



ELMEC SRL

REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI A SERVIZIO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE IN VARIANTE AL PGT VIGENTE

Sede Attività – Via Europa n. 4

Arch. Franco Belleri – Progettista
Geom. Belleri Nicola – Collaboratore

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA

Data. Dicembre 2018

ALLEGATO A

Studio Tecnico Arch. Belleri Franco
Via Tonetti n. 43/a 25060 Polaveno
Tel. 030 84285 – cell. 338 2243132

Cod. Fisc. BLL FNC 52R31 B157N – Part. IVA 00012550984
e-mail studio.belleri@virgilio.it – pec franco.belleri@archiworldpec.it

PREMESSA

L'area, all'interno della quale si trova il complesso industriale dove ha sede la ditta ELMEC S.R.L., è localizzata nella zona industriale all'inizio della località S.Giovanni a circa ml 500 dalla strada di diramazione che dalla SP 48 – Iseo Polaveno porta alla frazione S.Giovanni di Polaveno.



Il complesso è stato edificato negli anni 1992-1995 e sviluppa una superficie lorda di pavimento di mq 4.575, complessiva di uffici, servizi, laboratori e magazzino articolata su n. 2 piani fuori terra su un'area complessiva di mq 6.700,00 interna alla recinzione oltre ad aree esterne adibite a parcheggi, viabilità, spazi di manovra, in parte già occupata da servizi tecnologici di interesse comunale quale "locale pompe per acquedotto comunale attualmente gestito da A2A ciclo idrico".

Le aree e fabbricati attualmente in proprietà della Elmec s.r.l. sono i seguenti:

Comune di Polaveno:

NCT foglio 14 mappale n. 299 sub 5 categ. D/7 rendita € 23.672,00

NCT foglio 14 mappale n. 322 categ. D/1 rendita € 88,00

NCT foglio 14 mappale n. 313 categ. F/1 mq 10

NCTR foglio 14 mappale n. 384 prato cl 2 mq 58 RD € 0.18 RA € 0.16

NCTR foglio 14 mappale n. 385 prato cl 2 mq 2 RD € 0.01 RA € 0.01

NCTR foglio 14 mappale n. 325 prato cl 2 mq 1 RD € 0.01 RA € 0.00

NCTR foglio 14 mappale n. 381 prato cl 3 mq 331 RD € 0.94 RA € 0.85

NCTR foglio 14 mappale n. 382 prato cl 3 mq 54 RD € 0.15 RA € 0.14

NCTR foglio 14 mappale n. 383 prato cl 3 mq 265 RD € 0.75 RA € 0.68

NCTR foglio 14 mappale n. 386 prato cl 2 mq 3295 RD € 10.21 RA € 9.36

NCTR foglio 14 mappale n. 387 prato cl 2 mq 81 RD € 0.25 RA € 0.23

NCTR foglio 14 mappale n. 388 prato cl 2 mq 44 RD € 0.14 RA € 0.12

NCTR foglio 14 mappale n. 395 prato cl 2 mq 633 RD € 1.96 RA € 1.80

NCTR foglio 14 mappale n. 396 prato cl 2 mq 11 RD € 0.03 RA € 0.03

NCTR foglio 14 mappale n. 397 prato cl 2 mq 3 RD € 0.01 RA € 0.01



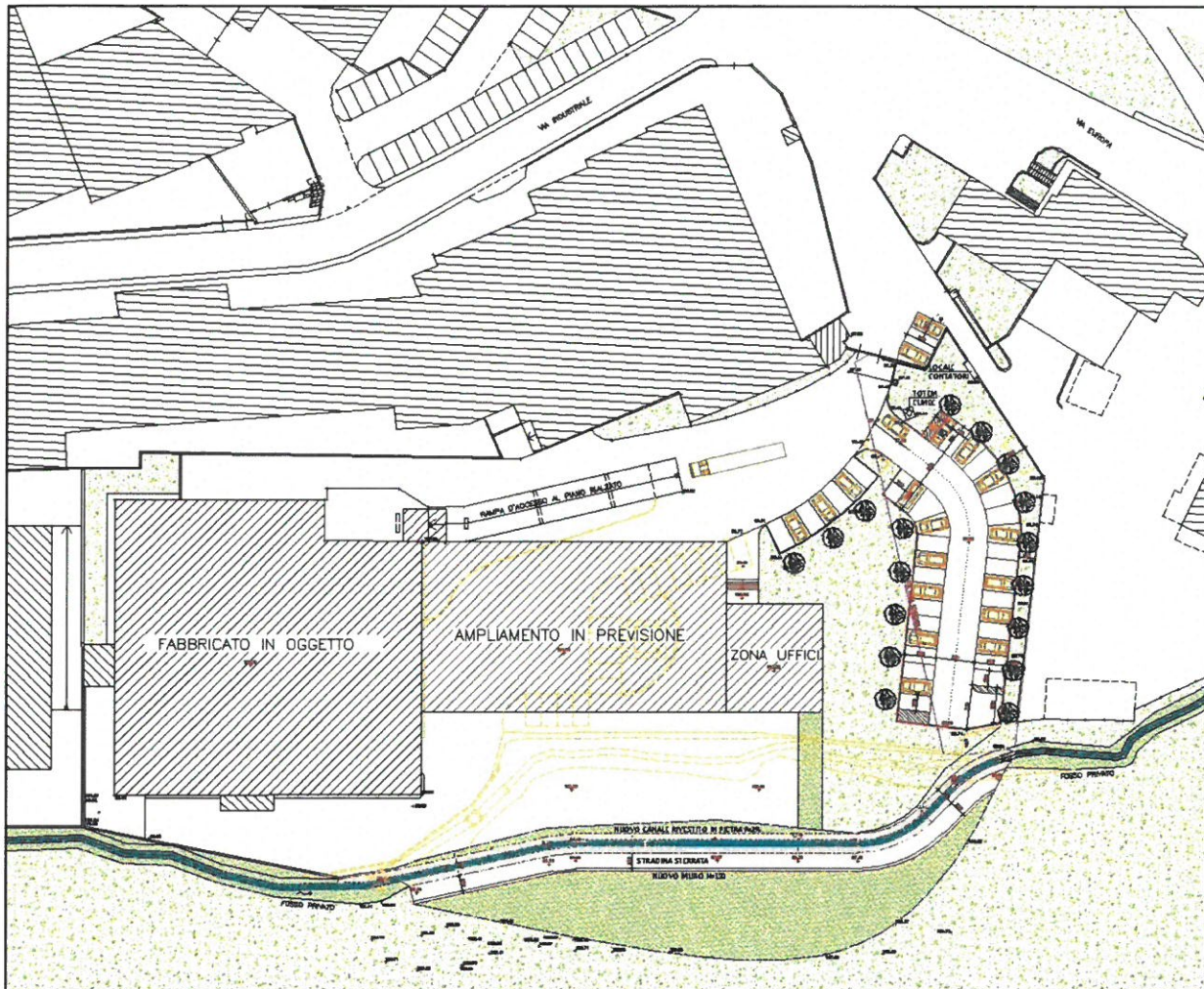
La ditta Elmec s.r.l. produce prevalentemente componenti meccanici per le apparecchiature elettroniche.

Il ciclo produttivo consiste nella progettazione di apparecchiature customizzate e conseguente produzione fino alla consegna del prodotto finito al cliente.

Gli addetti attuali sono n.50 con alta percentuale di personale specializzato.

Con recenti acquisizioni di mercati esteri la ditta Elmec s.r.l. intende predisporre un piano di ampliamento della propria attività, da attuare gradualmente, che prevede l'ampliamento dell'edificio produttivo esistente e la realizzazione di una nuova palazzina uffici più

rappresentativa degli uffici esistenti. Tali ampliamenti verrebbero però ad occupare la maggior parte dei parcheggi e spazi di manovra esistenti. Si rende necessario pertanto, come primo passo, la realizzazione di nuovi parcheggi pertinenziali riservati alla propria attività.



Il Comune di Polaveno è dotato di PGT approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 4.10.2011 e successiva "VARIANTE 1" approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 21 agosto 2018.

Dai succitati strumenti urbanistici si rileva che le aree poste all'interno dell'attuale recinzione di proprietà della ditta Elmec s.r.l. e precisamente i mappali n. 299-322-325 e parte dei mapp.386-395 foglio 14 NCTR, sono classificate come segue:

parte come

- zona TUCP Ambiti consolidati per attività produttive

e parte come

- zona A.T. Servizi ed attrezzature in progetto

Mentre le aree esterne alla recinzione e precisamente parte dei mappali n. 386-395 e per intero i mappali- 313-384-385-381-382-383-387-388-396-397 ha destinazioni diverse quali:

- zona TUCP Ambiti consolidati per attività produttive

- zona A.T. Servizi ed attrezzature in progetto

- zona S.T. Servizi Tecnologici
- zone di rispetto stradale

L'area oggetto di intervento mediante SUAP è identificata con parte dei mappali n. 396 e 395 foglio 14 NCT ed è localizzata interamente all'interno della recinzione della proprietà Elmec s.r.l..

