

PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI BEDIZZOLE

Il richiedente: IFIB FINANCE INTERNATIONAL SRL
Via Malta n. 12/A
25124 Brescia

Cantiere: Bedizzole (BS) Località Fenilazzo
Via Gavardina n. 38

VARIANTE

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

IFIB

DdP del PGT-AdT08 UMI2

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA

Il progetto per nuovo intervento industriale sito in località Cascina Fenilazzo in Comune di Bedizzolole si è attuato mediante SUAP approvato con D.C.C. n. 32 del 16/07/2010, convenzione Notaio Mario Mistretta del 14/09/2011 Rep. 97568 Racc. 35587 e registrato a Brescia il 10/10/2011 al n. 15444 Serie IT e trascritto a Brescia il 11/10/2011 al n. 41671 R.G. al n. 25797 R.P.

La IFIB SRL FINANCE INTERNATIONAL ha ottenuto in data 25 ottobre 2011 il Permesso di Costruire n. 39/2011 per “nuova costruzione di impianto fusione ottonami raffinazione metalli preziosi e non ferrosi, commercializzazione e macinazione a secco di ottone e zinco” e in data 20 ottobre 2011 il Permesso di Costruire n. 38/2011 per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

I lavori relativi ai due Permessi di Costruire sopra descritti sono iniziati il 18 maggio 2012.

Il progetto relativo al Permesso di Costruire n. 39/2011 prevede la realizzazione di due capannoni industriali prefabbricati – corpo A e B e di una palazzina C.

Per inserirsi al meglio rispetto alla quota naturale di campagna ed alla via Gavardina, i due interventi hanno diverse quote di imposta, con modesta e quasi impercettibile rampa di collegamento prevista nel piazzale perimetrale ai fabbricati che rendono uniforme l’intervento.

Si riportano i dati tecnici dell’intervento:

- superficie lorda di pavimento (s.l.p.) PRODUTTIVA di mq 4494,00 per il corpo A e di mq 4668,42 per il corpo B con un dato complessivo di mq 9162.42;
- s.l.p. DIREZIONALE relativa alla palazzina di mq 941,48;
- s.l.p. RESIDENZIALE dell’appartamento di mq 113,50 con altri mq 84,17 relativi al corpo scala e ad alcuni locali accessori;
- altezza dei corpi A e B sopra la trave carroponte è di m. 8,00 e sotto la trave a doppia pendenza è di mt. 10,50 mentre l’altezza del corpo C misurata all’intradosso dell’ultimo solaio è di m. 10,60.

Il progetto vede verificati i parametri relativi al verde profondo, alla legge 122/89 (Tognoli) ed agli standards urbanistici complessivi relativi alle diverse tipologie di intervento.

Sono stati previsti dei parcheggi a servizio dell'attività direzionale e residenziale, posti nella parte sud-ovest del lotto; per l'attività industriale è stato individuato un parcheggio per gli automezzi, parallelamente al lato ovest, lungo il piazzale.

Dal punto di vista del verde è stato mantenuto il filare di piante esistente lungo il confine est, parallelo ai canali Roggia Desa e Roggia Calcinatella, definito da gelsi bianchi e da cespugli vari ed è stato invece previsto l'inserimento di alcuni gruppi di cipressi e pioppi cipressina nelle aiuole perimetrali adiacenti il fronte ovest dei corpi produttivi A e B e lungo quella più ampia delimitata dal confine e dal parcheggio degli automezzi pesanti.

Il progetto relativo al Permesso di Costruire n. 38/2011 prevede l'allargamento stradale del tratto di Via Gavardina compreso tra l'ingresso alla proprietà Nuova Beton e il limitare del lotto di proprietà della Società IFIB FINANCE INTERNATIONAL Srl, completo di tutti i relativi sottoservizi e di marciapiede e nella creazione del parcheggio da assoggettare ad uso pubblico attrezzato su via Gavardina.

