

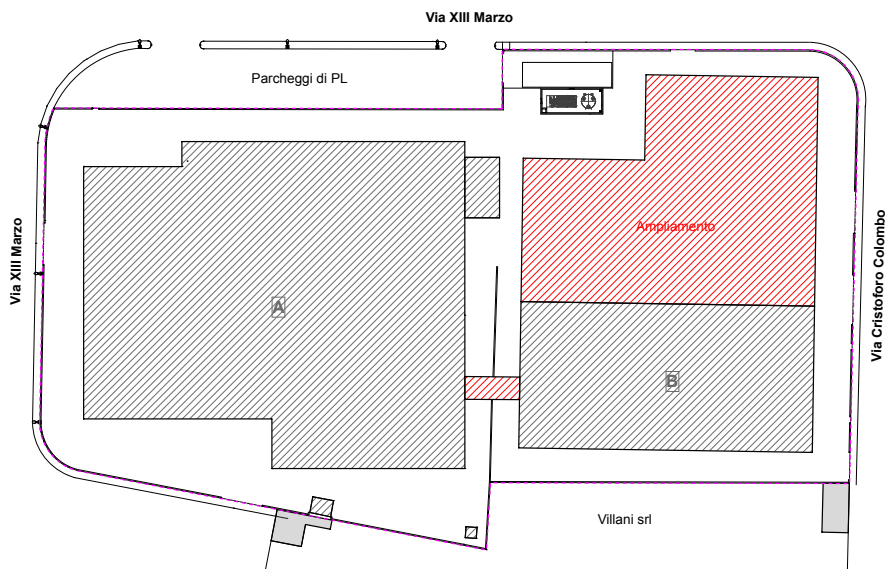
## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

### PREMESSA

Il lotto oggetto d'intervento su cui insiste l'attività della Ditta "Mak S.p.a." occupa attualmente 13.594,51 mq di superficie, ed è ubicato all'angolo tra Via XIII Marzo e Via Cristoforo Colombo, nella zona produttiva meridionale del territorio comunale di Carpenedolo.

La ditta appartiene al settore della produzione industriale metallurgica ed opera nel campo commerciale dell'automotive, distinguendosi nel libero mercato della produzione di ruote in lega leggera. Mak rappresenta un affermato marchio nel panorama nazionale ed internazionale, riconosciuto come uno dei leader del settore.

Il comparto risulta recintato lungo tutti i lati con diversi accessi carrai e pedonali sia su Via XIII Marzo che su Via Cristoforo Colombo. A Nord confina con Via Cristoforo Colombo, a Sud e a Ovest con via XIII Marzo e ad Est in parte con via XIII Marzo e con la Ditta Villani srl - Trasporti e Logistica. All'interno di detto comparto la Mak s.p.a. è proprietaria dei lotti e dei fabbricati identificati catastalmente al foglio 30 particelle 284, 285, 34 (sul quale insiste il capannone identificato con la lettera "A") e promissaria acquirente, in forza del contratto preliminare registrato il 06/11/2024 con codice identificativo TNS24L001212000QH, della particella 270 (sul quale insiste il capannone identificato con la lettera "B") di proprietà della Società Villa s.n.c.. Attualmente l'immobile di cui alla particella 270 è in utilizzo alla Mak s.p.a. in forza del contratto di locazione registrato il 08/06/2022 con codice identificativo TNS22T002954000VD. Il sito industriale è composto da due capannoni organizzati con spazi adibiti a lavorazione e deposito.



L'intervento attuale è motivato dalla necessità di riorganizzazione distributiva e razionalizzazione delle strutture esistenti mediante l'ampliamento ad uso magazzino di materiale ferroso lavorato del capannone adiacente B oltre alla realizzazione di un collegamento coperto tra il capannone A e B per migliorare la movimentazione del materiale finito verso la zona deposito. In considerazione della limitata ulteriore possibilità edificatoria, si richiede la possibilità di realizzare un ampliamento in variante al vigente P.G.T.

L'attività svolta in detto comparto dalla ditta si sviluppa su una superficie di 13.594,51 mq, di cui 6446,08 mq di superficie coperta, dove avvengono le principali lavorazioni ed immagazzinamenti.

