



COMUNE DI PREVALLE

PROVINCIA DI BRESCIA

COMMITTENTE:

PLAC IMMOBILIARE s.n.c. DEI FRATELLI MORA

OGGETTO:

SUAP

NUOVO CAPANNONE INDUSTRIALE

STUDIO DI PROGETTAZIONE ING. MIKAELA MICHELI

25086 Rezzato (BS) - Via G. Galilei N° 31

tel.: 338 1806128 FAX: 030 2055034 e-mail: micheli_mikaela@yahoo.it

La proprietà del presente disegno è riservata. A termine delle vigenti leggi in materia di tutela del diritto d'autore ne sono vietate la riproduzione, la copiatura e la trasmissione anche parziale senza preventiva autorizzazione scritta.

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

NOME-FILE Scala Plot

DATA
Novembre 2013

SCALA
—

REV	MODIFICHE	DATA	DISEGNATORE
0	I ^a MODIFICA	07/2013	
1	II ^a MODIFICA	11/2013	
2			
3			
4			
5			

Tavola

a

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

Progetto di SUAP sito in Prevalle Via Gardesana

Introduzione

La Soc. O.M.C.S. S.n.c., con sede operativa in Prevalle (BS) via Gardesana n. 30, P.IVA 01828450989, nella persona del suo amministratore Sig. Mora Massimo nato a Gavardo (BS) il 25/12/1970, e la FRATELLI MORA S.n.c., con sede in Prevalle (BS), via Gardesana n. 30, P.IVA 02458520984, nella persona del suo amministratore Sig. Mora Giuseppe nato a Gavardo (BS) il 20/10/1975, nonché la PLAC IMMOBILIARE DEI FRATELLI MORA S.n.c, con sede in Prevalle (BS), via Gardesana n. 14, P.IVA 03378850980 con la presente breve relazione spiegano i motivi necessari a dimostrare la attinenza del progetto.

Il gruppo industriale sopra descritto opera nel settore meccanico con produzione di stampi per metalli (rame ottone, alluminio), nonché di meccanica di precisione per la rifinitura dei pezzi stampati, tramite strumenti automatizzati di altissima precisione a controllo laser, per l'industria idromeccanica, idraulica e automobilistica.

L'intervento che si rende necessario in quanto una delle suddette società, facenti capo ai Sigg.ri Mora Massimo e Mora Giuseppe, ha acquistato la totalità delle quote della s.r.l. MECCANICA R.S., con sede in Sarezzo (BS) via Seradello n. 91, a partire dal giorno 01/02/2013.

Acquistando la predetta società vengono assorbiti: il pacchetto clienti che comporta alla nostra società un aumento di fatturato e di valore aggiunto rilevante; una parte di dipendenti e tutti i beni strumentali in essa esistenti; la proposta è parsa interessante in quanto la Meccanica R.S. ha clienti nel settore automative e motori per compressori ad alta pressione con un fatturato annuo di circa 1,4 milioni di euro.

Tutto ciò comporta un naturale incremento, sia di personale sia di beni strumentali, con conseguente necessità di ampliamento. Tutta l'operazione è dunque già supportata da un business-plan che ne definisca capitali necessari, finanziamenti e ammortamenti pluri-annuali, parallelamente al fatturato previsto per la copertura delle spese necessarie.

Proposta progettuale

Il progetto proposto interessa l'area di proprietà dell'azienda, ed una parte di quella adiacente alla sede lavorativa esistente, per l'ampliamento dell'opificio esistente in modo da riorganizzare e razionalizzare i comparti lavorativi già presenti in azienda. Mentre la parte di produzione stampi,

intrapresa da O.M.C.S., rimarrà nella sede attuale, cioè nella prima parte dell'opificio esistente, la meccanica F.M., unita alla nuova società R.S. acquisita dal gruppo occuperà sia il sedime esistente che parte di quello nuovo previsto in progetto, unificando in un'unica sede operativa la parte di meccanica di precisione. Il resto dello spazio, verrà destinato a magazzino delle merci da lavorare in entrata, e quello dei prodotti finiti in uscita.