Le opere autorizzate prevedono:

- sbancamento generale
- ricarica stradale
- pavimentazione in due strati di asfalto
- realizzazione di fognatura delle acque nere
- canalizzazione delle acque meteoriche in pozzi perdenti
- intubamento del tratto di canale del Consorzio Medio Chiese a Nord di Via Gavardina
- realizzazione di tratto di canale della Consorzio Roggia Desa a Sud di Via Gavardina
- rete Enel
- Rete Telecom
- Rete illuminazione pubblica

VARIANTI APPROVATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 39/2011

DIA in variante n. 1 presentata in data 05/02/2013 prot. 2055

Vengono effettuati lievi spostamenti planimetrici dei fabbricati:

- i corpi A e B vengono traslati di un metro verso Est
- il corpo B viene spostato a sud di 10 metri aggiungendo anche una campata di 9,80 metri
- il corpo C da definire viene spostato a ovest

L'edificio a ridosso del corpo B in lato nord adibito a cabina Enel al P.T. e locale laboratorio-spettrometro al P.1 viene ampliato.

DIA in variante n. 2 presentata in data 23/12/2013 prot. 18361

Viene ampliata l'ultima campata del corpo B in lato Sud con inserimento di un solaio intermedio; il piano terra della campata modificata è adibita ad uffici e cabina Enel al piano terra e uffici/archivi al piano primo. Si realizzano locali tecnici adibiti a centrale termica e locale compressori e un locale spogliatoio a ridosso del corpo B in lato est. L'edificio a ridosso del corpo B adibito a cabina Enel al P.T. e locale laboratorio-spettrometro al piano primo viene modificato riducendone la superficie e inserendo una scala esterna circolare che consente di accedere al piano primo.

Il progetto del corpo C rimane ancora da definire.

Si allega anche la relazione tecnica, la planimetria e la sezione dell'impianto abbattimento fumi da collocare nella zona tra il corpo A e B.

DIA in variante n. 3 presentata in data 13/03/2014 prot. 4140

La variante consiste nella sanatoria della torretta realizzata nel corpo B in lato Sud a copertura del vano ascensore/montacarichi e vano scala che consente l'accesso in sicurezza alla copertura per poter effettuare la manutenzione ordinaria del tetto e degli impianti tecnologici che verranno installati.

DIA in Variante n. 4 presentata in data 25/09/2014 prot. 15414

Ampliamento e innalzamento della tettoia a copertura dell'impianto abbattimento fumi tra il corpo A e B. L'impianto che verrà installato ha la funzione di depolveratore a secco per l'abbattimento solido proveniente dai forni e relative aspirazioni secondarie.

VARIANTI APPROVATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 38/2011

DIA in variante n. 1 presentata in data 05/02/2013 prot. 2059

Lievi modifiche planimetriche dei parcheggi e del verde pubblico per poter realizzare la cabina Enel in lato Nord in fregio al canale Roggia Desa.

VARIANTE RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DELL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SUAP 08 IN LOCALITA' FENILAZZO A BEDIZZOLE (BS) COME PREVISTO IN CONVENZIONE URBANISTICA DEL 14/09/2011 REP. N. 97568 RACC. 35587 E APPROVATE CON PERMESSO DI COSTRUIRE N. 39/2011

Si richiedono le seguenti varianti al progetto approvato:

- non viene realizzata la palazzina denominata C
- nel corpo A, adibito a fonderia, è incorporata in lato nord una palazzina di dimensioni mt 7.30x35.00, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un seminterrato. Il piano seminterrato è adibito a magazzino-deposito, il piano terra è adibito a cabina Enel e spogliatoio, il piano secondo è adibito a ufficio e mensa, mentre il piano terzo è adibito ad appartamento per il custode e a locale tecnico per gli impianti di climatizzazione. L'altezza massima misurata all'intradosso dell'ultimo solaio è di 13,00 metri.
- Realizzazione di appartamento del custode/proprietario sulla copertura del corpo B di altezza massima misurata all'intradosso del solaio di 16,00 metri.