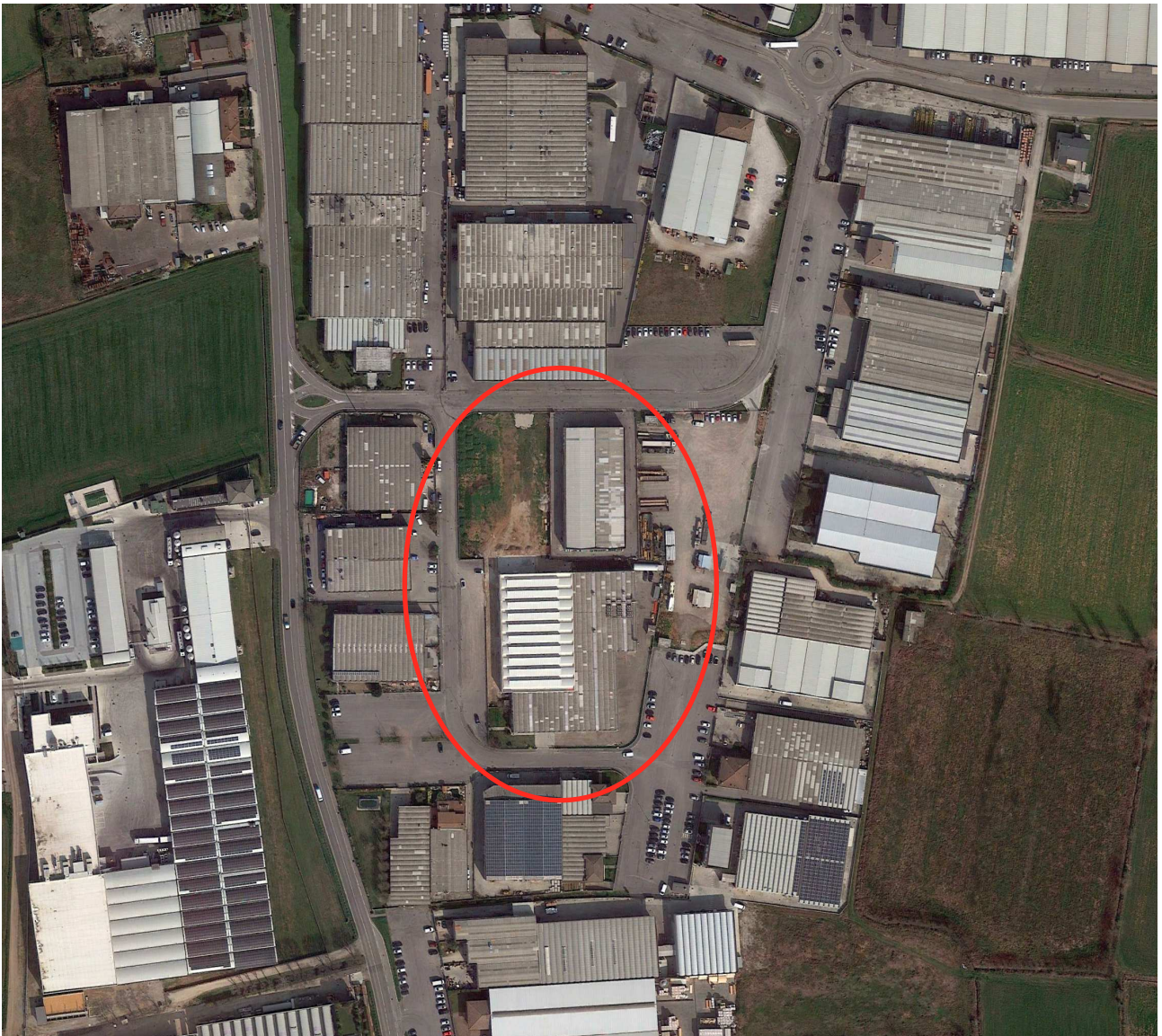


Figura 1- Localizzazione del sito: veduta generale

L'area d'intervento è identificata catastalmente nel censuario comune di Carpenedolo al foglio NCT/30, mappali n. 34, 270, 284 e 285 (vedi figura 2).

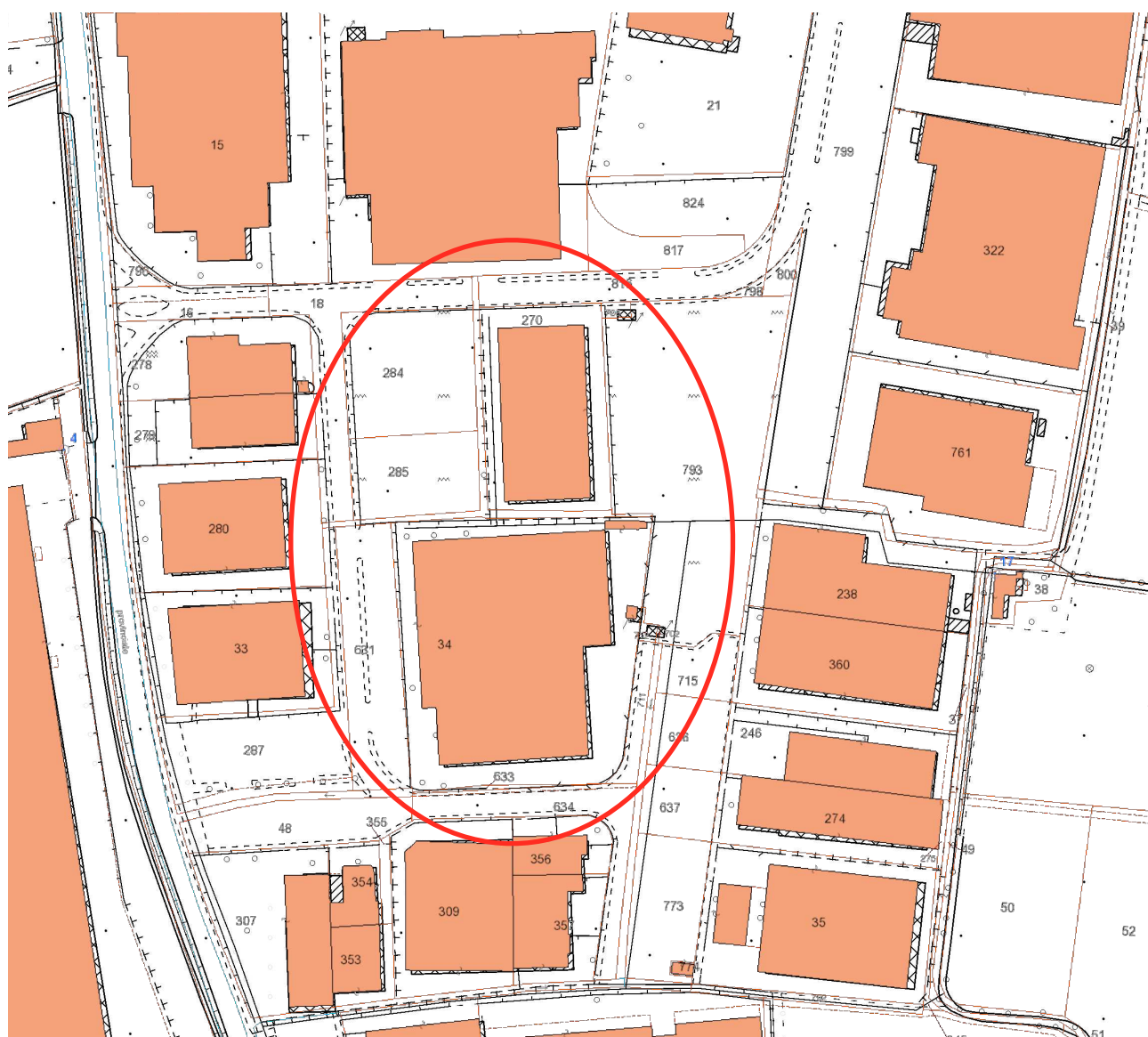


Figura 2- Estratto planimetria catastale

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

### **Piano di Governo del Territorio**

Il Comune di Carpenedolo è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera C.C. n. 65 del 3 dicembre 2009 - B.U.R.L. n. 24 del 16 giugno 2010, aggiornato all'ultima Variante approvata con Delibera C.C. n. 40 del 8 ottobre 2018 - B.U.R.L. n. 2 del 9 gennaio 2019 e successive varianti puntuali.