Attualmente l'area in oggetto, nel vigente PGT del comune di Prevalle ha una destinazione in parte già produttiva (pertinenza dell'attuale sede operativa dell'azienda), ed in parte agricola di salvaguardia (zona di ampliamento necessaria alla realizzazione della nuova struttura); si rende necessario dunque, una modifica al Piano di Governo del Territorio comunale per rendere edificabile parte del lotto.

L'area è adiacente alla zona industriale esistente, in prossimità della strada provinciale Prevalle/Calvagese/Lonato, che si collega alla SP 116 e poi alla tangenziale 45bis tramite lo svincolo di Gavardo.

Di seguito si presentano i dati stereometrici dell'intervento

DATI URBANISTICI	LOTTO ESISTENTE	LOTTO DI AMPLIAMENTO	TOTALE
	SUP. MQ	SUP. MQ	SUP. MQ
SUP. CATASTALE	3.874,00	5.040,00	8.914,00
SUP. TERRITORIALE	3.830,00	4.882,00	8.712,00
di cui			
SUP. DESTINATA A VIABILITA'	30,00	0,00	30,00
SUP. DESTINATA A PARCHEGGI PUBBLICI	0,00	0,00	0,00
SUP. DESTINATA A VERDE PUBBLICO: PISTA CICLABILE	0,00	241,00	241,00
SUP. DESTINATA A VERDE PUBBLICO	0,00	1.915,00	1.915,00
TOTALE STANDARDS DI CESSIONE (VERDE E PARCHEGGI)	0,00	2.156,00	2.156,00
SUP. FONDIARIA	3.800,00	2.726,00	6.526,00
SUP. A VERDE AGRICOLO	0,00	0,00	0,00
SUP. A VERDE FILTRANTE INTERNA AL LOTTO	376,00	316,00	692,00
SUP. PAVIMENTATA	3.424,00	2.410,00	5.834,00
SUP. COPERTA	2.006,00	1.970,00	3.976,00
SUP. LORDA DI PAVIMENTO	2.411,00	1.970,00	4.381,00
RAPPORTO DI COPERTURA A STANDARDS SP/SLP	0,00%	109,44%	49,21%
RAPPORTO DI COPERTURA (S.C./S.F.)	0,53 mq/mq	0,72 mq/mq	0,61 mq/mq
INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (SLP/S.F.)	0,63 mq/mq	0,72 mq/mq	0,67 mq/mq
INDICE FILTRANTE (S.FILTR./S.F.)	9,89%	11,59%	10,60%

Situazione urbanistica

L'area in oggetto è situata in adiacenza del centro edificato, inserita tra la zona industriale e quella residenziale vicino alla frazione di Baderniga, una delle otto contrade storiche di Prevalle.

Nel vigente PGT è attualmente classificata come area agricola di salvaguardia, per le quali l'art. 30 delle NTA del PdR prevede i seguenti obiettivi di piano:

Sono aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico.

Gli ambiti principali ricompresi sono:

- *le aree con classe paesistica alta e molto alta,*
- *le mura verdi, aree di filtro tra urbanizzato e campagna.*

L'area è attualmente situata all'esterno del centro edificato ai sensi della L.865/71, ed inoltre è prevista una strada di piano per il collegamento della viabilità esistente (SP 27 Prevalle-Lonato) ed il vicino comparto industriale.

In lato sud-est è presente un fosso inserito nel reticolo idrico minore con profilo naturale, non intubato, che separa l'area dalla zona residenziale.

Dal punto di vista dei vincoli pre-ordinati non si riscontrano particolari limitazioni, fatta eccezione che per quel che riguarda la fattibilità idrogeologica della fascia di rispetto di 10 metri del reticolo idrico minore.

Per quel che riguarda l'aspetto paesistico, l'area è classificata nel Piano paesistico comunale per la parte produttiva in classe bassa, mentre per la parte agricola in classe media.

Il PTCP della Provincia di Brescia indica nelle tavole solamente lo stato di fatto del lotto con destinazione agricola e classe paesistica media, senza particolari limitazioni.

Pianificazione, compensazione e mitigazione

Il progetto prevede l'ampliamento di un opificio industriale utilizzando un accesso già esistente dalla via pubblica situata a ridosso dell'area già industrializzata, tramite l'introduzione di una norma speciale nel PGT che consente l'attuazione dei contenuti progettuali della proposta di SUAP.