A seguito delle modifiche sopra descritte i nuovi dati progettuali sono i seguenti:

La superficie lorda di pavimento (s.l.p.) PRODUTTIVA è di mq 4767,71 per il corpo A e di mq 4600,13 per il corpo B con un dato complessivo di mq 9367,84.

La s.l.p. DIREZIONALE relativa al corpo A è di mq 108,77 e di mq 539,88 per il corpo B per un totale di s.l.p. DIREZIONALE di mq 648,65;

La s.l.p. RESIDENZIALE è di mq 137,38 per l'appartamento del corpo A e di mq 147,70 per l'appartamento del corpo B per un totale di s.l.p. RESIDENZIALE di mq 285,08.

L'altezza sottocapriata del corpo B è di 11 mt. in variante a quanto previsto nel SUAP . Si precisa che il tamponamento esterno è conforme a quanto previsto nel SUAP approvato.

Si precisa inoltre, come individuato nella tavola n.1, che il progetto in variante vede verificati i parametri relativi al verde profondo, alla legge 122/89 (Tognoli) ed agli standard urbanistici complessivi relativi alle diverse tipologie di intervento.

Non viene realizzato il collegamento alla fognatura di Calcinato per motivi tecnici legati alla difficoltà ad allacciarsi alla fognatura di Calcinato che comporta l'attraversamento della sede stradale della S.S. 11 – Brescia/Desenzano e il passaggio su terreni non di proprietà. La rete fognaria delle acque nere e delle acque meteoriche nonché lo smaltimento delle acque di prima pioggia sono comprese negli elaborati tecnici

sottoposti all'attenzione della Provincia di Brescia per la relativa autorizzazione.

VARIANTE RELATIVA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SUAP 08 IN LOCALITA' FENILAZZO A BEDIZZOLE (BS) COME PREVISTO IN CONVENZIONE URBANISTICA DEL 14/09/2011 REP. N. 97568 RACC. 35587 E APPROVATE CON PERMESSO DI COSTRUIRE N. 38/2011

Si richiedono le seguenti varianti al progetto approvato:

- monetizzazione dell'area adibita a parcheggio pubblico di superficie 1310,00 mq come illustrato nella tavola 5 al prezzo concordato di 40,00 €/mq
- la strada antistante la cava Panni che doveva avere una larghezza di m. 7,50 compreso marciapiede diventerà di metri 6,00 senza illuminazione pubblica, rete telefonica interrata e marciapiede.
- non viene realizzato il tratto di fognatura delle acque nere sull'intera strada in progetto perché non c'è la possibilità di allacciarsi alla fognatura comunale in quanto inesistente in questa località
- realizzazione del marciapiede alla stessa quota del piano stradale per agevolare l'ingresso degli autotreni sul passaggio carraio che copre il canale irriguo. La delimitazione del limite del marciapiede è realizzata con segnaletica orizzontale
- realizzazione di parapetto metallico per rendere sicuro il lato del marciapiede in fregio al canale della Roggia Desa in sostituzione delle griglie metalliche posate sul canale
- realizzazione nel terreno di proprietà, identificato catastalmente dal mappale n. 197 e 198 foglio n. 23, di aiuola delimitata da muro in pietra per il contenimento del terreno lungo il lato nord ovest a ridosso del confine in fregio al canale irriguo di proprietà del Consorzio Roggia Desa

Sono state invece autorizzate e realizzate opere non previste nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione presentato in Comune in data 18/04/2011 con prot. 5330 consistenti in:

- cabina Enel a servizio pubblico
- spostamento e interrimento della linea telefonica esistente antistante il mappale 225 e 198 del foglio 23

- fornitura e posa di tubazione di tubo gas metano che si innesta sulla dorsale di Via Gavardina compreso ripristino dell'asfalto

Il valore delle opere già realizzate che non sono state previste nel computo metrico estimativo sono di valore superiore alle opere non realizzate come da documentazione già agli atti.

Corte Franca li 30/07/2015

Il Tecnico