### **Vincoli amministrativi**

L'area di proprietà risulta inclusa nel Centro Edificato, nel Centro Abitato ed è attraversata dall'Area di sorvolo" - identificata nella "Carta degli ostacoli di aerodromo tipo B OACI" dell'Aeroporto di Montichiari, oltre ad essere parzialmente compresa a Nord e a Sud-Est nella "Fascia di rispetto degli allevamenti agricoli".

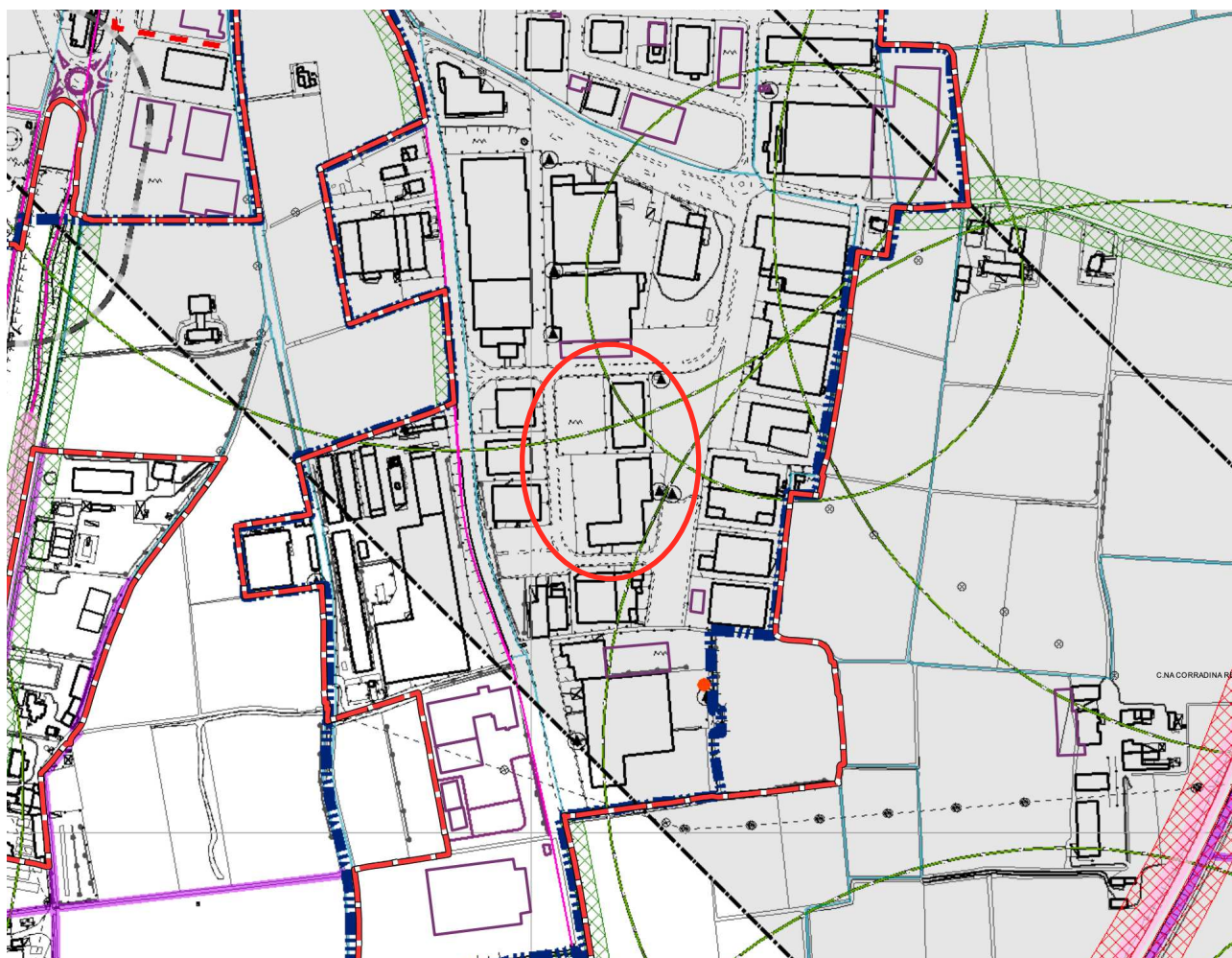


Figura 3- Estratto Tavola 6.2 Piano delle Regole: Vincoli Amministrativi

### Vincoli Monumentali, Archeologici e Paesaggistici

L'area oggetto di intervento non è soggetta ad alcun vincolo monumentale, archeologico, né di interesse paesaggistico secondo le disposizioni del D.Lgs del 22 gennaio 2004; a tal proposito si veda estratto dell'elaborato grafico sotto riportato.