Nel vigente PGT e così anche nella Variante 1 al PGT, tale area è classificata come
- zona A.T. **Servizi ed attrezzature in progetto**

Detta area non è soggetta ad alcun vincolo ambientale come risultante dalle indicazioni riportate nella tavola dei vincoli ambientali DP 7a;
risulta in "CLASSE 2: sensibilità paesistica bassa" come risultante dal Piano Paesistico tavola PR 4.2 Carta Sensibilità Paesistica.

PROPOSTA SUAP

Con l'allegato progetto la ditta ELMEC s.r.l. intende proporre all'Amministrazione comunale **"La convocazione della conferenza di servizi per insediamento di impianti produttivi in variante al piano di governo del territorio (PGT)"** ai sensi dell'art. 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 07/09/2010, n. 160 e articolo 97 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12.

L'intervento consiste nella realizzazione di parcheggi e spazi di manovra la cui destinazione, anziché prevista dal PGT vigente come pubblica, sarà ad uso privato a servizio dell'insediamento produttivo esistente di proprietà della ditta Elmec s.r.l. a fronte della cessione all'Amministrazione Comunale di aree già attrezzate per servizi pubblici come ammesso dall'art. 6 comma 2 e 3 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT vigente e come meglio descritto dall'allegato B "Atto Unilaterale d'obbligo" sottoscritto dalla ditta proponente.

Considerato che detto intervento non comporta aumento di consumo del suolo, l'intervento è già previsto dal vigente PGT come area "AT- servizi ed attrezzature in progetto" che comprende la realizzazione di parcheggi e spazi di manovra, **non si ritiene necessario l'avvio della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi – VAS** (art. 4, L.R. n. 12/2005).

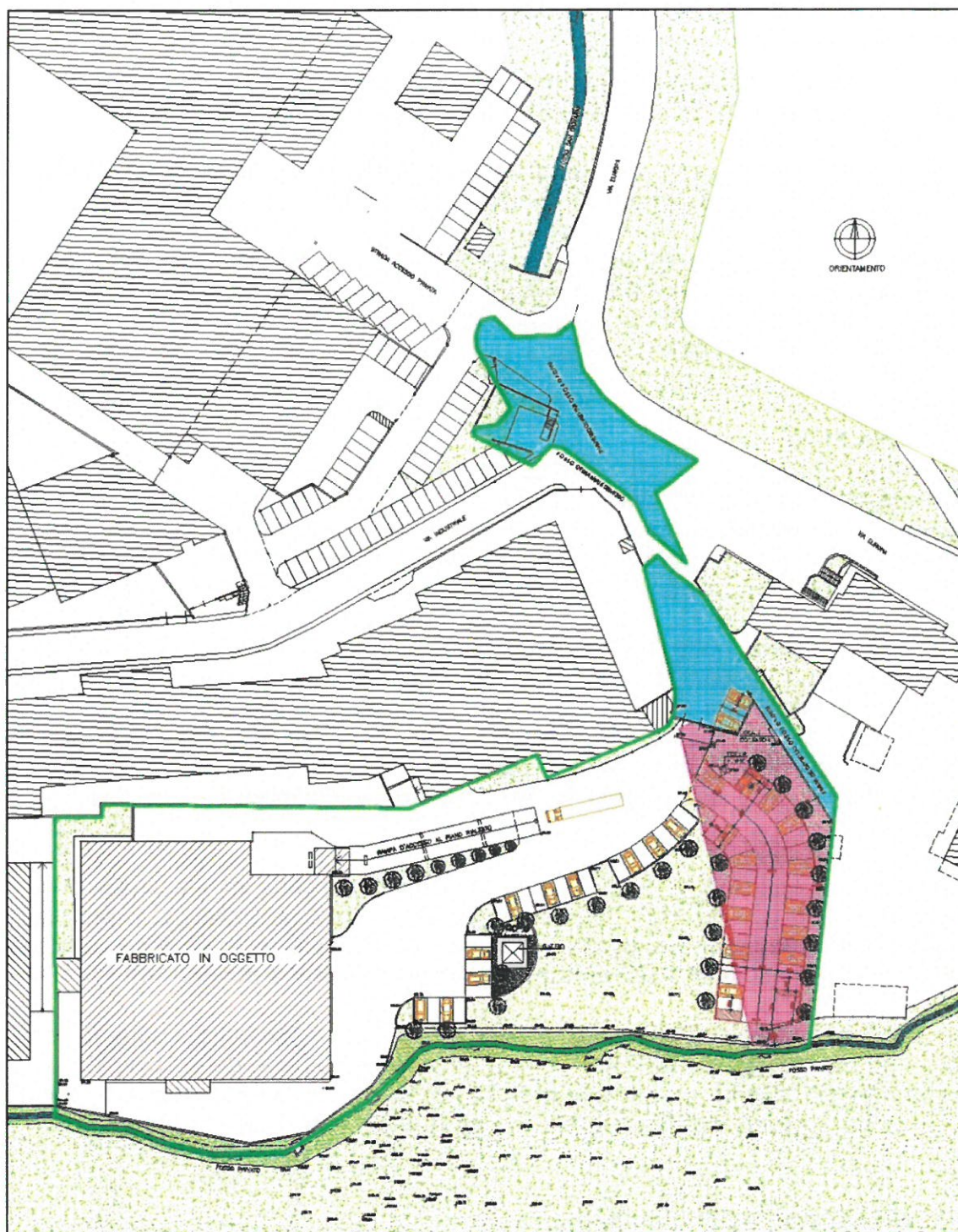
Il progetto è rispettoso delle distanze minime dai fossi, parte scoperti e parte intubati, che contornano le aree oggetto dell'intervento. Detti fossi fanno parte del reticolo idrico minore recepito dal PGT vigente del comune di Polaveno la cui fascia di rispetto è di ml 4.00 per lato per i fossi scoperti in aree urbanizzate e ml 1.00 per lato per quelli intubati.

