

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Ampliamento attività industriale
Via Cortenuova, Civate al Piano (BG)
Richiesta permesso di costruire mediante il procedimento di Sportello Unico delle Attività Produttive

Committente: Inox Mecc s.r.l. – Via Cortenuova, Civate al Piano

PRESENTAZIONE DELLA SOCIETÀ E DEL LOTTO DI PROGETTO

La società Inox Mecc s.r.l. ha sede in Via Cortenuova, su di un lotto di circa 13754,00 mq (mapp. 825 foglio 9). L'attività si svolge all'interno di un corpo fabbrica che ospita i reparti di produzione; la superficie coperta della sede industriale ammonta a circa 6423,35 mq, comprensiva della zona uffici.

La sede confina ad ovest con il mapp. 827 del foglio 9 a est con il mapp. 823 del foglio 9, a sud con il mapp. 787 del foglio 9 di proprietà della stessa Inox Mecc.

La ditta Inox Mecc s.r.l. produce accessori per l'industria petrolchimica ed ha raggiunto importanti quote di mercato in Italia e all'estero.

I manufatti della Inox Mecc s.r.l. sono per la maggior parte prodotti nella sede di Via Cortenuova dove lavorano circa 85 persone e, con il presente intervento, si prevede di incrementare inizialmente il personale di circa 20/25 persone.

MOTIVAZIONE DELL'INTERVENTO

L'attuale sede aziendale occupa interamente le aree classificate dal P.G.T. come TP, ovvero aree in ambito produttivo. All'interno del comparto non è possibile soddisfare le esigenze della ditta di realizzare altri fabbricati, esigenze che si stanno attualmente concretizzando a causa di un incremento delle richieste di mercato. La Inox Mecc s.r.l. possiede anche alcuni terreni limitrofi al comparto industriale che potrebbero sopperire alla necessità di spazio per lo sviluppo dell'azienda ma attualmente risultano classificati dal P.G.T. vigente come zona agricola produttiva.

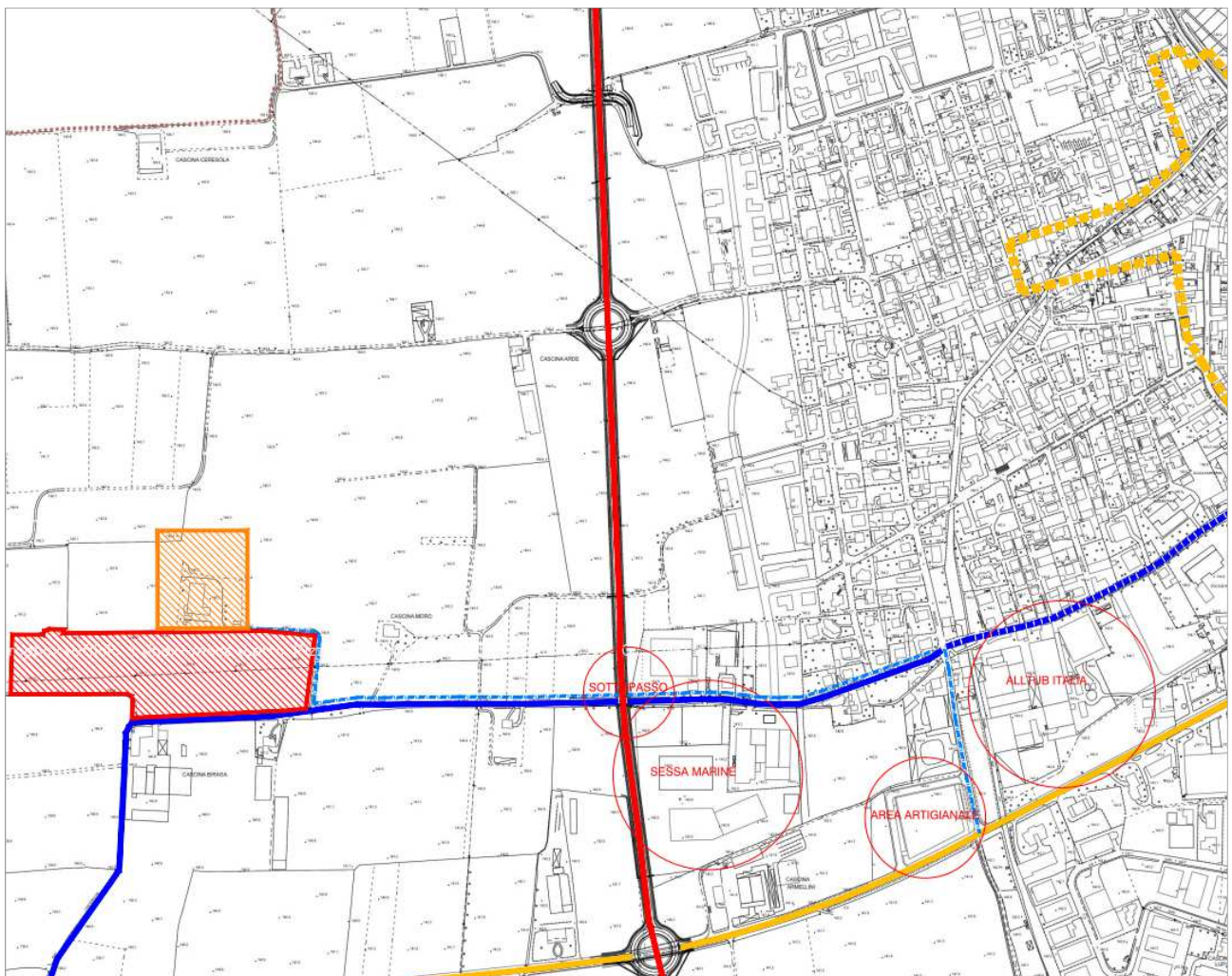
L'ampliamento dell'attività avrebbe una positiva ricaduta sull'occupazione locale perché permetterebbe l'assunzione di nuovo personale in funzione della miglior gestione e incremento della produzione.