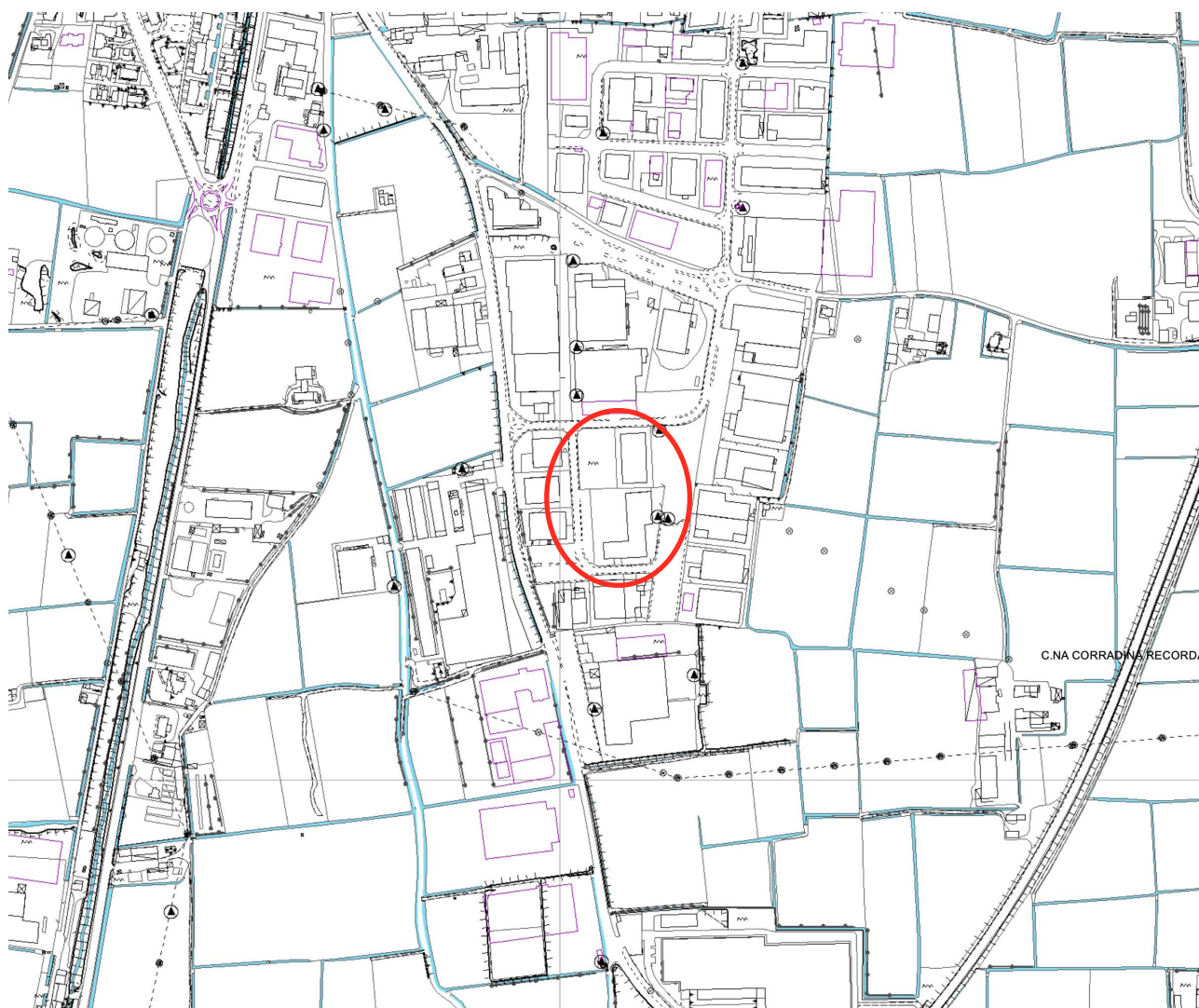


Figura 4- Estratto Tavola 1.2 vincoli paesaggistici (PGT vigente)

## Piano del Paesaggio Comunale

Nel Piano del Paesaggio Comunale, il territorio è stato interpretato quale insieme di più paesaggi, ognuno dipendente da specifiche componenti che concorrono alla sua identificazione. Lo studio si è sviluppato attraverso l'analisi sintetica delle seguenti tipologie di paesaggio: il paesaggio fisico e naturale; il paesaggio agrario; il paesaggio storico-culturale, la rilevanza paesistica e le componenti valorizzati; il paesaggio urbano e gli ambiti di criticità e di degrado.

### *Sensibilità paesaggistica*

Le analisi inerenti alle varie componenti paesaggistiche sopra riportate, sono state riassunte in una rappresentazione grafica, che visualizza in modo sintetico la sensibilità paesaggistica dell'intero territorio comunale.

L'area oggetto della presente relazione di verifica della compatibilità paesaggistica ricade in **Classe 4, sensibilità paesaggistica molto bassa**.

