

PANSERA
STUDIO ASSOCIATO



25067 LUMEZZANE S.A. (BS) – Via V. Montini, 51 – Uff. Tel. 030.826544 – 030.8924637
Fax: 030.8920243 – P. I.V.A. e COD. FISC.: 01932050980
studiopansera@libero.it WWW.PANSERA.NET

dei geometri

PANSERA PIERLUIGI
PANSERA ALESSANDRO

COMUNE DI LUMEZZANE
PROVINCIA DI BRESCIA

Committente: **Ditta NUOVA GALVANICA**
di CROPELLI LUCIANO & C. sas

Oggetto: **PIANO ATTUATIVO per l'ampliamento del**
fabbricato produttivo sito in via Rossaghe n.23.

RELAZIONE TECNICA **E GEOTECNICA**

Lumezzane li 04 Giugno 2012

1/4

RELAZIONE TECNICA

La proposta progettuale in esame prevede opere al fabbricato esistente di proprietà e sito in via Rossaghe n.23.

La proposta prevede un intervento urbanistico con ampliamento dell'insediamento produttivo che consentirà un idoneo ed ottimale sfruttamento dell'immobile stesso.

La proprietà in oggetto, catastalmente identificata al N.C.T.R. al foglio n.32 con i mappali n.41 e 39, risulta ai fini urbanistici classificata dal P.G.T. come zona "B2 mista".

L'accesso avviene direttamente dalla via Rossaghe oppure da una diramazione della via Monsuello transitando su proprietà di terzi.

Entrando più dettagliatamente in merito all'entità dell'intervento edilizio si precisa che sarà così costituito:

- al PIANO SEMINTERRATO, nel lotto di proprietà, è prevista la realizzazione di un portico, a sostegno della struttura soprastante, da adibire a parcheggio privato, nonché la realizzazione di 2 nuovi posti auto ed una scala di collegamento con il piano terra.
- al PIANO PRIMO, in lato sud, è prevista la realizzazione dell'ampliamento produttivo avente una superficie lorda di mq 595,68.

Nel lato ovest dell'ampliamento è prevista la realizzazione della parte terminale della scala che diparte dal piano seminterrato e la realizzazione di un portico di collegamento con il fabbricato esistente di proprietà.

Nel lato ad est è prevista, in sostituzione di quello esistente su cui sorgerà l'ampliamento, la realizzazione di un cortile su grigliato per mq 194,88.

Sempre nella stessa zona e sopra gli scivoli esistenti, è prevista la messa in opera di pergolati con soprastanti essenze sempreverdi.

- al PIANO PRIMO, mantenendo invariata la porzione di laboratorio esistente, è prevista la realizzazione della copertura del nuovo manufatto con tipologia piana di tipo "verde pensile / verde estensivo" (vedasi Tav.3).

Come spiegato nelle tabelle urbanistiche la proprietà si estende per mq 3.600,76 che per l'indice di 1,10 danno una disponibilità di s.l.p. pari a mq 3.960,84; a questa deve essere tolta la s.l.p. di altra proprietà pari a mq 1.383,28 che grava sul lotto stesso, ne deriva una libera s.l.p. da poter utilizzare pari a mq 2.577,56.

Le superfici totali oggetto del Piano Attuativo sono costituite dagli esistenti mq 1.771,99 (P.S. 135,91 / P.T. 1.479,24 / P.1. 156,84) e dall'ampliamento al P.T. pari a mq 595,68 per un totale di mq 2.367,67.

Per quanto riguarda il calcolo degli standards urbanistici pubblici la superficie presa in considerazione è costituita dalla s.l.p esistente pari a mq 1.771,99 + la superficie in ampliamento pari a mq 595,68 + la superficie ancora residua pari a mq 209,89 per un totale di mq 2.577,56.

Come previsto dall'art. 7 del Piano delle Regole la ditta insediata non è a rischio rilevante ed in conformità a quanto previsto dall'Art.6 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T., gli standards urbanistici richiesti sono così costituiti:

- a) parcheggi pubblici = mq 193,31 con minimo n.8 posti auto ;
- b) verde = mq 193,31

Per quanto riguarda la realizzazione degli standards urbanistici di cui sopra, in considerazione del fatto che il lotto non è accessibile dall'esterno se non dal cortile esclusivo annesso al fabbricato, si chiede fin da subito la disponibilità a realizzarli sopra la proprietà comunale antistante; così come del resto è già stato da altri in parte realizzato mediante la convenzione urbanistica del 17-10-2000 Notaio Ghidoni Rep. 54551 – Racc. 7909.

La conformità urbanistica dell'intervento trova riscontro nel rispetto integrale dei parametri di riferimento; il tutto così come meglio dimostrato nelle apposite tabelle di verifica degli standards urbanistici inserite nelle tavole allegate.

RELAZIONE GEOTECNICA

L'ampliamento edilizio proposto sarà realizzato con struttura in c.a. in opera o con struttura prefabbricata costituita da pilastri cerchiati misti e travi reticolari, avrà una portata di tipo industriale ed in entrambi i casi il tutto sarà adeguatamente dimensionata.

Come dimostrato nella sequenza fotografica della tav.2 il nuovo manufatto, completamente non visibile dalla via Rossaghe, risulta percepibile dalla via Monsuello per una piccola porzione di 10 mt e tutto il resto è coperto dal condominio antistante.

Nonostante la limitata visibilità dell'ampliamento dall'esterno sono stati progettati idonei accorgimenti di mitigazione ambientale mettendo sulle pareti verticali e sui pergolati essenze costituite da vite americana, gelsomino bianco e rosa; per il manto di copertura si è scelta una copertura piana a "verde pensile / verde estensivo" (vedasi Tav.3) ed inoltre nella scarpata antistante sono previste piante sempreverdi a mascherare il tutto.

Tutta la pratica relativa ai calcoli dei Cementi Armati verrà redatta da specializzato studio tecnico d'ingegneria in piena conformità e nel rispetto delle Leggi e delle Normative Vigenti in materia.

Tutte le finiture saranno realizzate nel pieno rispetto delle norme vigenti e secondo le regole del buon costruire.

Per le opere previste verranno rispettate le norme igienico-sanitarie nonché prescrizioni di sicurezza in materia di impiantistica.

L'intervento progettato è conforme alle norme del Codice Civile ed alle norme integrative dello stesso e non lede alcun diritto di terzi.

La proposta di intervento è illustrata nei seguenti elaborati tecnici redatti da **PANSERA STUDIO ASSOCIATO** con sede in Lumezzane S.A. (BS) Via Montini n° 51 e così composti:

- *** - Cartella
- Tav. 1 - Planimetria generale con tabelle urbanistiche
- Tav. 2 - Piante
- Tav. 3 - Sezioni
- Tav. 4 - Prospetti
- Tav. 5 - Standard urbanistici pubblici
- *** - Documentazione fotografica
- *** - Relazione tecnica e geotecnica
- *** - Titolo di proprietà
- *** - Estratto mappa, P.G.T, aerofotogrammetrico
- *** - Esame impatto paesistico
- *** - Carta d'identità del Committente
- *** - Reversale pagamento diritti di segreteria

IL TECNICO

PANSERA GEOM. ALESSANDRO