

STUDIO TECNICO FALCONI

- **CAV. GEOM. UGO FALCONI**
C.F.: FLC GUO 23E22 D098R
- **DOTT. ING. GIUSEPPE FALCONI**
C.F.: FLC GPP 57H25 L380C
- **DOTT. AGR. FILIPPO FALCONI**
C.F.: FLC FPP 63D02 B157B

Chiari, lì 30.09.2013

RELAZIONE TECNICA

Allegata alla richiesta di approvazione del Piano Attuativo denominato "P.A SABAF spa" finalizzato alla divisione di unità produttiva esistente in due distinte unità produttive (senza opere edilizie) per conto della Società:

SABAF spa (CF 3244470179) con sede in Ospitaletto (Bs) in Via dei Carpini n° 1 ,
Legalmente Rappresentata dall'Amministratore Delegato Dott. Bartoli Alberto,
domiciliato per la Carica presso la sede della Società.

DATI CATASTALI

L'intervento in oggetto riguarda

- a) il fabbricato sito a Lumezzane in Via Rango n° 21 e 23b ed individuabile catastalmente con il mappale n. 164 fg. 35 – ente urbano sup. cat. Mq 2820
- b) l'area individuabile catastalmente con il mappale n. 352 fg.35 – F.U di accert. Sup. cat. Mq 482

DATI URBANISTICI

Il fabbricato oggetto di intervento è classificato dal PGT vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 85 del 27.09.2007 in zona B2 " residenziale mista". In tale zona l'art. 7 del Piano delle regole ammette per gli edifici industriali, esclusivamente mediante piano attuativo, il subentro di nuova attività, anche senza la necessità di eseguire opere edilizie, a condizione che venga migliorata la situazione

STUDIO TECNICO FALCONI

- **CAV. GEOM. UGO FALCONI**
C.F.: FLC GUO 23E22 D098R
- **DOTT. ING. GIUSEPPE FALCONI**
C.F.: FLC GPP 57H25 L380C
- **DOTT. AGR. FILIPPO FALCONI**
C.F.: FLC FPP 63D02 B157B

urbanistica complessiva della zona con interventi volti a realizzare nuovi spazi pubblici o di uso pubblico, con particolare riferimento ai parcheggi ed alle aree verdi e che sia dimostrata l'agevole accessibilità ai mezzi necessari al funzionamento dell'attività medesima.

INQUADRAMENTO AMBIENTALE

Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità. Lo stesso piano attuativo è peraltro previsto senza opere edilizie.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

Prima di descrivere l'intervento oggetto della presente richiesta, è opportuno evidenziare che la Società SABAF spa è titolare del Piano di Recupero denominato "SABAF spa" approvato definitivamente con Delibera di Giunta Comunale n° 112 R.V. del 03.07.2007 per il quale è stata stipulata Convenzione Urbanistica con atto rep. 49095 Notaio Garioni in data 31.07.2007.

Le opere previste dal Piano di Recupero "SABAF spa" non sono state realizzate a seguito della difficile situazione economico-finanziaria del mercato immobiliare.

Al fine di non lasciare i fabbricati di proprietà inutilizzati e dare la possibilità di incentivare il sostentamento commerciale ed occupazionale delle imprese lumezzanesi, la Società proprietaria intende presentare un Piano Attuativo convenzionato che annulli il Piano di recupero in essere e preveda l'approvazione di un nuovo P.A. finalizzato alla creazione, all'interno del fabbricato di proprietà, **due distinte unità produttive**, così identificabili:

STUDIO TECNICO FALCONI

- **CAV. GEOM. UGO FALCONI**
C.F.: FLC GUO 23E22 D098R
- **DOTT. ING. GIUSEPPE FALCONI**
C.F.: FLC GPP 57H25 L380C
- **DOTT. AGR. FILIPPO FALCONI**
C.F.: FLC FPP 63D02 B157B