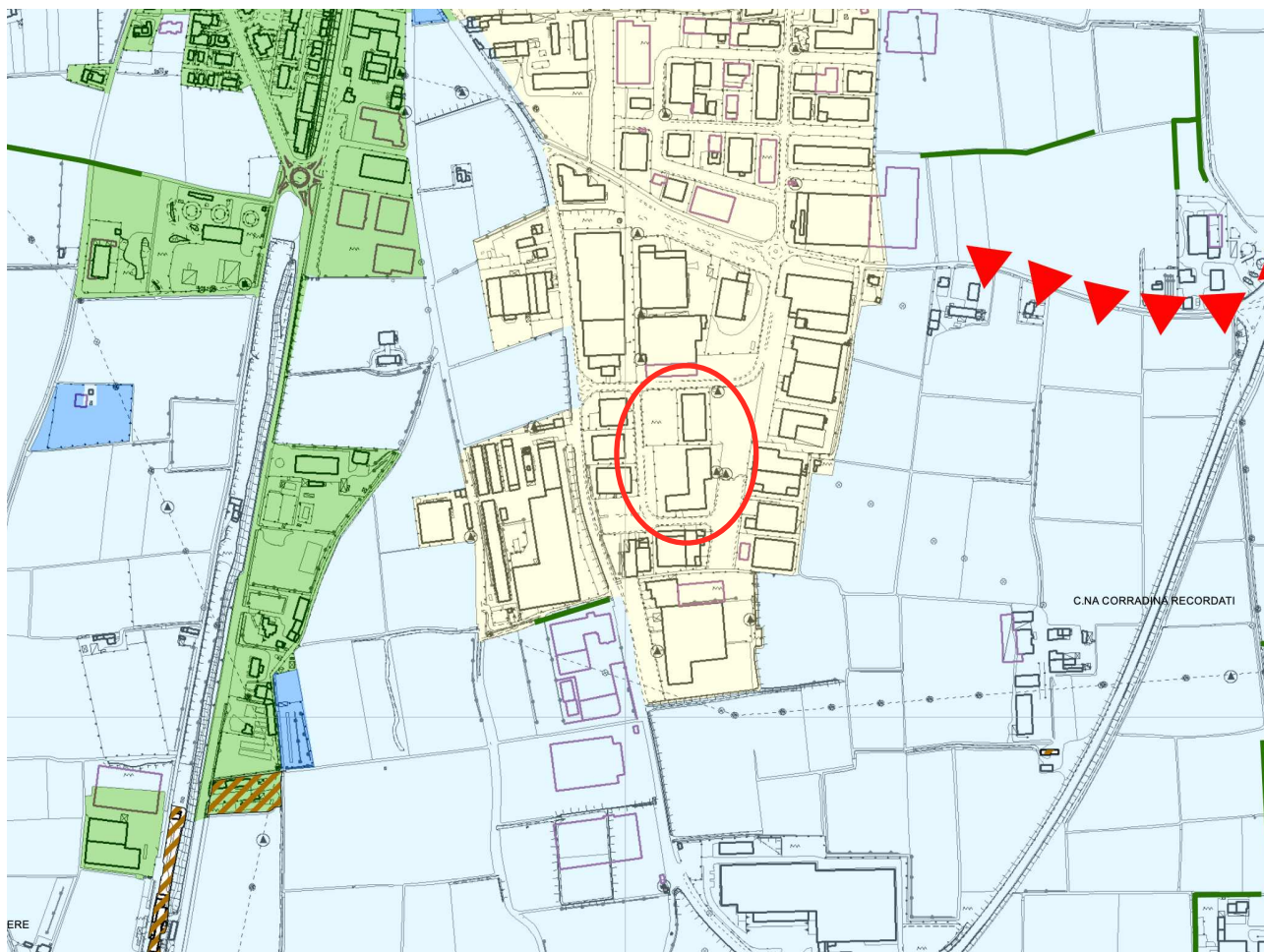
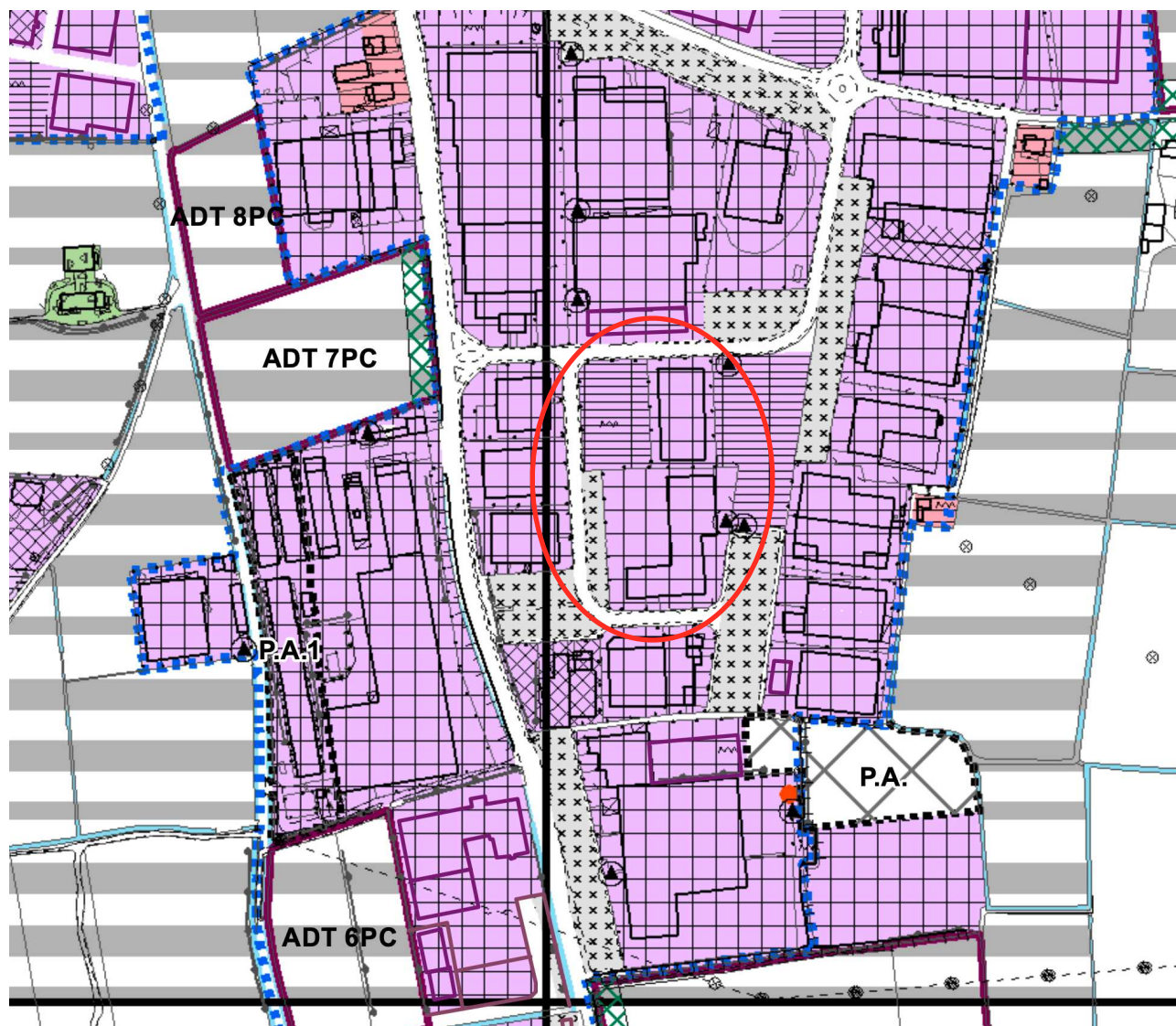


Figura 5- Estratto Tavola 6.2 sensibilità paesaggistica (PGT vigente)

## Piano delle Regole

All'interno del Piano delle Regole vigente, l'area in cui sono localizzati gli edifici è classificata all'interno degli ambiti "D1 attività artigianali esistenti consolidate" normata dall'articolo 39 delle Norme di Attuazione e "D4 Edilizia produttiva di completamento del tessuto urbanizzato" normato dall'articolo 44 delle Norme di Attuazione.