L'ampliamento permetterebbe inoltre una riorganizzazione che avrebbe ricadute positive sugli aspetti relativi all'organizzazione, alla sicurezza, alla viabilità ed ambientali. Risulta evidente in base alle ragioni

sopra citate, l'assoluta necessità di realizzare il progetto di ampliamento delle strutture sul lotto di proprietà collocato a sud dell'attuale sede per soddisfare le esigenze di sviluppo e adeguamento della ditta.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA

L'area oggetto di intervento si estende a sud dell'attuale stabilimento produttivo della ditta Inox Mecc e l'accesso è possibile tramite via Cortenuova. Attualmente i lotti di terreno sono incolti e liberi da immobili. I lotti di progetto si estendono per una superficie territoriale di circa 37687,00 mq e sono identificati ai mappali 755-787-833-834, foglio 9. del NCT del comune di Civate al Piano. Tali aree sono classificate dal PGT vigente come aree Agricole e Produttive – E.



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si ipotizza di realizzare l'ampliamento produttivo all'interno del lotto che comprende i mappali 755-787-833-834 del foglio 9 all'esterno dell'attuale perimetro del complesso industriale sul lato sud.

Il progetto prevede essenzialmente la realizzazione di due nuovi fabbricati, la sistemazione delle parti esterne e la modifica della viabilità.

All'esterno dei fabbricati di progetto verrà realizzato un piazzale per la movimentazione degli automezzi, tre aree destinate a parcheggi per i dipendenti e per i clienti di circa 3.147,50 mq e aree verdi aventi una superficie pari a 16.008,24 mq. L'intera area di progetto sarà integrata con il paesaggio circostante mediante opere di mitigazione ambientale che consistono in piantumazioni lungo tutto il perimetro e riporti di terreno a differenti livelli lungo la Via Cortenuova.

L'ampliamento dal punto di vista edilizio si svilupperà in due capannoni che avranno una superficie pari rispettivamente a circa 2000 mq e circa 3000 mq e in tre strutture leggere di copertura tipo "kopron" posizionate nella zona nord del capannone esistente.

