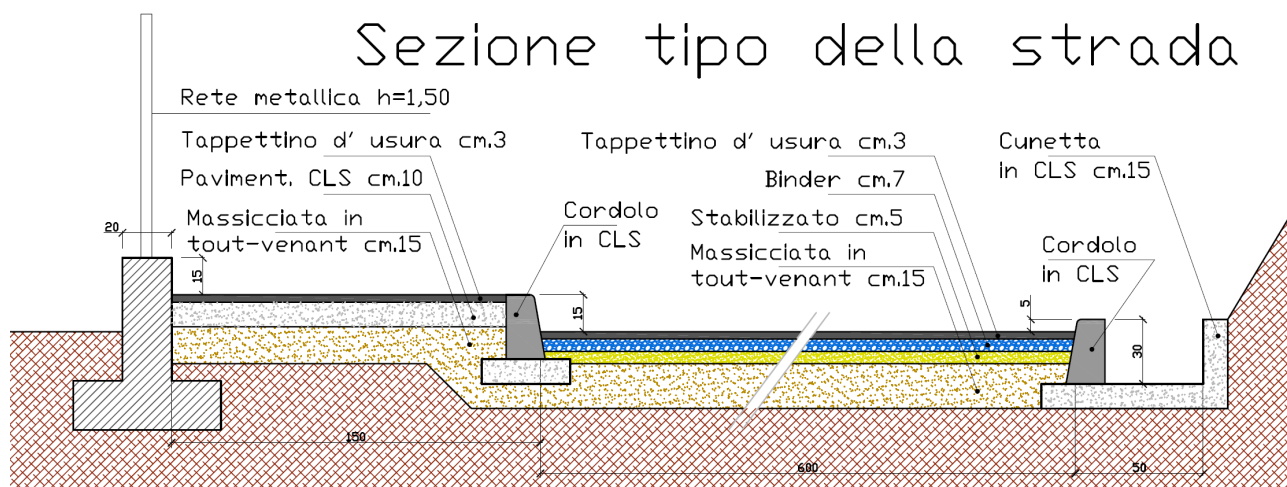


Tale progetto tiene conto dei manufatti di recinzione e dei fabbricati esistente nel tratto iniziale in cui l' allargamento viene realizzato prettamente sul lato a monte, mentre per il tratto dopo il fabbricato (da sez. F-F in poi) si allarga a valle cercando di limitare la quantità degli scavi e di conseguenza dei movimenti terra.

Considerando che il lato a monte della stradina attuale ha evidenti fronti rocciosi si è perseguita l' ipotesi di realizzare l' allargamento sistemando il versante scavato con delle scarpate rocciose evitando di realizzare dei muri di sostegno.

I movimenti terra previsti prevedono uno scavo di mc.1.132,17 ed un riporto di mc.143,51.

Il nastro stradale previsto è così costituito:



e il computo metrico estimativo dell' intervento (Tav. 6c) prevede una spesa di €150.000,00 comprensiva delle spese tecniche e dell' IVA.

In seguito ad una attenta valutazione con il responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane sulla funzione di questa strada, sull' influenza che essa ha nei confronti degli interventi previsti dall' Azienda nel contesto degli ampliamenti previsti dal Permesso di Costruire Convenzionato Industriale PCC4 e sulla mancanza di prospettive aziendali che prevedano il suo utilizzo futuro, si è stabilito che la compartecipazione prevista dallo strumento urbanistico corrisponda ad un equo contributo a carico della "Industrie Saleri Italo spa" pari a €30.000,00 compreso dell' acquisizione delle aree.

Aree per servizi Pubblici –art.6 delle NTA del PdS- (Tav. 7a-7b):