### LEGENDA

● ● Confine comunale

..... Delimitazione centro abitato

#### Norme di attuazione Produttivo

 D1 Attività industriali ed artigianali esistenti consolidate


 D4 Attività produttive di completamento del tessuto urbanizzato

Figura 6- Estratto Tavola 8.2 regime dei suoli (PGT vigente)

Si riportano sotto gli estremi della norma stessa:

**Art. 39 - D1 “Attività industriali ed artigianali esistenti, consolidate”**

*Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
  - b) manutenzione straordinaria,
  - c) restauro e risanamento conservativo,
  - d) ristrutturazione edilizia,
  - e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3, 4, 6, 7,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Sono ammessi interventi di

- f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo o S.U.A.P..

*Destinazione d'uso*

*principale*: attività industriali e artigianali;

*complementare*:

- magazzini e depositi;
- attività di autotrasporto;
- attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva;
- attività espositive e di commercializzazione dei prodotti;
- residenza dell'imprenditore o di custodia;
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;
- attività direzionali;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona;
- attività private di servizio.

*non ammessa*:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive classificate inquinanti di prima classe; residenza; attività agricole e di allevamento; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita, ad eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

*Edificabilità*

ampliamento degli edifici esistenti in misura non superiore a  $m^2/m^2$  0,50 di *rapporto di copertura* e nel rispetto delle puntuali disposizioni seguenti.

*Altezza*

non superiore a m 10,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

*Distanza dai confini*

non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

*Distanza dalle strade*

non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 6).

Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite



per motivate ragioni dall'Ente comunale.

*Distanza dagli edifici*

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

*Comparti edificabili assoggettati a PA*

Il Piano ha individuato aree destinate alla ristrutturazione urbanistica dell'esistente e pertanto richiedenti l'adeguamento delle urbanizzazioni; gli interventi previsti sono autorizzabili pertanto mediante preventiva approvazione di [piano attuativo](#).

La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale è desunta dal Piano dei Servizi e ammonta alle quantità minime definite dall'art. 15 delle presenti norme; comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente e delle previsioni del Piano dei Servizi.

comparto **PA1**: (via Castel Goffredo)

Sono ammessi interventi di *f*) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005;

[rapporto di copertura](#): non superiore a  $m^2/m^2$  0,50;

contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

*Lotti edificabili*

Il Piano ha individuato i lotti singoli di seguito elencati, caratterizzati da particolari condizioni urbanistiche in seguito alle quali ha dettato disposizioni specifiche. Trattandosi di aree di completamento del tessuto edilizio consolidato, in parte eventualmente carenti di opere di urbanizzazione; allo scopo di assicurare ai nuovi interventi una completa loro dotazione, in tali lotti edificatori dovranno essere cedute o monetizzate le aree necessarie per la realizzazione delle opere di [urbanizzazione primaria](#), descritte all'art. 15.1 delle presenti norme. Detti interventi sono pertanto assoggettati a [titolo abilitativo convenzionato](#).

lotto **A**: (SP n.343 – via Carpenedolo)

[superficie lorda di pavimento](#) massima edificabile:  $m^2$  10.000,00, a completamento dell'edificazione ad uso produttivo esistente e già prevista nell'intervento assoggettato a S.U.A.P. previgente, comunque nel rispetto delle previsioni e delle condizioni prescritte in detto titolo abilitativo;

dovrà essere integralmente conservata la fascia alberata, di mitigazione ambientale, realizzata in fregio alla SP n. 343.

*Altre norme.*

Ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle [opere di urbanizzazione primaria](#) esistenti, come definite all'art. 15.1 delle N.A., diversamente le stesse devono essere integrate; ogni insediamento dovrà inoltre essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

*Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette muraure consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 3 - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui.
- 4 - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (*autorimesse, ripostigli, depositi, ecc.*) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.
- 5 - Le recinzioni non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a muraure, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.
- 6 - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*", in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso la rete irrigua e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.
- 7 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squilibrati e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
- 8 - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 23.3 e 23.4 delle N.A..
- 9 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

## **Art. 44 - D4 “Attività industriali ed artigianali esistenti, consolidate”**

### *Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:  
e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3, 4, 6, 7,  
di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

### *Destinazione d'uso*

*principale*: attività industriali e artigianali; attività commerciali

*complementare*:

- magazzini e depositi;
- attività di autotrasporto;
- attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva;
- attività espositive e di commercializzazione dei prodotti;
- residenza dell'imprenditore o di custodia;
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;
- attività direzionali;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona;
- attività private di servizio.

*non ammessa*:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive classificate inquinanti di prima classe; residenza; attività agricole e di allevamento; attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita.

### *Edificabilità*

non superiore a  $m^2/m^2$  0,50 di [rapporto di copertura](#) e nel rispetto delle puntuali disposizioni seguenti.

### *Altezza*

non superiore a m 10,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

### *Distanza dai confini*

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

### *Distanza dalle strade*

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 6).

Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

### *Distanza dagli edifici*

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

*Altre norme.*

Ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle **opere di urbanizzazione primaria** esistenti, come definite all'art. 15.1 delle N.A., diversamente le stesse devono essere integrate; ogni insediamento dovrà inoltre essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

*Comparti edificabili assoggettati a PA*

Il Piano ha individuato aree, carenti di adeguate urbanizzazioni, destinate a nuove costruzioni e alla ristrutturazione urbanistica delle esistenti; gli interventi previsti sono autorizzabili pertanto mediante preventiva approvazione di **piano attuativo**.