PROGETTO ARCHITETTONICO

Il presente progetto ha come obiettivo quello di riorganizzare gli spazi destinati a parcheggio e spazi di manovra di pertinenza dell'insediamento industriale della ditta Elmec s.r.l. in previsione di futuri ampliamenti dell'immobile produttivo esistente.

Si prevede la realizzazione di n. 32 nuovi posto auto con relativa strada di penetrazione e spazi di manovra. I nuovi parcheggi andranno a sostituire i n. 24 esistenti al fine di consentire il futuro ampliamento dell'immobile produttivo esistente.

L'area oggetto di intervento attualmente si presenta come prato in leggera pendenza da nord a sud.



Per la realizzazione dei nuovi parcheggi sarà necessario uno scoticamento del terreno naturale, livellamento per formazione pendenze delle livellette mediante modesti lavori di scavi e riporti.

I nuovi parcheggi, strada di penetrazione e spazi di manovra verranno pavimentati con pavimentazione asfaltica previa sottostante formazione di massiccata come meglio indicato nelle tavole di progetto.

E' prevista l'illuminazione dei nuovi parcheggi mediante la posa di n. 3 punti luminosi e la piantumazione delle aree a verde limitrofe.

Lo smaltimento delle acque piovane avverrà tramite caditoie collegate con pozzi drenanti in modo da non gravare ulteriormente i confinanti fossi facenti parte del reticolo idrico minore. In tale modo si assicura l'invarianza idraulica delle nuove aree impermeabilizzate.

Le aree esterne alla recinzione, aree destinate alla cessione ad uso pubblico, risultano già destinate a parcheggi e spazi di manovra e non necessitano di altre opere fatte salve alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Dette aree risultano di fatto pavimentate con pavimentazione asfaltica ancora in buono stato di conservazione e manutenzione, si rilevano nella pavimentazione asfaltica alcune tracce risultanti dalla posa di sottoservizi eseguiti recentemente dalle aziende concessionarie di detti servizi quali Enel, A2A, Telecom il cui corretto ripristino compete a loro.

Risulta invece carente la segnaletica verticale e orizzontale dei parcheggi esistenti, oggetto di cessione.

Pertanto si prevedono solo alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria quali il rifacimento della segnaletica verticale e orizzontale. In particolare è prevista, per la segnaletica orizzontale il ripristino delle linee continue per la delimitazione dei parcheggi mentre per la segnaletica verticale si prevede la posa di un cartello stradale con indicazione di parcheggio con limite orario al fine di evitare, durante le fasce orarie lavorative, il parcheggio permanente di autovetture.

Arch. Belleri Franco