- **Unità produttiva 1**: con accesso da Via Rango n° 21. La porzione di fabbricato che costituirà l'unità produttiva 1 (contornata in colore blu negli elaborati grafici progettuali) è costituita da una porzione del piano seminterrato adibito a magazzino con relativi locali accessori (servizi igienici, spogliatoi ed ufficio) e da una cabina Enel di pertinenza situata al piano terra. L'attività sarà esclusiva e completamente autonoma rispetto alla restante porzione di fabbricato.
- **Unità produttiva n° 2**: con accesso da via Rango n° 23 b. La porzione di fabbricato che costituirà l'unità produttiva 2 (contornata in colore verde negli elaborati grafici progettuali) è costituita da porzione del piano seminterrato, piano terra e primo .

Come previsto dall'art. 7 delle NTA del Piano delle Regole, l'accessibilità necessaria ai mezzi necessari al funzionamento dell'attività è garantita dalla viabilità ordinaria esistente e pertanto non sarà necessario realizzare nuovi interventi o potenziare le dotazioni infrastrutturali esistenti.

URBANIZZAZIONI ED ATTREZZATURE

Per quanto riguarda la previsione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui all'art. 6 delle NTA del piano dei servizi del vigente PGT, la dotazione minima necessaria è la seguente:

- a) Dotazione di standards (art. 6 NTA Piano dei servizi)
15% SLP di cui 50% a parcheggi da reperire obbligatoriamente e 50% a verde da monetizzare
- b) SLP piano seminterrato (oggetto di variazione)

STUDIO TECNICO FALCONI

- **CAV. GEOM. UGO FALCONI**
C.F.: FLC GUO 23E22 D098R
- **DOTT. ING. GIUSEPPE FALCONI**
C.F.: FLC GPP 57H25 L380C
- **DOTT. AGR. FILIPPO FALCONI**
C.F.: FLC FPP 63D02 B157B

Mq 1600

c) Dotazione di standards

Mq 1.600×0.15 mq/mq = 240 mq di cui

Mq 120 (50%) a parcheggi reperiti integralmente per una superficie pari a mq 120,32 sull'area individuata al foglio 33 mapp. 288 del Censuario di Lumezzane

Mq 120 (50%) a verde da monetizzare

d) Importo monetizzazioni

Per standards a verde: mq 120 x € 100/mq= € 12.000,00

CESSIONE DI AREE

Con la stipula della Convenzione urbanistica per l'attuazione del P.A.

- a) la Società proponente, per regolarizzare una situazione già esistente da anni, cederà gratuitamente all'Amministrazione Comunale di Lumezzane l'area da tempo adibita a strada pubblica, ma ancora di proprietà Sabaf spa per una superficie complessiva di mq 482 ed individuata catastalmente con il mappale n. 352 fg.35 del Censuario di Lumezzane. La superficie descritta corrisponde ad un tratto di Via Rango.
- b) Verrà restituita a Sabaf spa la proprietà delle aree cedute con la Convenzione Urbanistica stipulata con atto rep. 49095 Notaio Garioni in data 31.07.2007 relativa al Piano di recupero denominato "SABAF spa" approvato definitivamente con Delibera di Giunta Comunale n° 112 R.V. del 03.07.2007.

STUDIO TECNICO FALCONI

- **CAV. GEOM. UGO FALCONI**

C.F.: FLC GUO 23E22 D098R

- **DOTT. ING. GIUSEPPE FALCONI**

C.F.: FLC GPP 57H25 L380C

- **DOTT. AGR. FILIPPO FALCONI**

C.F.: FLC FPP 63D02 B157B

Si precisa che:

- l'attività che verrà esercitata all'interno dell'unità produttiva 1 risulta compatibile con la residenza
- L'attività che verrà esercitata all'interno dell'unità produttiva 1 non rientra tra quelle a rischio di incidente rilevante (Direttiva Seveso II D.Lgs 334/99).
- La proposta di Piano Attuativo (P.A. Variante SABAF spa) non prevede la realizzazione di alcuna opera edilizia;

IL TECNICO
(Dott. Ing. Giuseppe Falconi)