La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale è desunta dal Piano dei Servizi e ammonterà alle quantità minime definite dall'art. 15 delle presenti norme; comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente e delle previsioni del Piano dei Servizi.

comparto **PA.1**: (in via A.Pozzi e via C.Lodetti)

**destinazione d'uso** principale: attività terziarie e commerciali, nel rispetto dell'art 20 delle presenti norme; tra le destinazioni d'uso complementari consentite sono ammesse anche le attività artigianali.

La determinazione della quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area dovrà tener conto delle eventuali opere di urbanizzazioni realizzate in esubero rispetto alle edificazioni già eseguite nell'ambito di precedenti piani attuativi che hanno interessato il sito

comparto **PA.2**: ("APAM" in via XX Settembre, via A.Pozzi e via C.Lodetti)

Sono ammessi interventi di f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005;

**destinazione d'uso** principale: attività terziarie e commerciali, nel rispetto dell'art 20 delle presenti norme; tra le destinazioni d'uso complementari consentite sono ammesse anche le attività artigianali.

Considerata la collocazione e la conseguente visibilità dell'area dalla viabilità principale, il progetto dovrà garantire un'adeguata efficacia funzionale dell'organizzazione urbanistica degli interventi, specialmente per quanto attiene agli accessi, e di qualità architettonica dei nuovi fabbricati da realizzare.

*Lotti edificabili*

Il Piano ha individuato i lotti singoli di seguito elencati, caratterizzati da particolari condizioni urbanistiche in seguito alle quali ha dettato disposizioni specifiche. Trattandosi di aree di completamento del tessuto edilizio consolidato, in parte eventualmente carenti di opere di urbanizzazione; allo scopo di assicurare ai nuovi interventi una completa loro dotazione, in tali lotti edificatori dovranno essere cedute o monetizzate le aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, descritte all'art. 15.1 delle presenti norme. Detti interventi sono pertanto assoggettati a **titolo abilitativo convenzionato**.

lotto **A** (in viale Santa Maria, area compresa nel previgente PL "Bruciata")



**superficie coperta:** m<sup>2</sup> 3.627,36, in detta superficie edificabile è compresa la porzione dei fabbricati già esistenti (tettoia e/o portico insistente sul mappale 86 del foglio 1).

Qualora risultino carenti le opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del P.L. "Bruciata" le stesse dovranno essere integrate.

#### *Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
- 2 - Gli interventi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo.
- 3 - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui.
- 4 - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (autorimesse, ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.
- 5 - Le recinzioni non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.
- 6 - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, ove confinante, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*", in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso la rete irrigua e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificio nel paesaggio.
- 7 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squilibrati e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
- 8 - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 23.3 e 23.4 delle N.A..
- 9 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.



## **STATO DEI LUOGHI**

Nella zona attualmente sono presenti capannoni che ospitano oltre al magazzino, macchinari per la lavorazione e per la verniciatura ed un'area esterna parzialmente pavimentata.

Il sito è parzialmente impermeabilizzato e comprende:

- capannoni ad uso lavorazione e deposito con superficie coperta di 6446,08 mq ed una altezza urbanistica di 6,50 m.
- area scoperta pavimenta per movimentazione carichi di 3460,61 mq
- area scoperta drenante 3687,82 mq

Gli immobili presenti sono stati costruiti in forza dei seguenti titoli abilitativi:

### **Blocco A**

- Concessione Edilizia n. 178 del 30/12/1987;
- Variante alla C.E. 178/87 protocollo n. 1029 del 05/02/1988;
- Autorizzazione n. 59 del 09/05/1988;
- Concessione Edilizia n. 110 del 28/05/1988;
- Variante alla C.E. 178/87 protocollo n. 9256 del 28/11/1988;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 39 del 15/09/2021;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività protocollo n. 11650 del 19/07/2021;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività protocollo n. 10089 del 27/05/2022.

### **Blocco B**

- Piano di Lottizzazione 09/1981
- Concessione Edilizia n. 08 del 08/01/2000;
- Concessione Edilizia n. 82 del 20/04/2000;
- Concessione Edilizia n. 21 del 16/02/2001 in variante alla C.E. 82/00;
- Denuncia Inizio Attività protocollo n. 11731 del 03/08/2001 in variante alla C.E. 21/01;
- Denuncia Inizio Attività protocollo n. 11515 del 28/07/2008;
- Denuncia Inizio Attività protocollo n. 17783 del 04/12/2008;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività protocollo n. 4595 del 07/03/2022.



STUDIO TECNICO

MAURO VITALI  
geometra



EDITECNO Ing. FULVIO ARRIGONI & ASSOCIATI  
Geom. ANGELO GUINDANI - Geom. FRANCESCO PAGANI  
Via Corfù, 50 - Brescia 25124 - Tel. 030 220466 (2r.a.) - E-mail: info@editecno.com - www.editecno.com

Di seguito alcuni scatti fotografici che inquadrano lo stato dei luoghi e la funzione dei volumi presenti sull'area.