Il capannone industriale avente la superficie maggiore sarà suddiviso in due zone, una destinata alla produzione industriale e l'altra agli uffici. Tale edificio avrà indicativamente le seguenti caratteristiche costruttive:

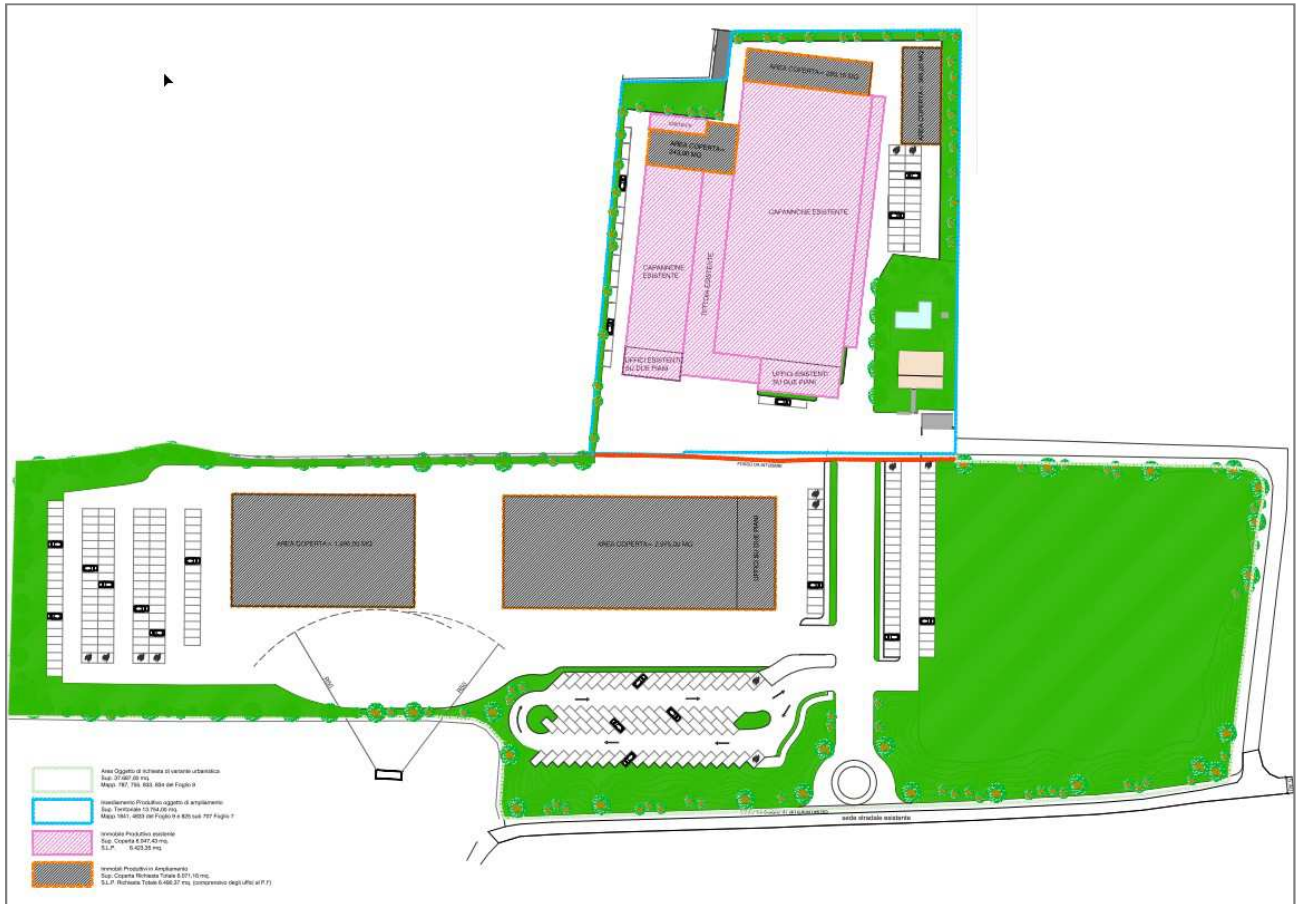
- Struttura in c.a.p prefabbricata (sottofondazioni realizzate in opera);
- Pannelli di tamponamento prefabbricati;
- Superficie coperta TOTALE: circa mq 3000,00 mq;
- Altezza sotto tegolo: m 9,00;
- Finiture esterne in graniglia di marmo analoghe a quelle del fabbricato esistente, il tutto finalizzato a definire una coerenza prospettica generale;
- Vetrata strutturale in corrispondenza dell'ingresso.
- Sul lato est troveranno posto gli uffici, i locali di servizio ed i servizi igienici (su due livelli);
- All'esterno si prevede una globale riorganizzazione di tutto il comparto relativo ai posti auto e alle aree a verde (opere di mitigazione ambientale).