Dal punto di vista urbanistico si prevede la variazione di parte dell'area attualmente identificata come verde di salvaguardia, in area produttiva, per la parte strettamente necessaria alla realizzazione dell'ampliamento e degli spazi minimi di manovra circostanti.

Per quanto concerne l'aspetto viabilistico, l'eliminazione della bretella di collegamento e la relativa rotatoria prevista in progetto dal Piano di Governo del Territorio è considerata fattibile, in quanto ci

sono alternative possibili per risolvere la viabilità locale con il completamento in alto Nord di un tratto di strada bianca già esistente per far defluire un ipotetico traffico futuro dato dall'aumento della dotazione residenziale dovuta ad un recupero dei volumi inutilizzati nel Nucleo Antico di Bederniga.

Sono previste **opere di mitigazione** dell'intervento, con particolare attenzione all'aspetto dell'inquinamento acustico, rivolto verso il lato delle residenze: In primo luogo le lavorazioni interne verranno eseguite a porte chiuse per ridurre l'impatto acustico all'esterno, nonostante dall'indagine acustica è emerso che non ci sono particolari criticità per il tipo di lavorazioni eseguite. Per garantire questo aspetto è prevista l'installazione di un sistema di raffrescamento estivo tramite macchine posizionate a tetto che umidificano e raffreddano l'aria interna. Inoltre verranno predisposte sulle finestre dei sistemi frangi-rumore, per permettere il ricambio d'aria senza aprire completamente le finestre. Anche per i portoni verranno installati sei sistemi a chiusura rapida.

Un importante aspetto di mitigazione, ma anche di compensazione è data dal fatto che la porzione di area di proprietà della ditta Plac Immobiliare non interessata dalla realizzazione dell'intervento sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, e verrà destinata a verde pubblico, ed attrezzata a carico del soggetto proponente. Nel dettaglio è prevista la posa in opera di essenze vegetali arbustive e arboree, con una fitta piantumazione lungo il confine dell'attività e a sud verso la strada provinciale, e di attrezzature atte a rendere fruibile lo spazio pubblico per i cittadini. Questo consentirà, oltre che a garantire in futuro la conservazione del polmone verde, anche a incrementare il valore biologico dell'area, per meglio esplicare la funzione di filtro ambientale contro rumori e polveri della zona industriale.

Inoltre verrà ripristinato e mantenuto il fosso irriguo esistente con la sistemazione a verde naturale delle sponde e la piantumazione di alberature mancanti.

Gli interventi sopra descritti, garantiranno un miglioramento della situazione attuale del filtro verde tra industria e residenza, che attualmente si limita ad un corridoio verde aperto e incolto, mentre poi sarà, anche se diminuisce la distanza, sicuramente più efficace, vista la presenza in loco di attività rumorose.

Per quanto riguarda le **opere di compensazione** si prevede, in adiacenza al fosso irriguo una pista ciclabile di larghezza mt 3,00 con finitura superficiale in ghiaietto rullato, che collegherebbe la frazione storica con la pista ciclabile esistente che fiancheggia la via Gardesana, la quale collega attualmente il centro edificato con il Cimitero di San Michele.

Quest'opera di compensazione ambientale è proposta anche perché si vuol recuperare un percorso storico abbandonato indicato sia nelle carte catastali tramite l'individuazione parziale di una fascia

demaniale, sia nelle tavole di analisi del Documento di Piano (Piano Paesistico Comunale). Con la creazione di questo passaggio si eviterebbe, per la popolazione di Baderniga in particolare e di San Michele in generale il passaggio obbligato sulla strada provinciale SP 27.

Il collegamento con la pista ciclabile riprenderebbe anche in lato nord, per collegarsi alla parte rurale presente nella parte settentrionale del paese, fino al confine con Gavardo.

Ulteriori opere di compensazione a favore della riqualificazione della viabilità locale, in particolare la sistemazione dell'incrocio tra via Gardesana e via Zanardelli, saranno concordate con l'Amministrazione Comunale in fase di concertazione del procedimento SUAP e definite all'interno della convenzione urbanistica.

Il tecnico

Ing. Mikaela Micheli