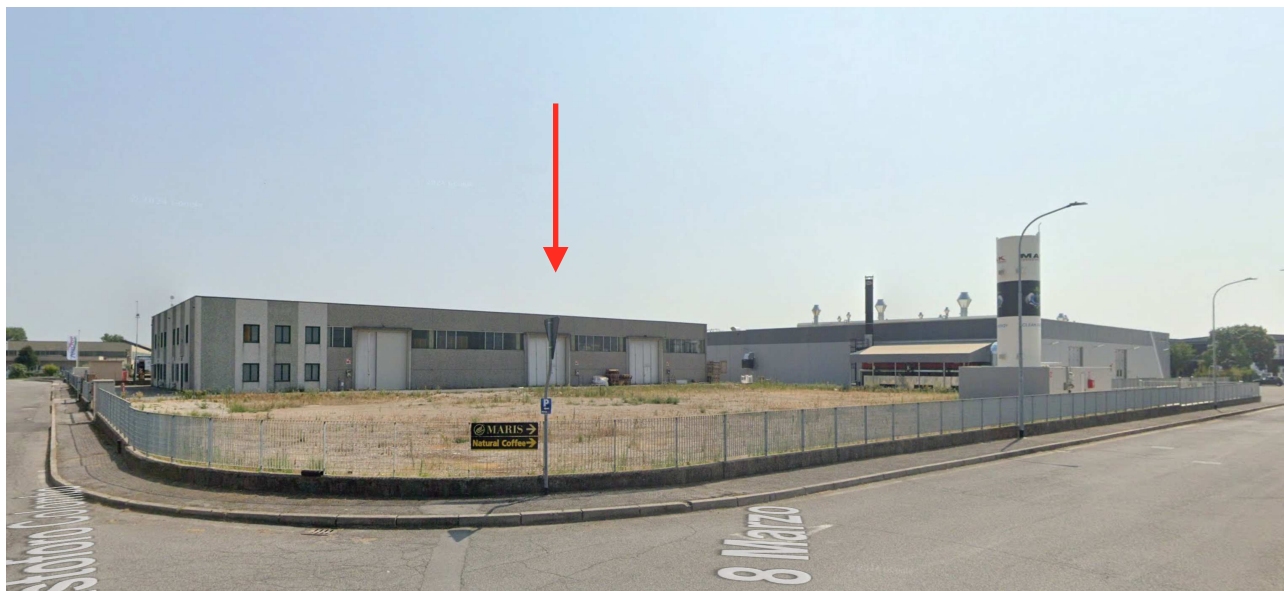


Figura 7 - Vista da Ovest, da Via VIII Marzo angolo Via Cristoforo Colombo



Figura 8 - Vista da Ovest, da Via G. Battista Meli



Figura 9 - Vista da Sud, da Via VIII Marzo



Figura 10 - Foto prospetto Ovest - Fabbricato B oggetto dell'ampliamento



## **DESCRIZIONE DELLE OPERE DI PROGETTO**

In considerazione dell'attuale situazione in cui il rapporto di copertura risulta essere quasi saturo rispetto l'attuale indice relativo al Rapporto di copertura di 0,50 mq/mq, si richiede la possibilità di realizzare l'ampliamento in Variante al P.G.T. vigente, mediante una procedura di SUAP in Variante.

L'intervento attuale è motivato dalla necessità di razionalizzazione le strutture esistenti ampliando l'attuale deposito (Fabbricato B).

La crescita continua e costante negli ultimi anni ha fatto sì che gli spazi attuali utilizzati per la produzione non siano più sufficienti per poter gestire in maniera razionale il flusso produttivo interno. Inoltre, l'installazione di nuovi investimenti portati a termine negli ultimi anni ha ulteriormente reso critico questo aspetto decretando una urgente necessità di ulteriori superfici.

L'attuale layout e la ridotta disponibilità di spazi obbliga la produzione a continue movimentazioni di materiale sia lungo il processo produttivo che negli stoccaggi nel magazzino del prodotto finito e già oggi si ha l'esigenza di ripensare a un layout del flusso in grado di ottimizzare i processi, ma anche per continuare a garantire gli adeguati standard di sicurezza per il personale dipendente impegnato nei reparti produttivi.

Al fine di migliorare tali flussi produttivi, riducendo le movimentazioni ed aumentando la sicurezza nei luoghi di lavoro, il progetto prevede l'ampliamento del fabbricato B ed il collegamento coperto tra il fabbricato A e B.

Il nuovo fabbricato sarà realizzato in aderenza al fabbricato B. L'acquisto di detto fabbricato, come previsto dal preliminare di compravendita allegato, sarà perfezionato con stipula dell'atto definitivo entro il 31/01/2025.

L'ampliamento sul fronte Ovest di ulteriori 2359,58 mq utilizzerà la medesima tipologia costruttiva e architettonica dell'esistente, con tamponamento esterno in pennelli prefabbricati in calcestruzzo naturale, pilastri su cui poggiano le travi in calcestruzzo prefabbricato; tegoli di copertura "profilo alare" aperto a vasca continua per il deflusso delle acque meteoriche posti al disopra delle travi; il tutto impermeabilizzato con membrana sintetica (TPO) da 1,5 mm. La restante parte di copertura sarà realizzata con lastre curve in lamiera grecata zpv di colore bianco/grigio. L'areazione e l'illuminazione naturale saranno garantiti dalla finestratura in copertura di tipo industriale a shed, realizzata mediante il posizionamento di telai autoportanti costituiti da tubolari d'acciaio protetti in cataforesi e rivestiti con profili in PVC dotati di anta apribile, la lastra trasparente sarà in policarbonato alveolare pluricamera protetta ai raggi U.V.

Il nuovo spazio sarà utilizzato unicamente come deposito merci non riscaldato ed al suo interno non saranno previste trasformazioni o lavorazioni di materiale.



L'ampliamento sarà collegato elettricamente all'impianto esistente, per il quale è previsto specifico progetto, come per altro per l'impianto di prevenzione incendi, come previsto dalla normativa vigente.

Le acque piovane, derivanti dalla copertura e dai piazzali, saranno convogliate in pozzi sperdenti mediante nuove tubazioni. A tal proposito, si rimanda alla relazione di invarianza idraulica allegata, che specifica le opere che verranno eseguite secondo normativa vigente. I piazzali esterni saranno del medesimo materiale esistente (asfalto o calcestruzzo) e saranno realizzati alla medesima quota.

Per una più completa analisi delle capacità edificatorie del comparto e delle caratteristiche stereometriche dell'ampliamento si rimanda agli elaborati grafici e in particolare modo alla scheda dell'elaborato grafico di progetto dove vengono riportati puntualmente i dati edificatori.

Carpenedolo, 30/12/2024

Arrigoni Ing. Fulvio  
Vitali Geom. Mauro