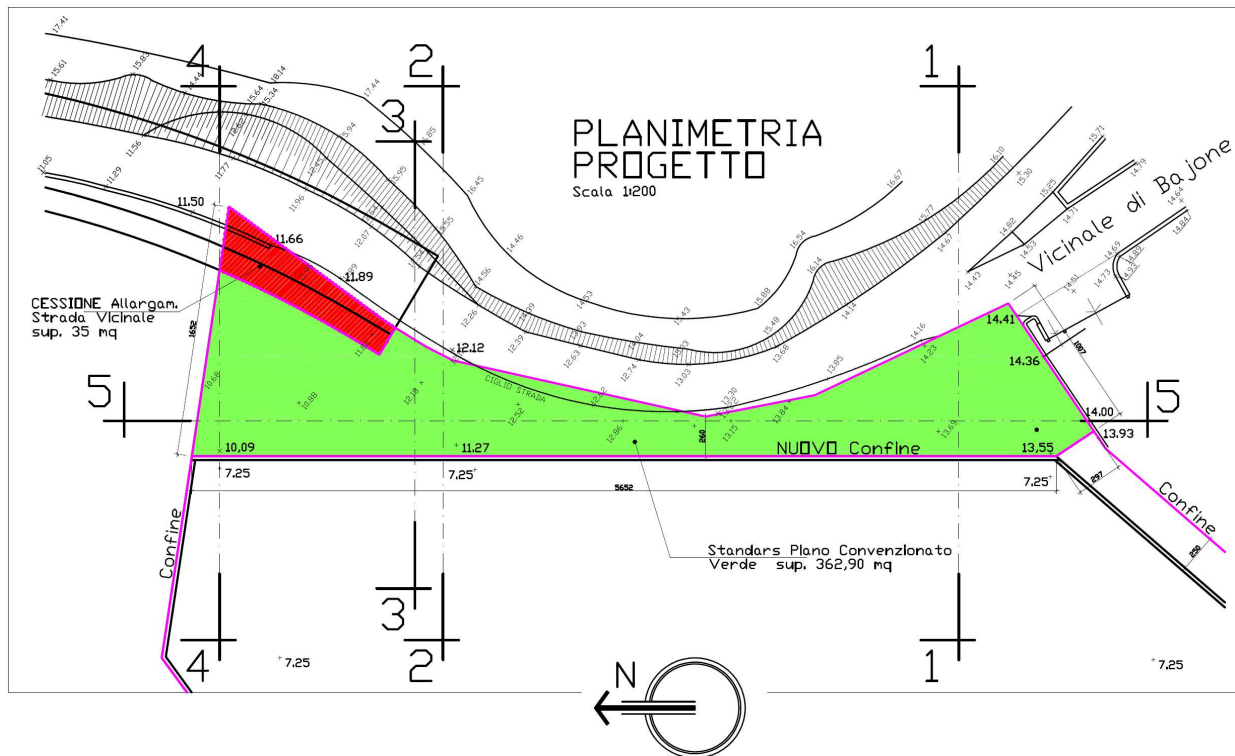
La previsione dello strumento urbanistico è quella che l' intervento del PCC4 è definito da una Superficie Lorda di Pavimento Definita "SlpD" di mq.3.000,00 per quale si deve cedere un' area da destinare a servizi pubblici (verde e parcheggi) pari al 15% della SlpD stessa. Di questa area almeno il 7,5% deve essere destinata a parcheggi.

	SlpD	Standard
Area a Verde pubblico	: m ² 3.000,00 x 7,50%	= m ² 225,00
Area a Parcheggio pubblico	: m ² 3.000,00 x 7,50%	= m ² 225,00
Area per servizi pubblici		= m ² 450,00

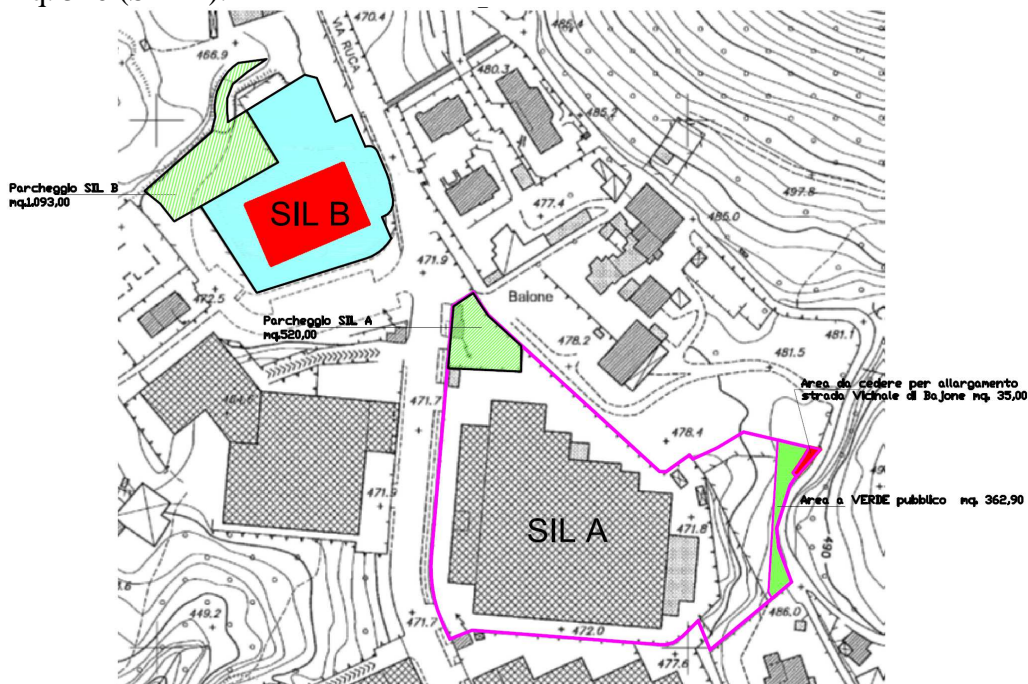
Il presente Permesso di Costruire Convenzionato Industriale prevede:

- **AREE a VERDE:** vengono recuperate sul fronte della proprietà in corrispondenza della strada vicinale di Bajone, hanno una superficie di mq. 362,90 ed attualmente sono destinate a prato. Esse vengono cedute nello stato di fatto in cui si trovano con l' impegno da parte della "Industrie Saleri Italo spa" della piantumazione di un albero (con fusto di ϕ 10 cm. min.) ogni 50mq. e del

taglio dell' erba (almeno 1 ogni anno) per i primi 5 anni dopo la consegna delle stesse al Comune di Lumezzane.



- **AREE a PARCHEGGIO** : vengono MONETIZZATE come previsto dall' art.6 delle NTA del PdS per i piani esecutivi relativi ad aree edificate. Tale scelta trova la motivazione nel fatto che la "Industrie Saleri Italo spa" ha circa 250 dipendi che sono impiegati nei fabbricati produttivi "SIL A" e "SIL B", questa maestranza è organizzata in 3 turni di lavoro giornaliero e utilizza attualmente i parcheggi, esclusivi alla sola ditta, posti in corrispondenza dei due capannoni di mq. 1093 (SIL B) e di mq. 520 (SIL A):



questi parcheggi esistenti vengono utilizzati in forma organizzata per i tre turni lavorativi e quindi prevedono lo stallo dei mezzi in forma obbligata e con spazi di manovra limitati all'accesso; inoltre gli ampliamenti previsti dalla presente richiesta del PCC4 (Tav.5) prevedono un potenziamento del personale che non andrà a sovraccaricare la dotazione di parcheggi predetta.

- **Per ALLARGAMENTO STRADA** : viene inoltre ceduta l' area di mq. 35,00 che presumibilmente sarà interessata all' allargamento della vicinale di Bajone (tav. 6b). Tale area viene ceduta nello stato di fatto in cui si trova senza nulla fare e/o attrezzare.

Tutte le aree che saranno cedute in seguito alla sottoscrizione della convenzione saranno a titolo gratuito e ogni onere e spesa relativa alla cessione saranno a carico della "Industrie Saleri Italo spa". Considerando che l' approntamento delle aree per servizi pubblici come sopra descritte non prevedono opere e quindi impegni di spesa, non si rendono necessarie nessuna forma di garanzie fidejussorie.

Adeguamenti e allacci alle reti tecnologiche :

Gli interventi previsti (Tav. 5) sono in ampliamento di un' attività esistente e funzionante e pertanto tutto quanto necessario per dotarli dei servizi di fognatura, di erogazione di acqua e metano, di energia elettrica e di telefonia faranno capo alle utenze già in essere alla "Industrie Saleri Italo spa". Quindi non si rendono necessari potenziamenti delle reti tecnologiche pubbliche esistenti nella Zona Industriale (PIP 1° Lotto) su cui insiste l' attività produttiva dell' Azienda.

In particolare, in merito alla fognatura la ditta è autorizzata allo scarico nei pubblici collettori e che sulla sua proprietà essa è dotata di una adeguata rete delle acque nere distinta da quelle delle acque bianche. I nuovi ampliamenti si inseriranno nel contesto fognario esistente.

Elaborati Grafici allegati :

Il progetto di piano attuativo è composto da:

- Tav. 0 - Relazione Illustrativa;
- Tav. 1 - Estratto Mappa;
- Tav. 2 - Estratto PGT;
- Tav. 3 - Carta delle Limitazioni e dei Vincoli;
- Tav. 4 - Planimetria Esistente;
- Tav. 5 - Planimetria Prevista;
- Tav. 6a - Strada Vicinale di Bajone Esistente;
- Tav. 6b - Strada Vicinale di Bajone di Progetto;
- Tav. 6c - Strada Vicinale di Bajone Computo dei Costi;
- Tav. 7a - Definizione Standard a Verde;
- Tav. 7b - Definizione Standard a Parcheggio;

Lumezzane, 21 Maggio 2014

Il tecnico
ing. ANTONIO SALVINELLI