All'interno della nuova struttura prefabbricata verranno realizzati al piano terra degli uffici, bagni a servizio degli uffici e dei clienti, locali spogliatoi e bagni per i dipendenti. Al primo piano verranno realizzati altri uffici e una sala riunioni con affaccio sulla terrazza coperta. La pavimentazione e le pareti dei locali di servizio saranno completamente piastrellati o comunque rivestiti in materiali lavabili.

Relativamente al capannone avente le dimensioni più ridotte e destinato solamente all'attività produttiva le principali caratteristiche costruttive indicativamente sono le seguenti:

- Struttura in c.a.p prefabbricata (sottofondazioni realizzate in opera), copertura con tegoli piani e pannelli di tamponamento prefabbricati

- Superfici coperta TOTALE: 2000,00 mq
- Altezza sotto tegolo: m 7,58;



L'AMPLIAMENTO DELLA VIABILITÀ

Considerando un aumento del traffico indotto dall'ampliamento produttivo si prevede di:

- ampliare la sede stradale relativa al tratto di via Cortenuova che costeggia i terreni di proprietà della Inox Mecc da 3,70 m a 6,20 m.
- realizzare una nuova strada di accesso interna ai lotti di proprietà della Inox Mecc facilitando l'entrata e l'uscita degli automezzi con una rotatoria posizionata all'inizio della nuova strada.

Il tratto di strada precedente a quello oggetto di ampliamento che si immette su Via Marinelle per poi inserirsi sulla s.p. 101(Vedi Tav. U) è già stato oggetto di ampliamento nella seconda metà degli anni duemila essendo utilizzata oltre che dalla INOX MECC anche dalla Sessa Marine e da altre ditte presenti sulla stessa Via, non si ritiene quindi necessario intervenire su tale tratto in quanto già adeguata alle viabilità prevista.

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI DESTINATE A SERVIZI ED INTERNE

Così come previsto dagli art. II.2.2.1 delle norme di attuazione del piano dei servizi per la realizzazione del presente piano dovranno essere reperiti aree a standra per servizi pubblici pari a 10mq/100mq di SLP dando origine ad un'area da cedere pari a 649,04mq.

Così come richiesto dall'amministrazione comunale dette aree non verranno cedute ma monetizzate ai sensi dell'art. II.2.2.2 delle norme di attuazione del piano dei servizi così come previsto nei termini indicati nella convenzione allegata.

Oltre alla monetizzazione delle aree suindicate, verranno monetizzate anche le aree di perequazione e verranno versati gli oneri relativi alle urbanizzazioni I° e smaltimento rifiuti.

In riferimento alle opere di urbanizzazione la ditta realizzerà l'allargamento stradale su via Cortenuova come indicato nell'allegato computo metrico estimativo senza scorporare tali opere dagli OO.UU.I°

Ai sensi dell'art. I.3.2.3 degli indirizzi normativi del documento di piano, all'interno del comparto verranno reperite aree a parcheggio privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume teorico ($V=S.C. \times 3,00$) e aree di mitigazione pari al 5% della superficie territoriale.

Le superfici richieste (Vedi Tav.4a) sono pari a

Parcheggi richiesti= 3.698,48 mq.

Verde richiesto = 7.716,15 mq.

Le superfici realizzate sono pari a

Parcheggi realizzati= 3.704,50 mq.

Verde realizzato = 17.995,69 mq.

Cividate al Piano, Novembre 2014

Il Tecnico



.....