



COMUNE DI LUMEZZANE

PROVINCIA DI BRESCIA

PIANO ATTUATIVO

EDIFICIO PRODUTTIVO IN VIA DOSSELLI/VERGINELLA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Sig.ri MORI ARTURO
MORI NICOLA
MORI DOMENICO
MORI MARINO
MORI MARCO
MORI CLAUDIO
MORI ROBERTA
ZANETTI GIUSEPPINA

Lumezzane, 24 Luglio 2013

1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli immobili sono situati nel Comune censuario e amministrativo di Lumezzane (provincia di Brescia), frazione Fontana ed individuati ai mappali n. 193-614-615 del foglio n. 16 N.C.T. Hanno una superficie totale territoriale di mq 2.800 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 in data 23/03/2007, sono classificate: zona omogenea «B2 - Miste» per una superficie di mq 2.800.

Lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «Piano Attuativo Mori».

Negli edifici sono già presenti realtà produttive quali la ditta MORI INOX s.p.a., EFFEPI di PE' FAUSTINO & C. snc e che oggi è pervenuta la richiesta per insediamento della ditta IMAT s.r.l., ditta che si occupa di assemblaggio macchine caffè e piccoli elettrodomestici attività non molesta o nociva, che risulta essere compatibile con la residenza. Tale richiesta, nell'ambito del sostentamento commerciale ed occupazionale delle piccole imprese lumezzanesi, appare una opportunità da cogliere.

1.2 INQUADRAMENTO AMBIENTALE

Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

Lo stesso Piano Attuativo è previsto senza opere ad eccezione delle opere di urbanizzazione primaria come evidenziato negli elaborati progettuali e successivamente nella presente relazione.

1.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

Il Piano Attuativo è previsto senza opere ad eccezione delle opere di urbanizzazione primaria come evidenziato negli elaborati progettuali e successivamente nella presente relazione.

2. URBANIZZAZIONI ED ATTREZZATURE

2.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2 della proposta convenzione urbanistica, e di seguito descritte:

A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle

previste dal piano attuativo; nel P.A. non è prevista la realizzazione di nuove strade, l'area in oggetto del presente P.A. è facilmente accessibile e raggiungibile dalle strade e vie pubbliche esistenti;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi; nella riqualificazione dell'area lungo la via Verginella con la previsione di parcheggi, sarà anche realizzato il tratto di marciapiede a delimitazione degli stalli dalla via così come indicato nella Planimetria di progetto;

B.1. spazi di sosta e di parcheggio; verranno realizzati e ceduti al Comune, n° 5 parcheggi per una sup. di m² 151,08 *comprensiva di spazi di manovra* lungo la via Verginella, previa la sistemazione della pavimentazione con il rifacimento del manto bituminoso e la posa di nuovi cordoli a delimitazione dalla via pubblica; n°2 parcheggi e spazi di manovra nell'area per una sup. di m² 122,80 da adibirsi ad uso pubblico sul mappale n° 615 in Via Dosselli di proprietà dei soggetti proponenti.

B.2. ulteriori spazi di sosta e parcheggio; verranno realizzati n°7 parcheggi previa altra convenzione in compartecipazione con le ditte BECCHETTI CHINO srl e METALGLAS BONOMI srl sull'area di proprietà Comunale sempre su via Verginella.

B.3. monetizzazione spazi di sosta e parcheggio; è stata effettuata la monetizzazione dell'area a standard a parcheggio avente superficie di mq 87,25.

B 4.spazi di verde: i proponenti non dispongono di una superficie 358,41 mq da cedere a titolo di standard a verde nella zona adiacente l'immobile identificato catastalmente come NCT/14 mapp. 193 parte, motivo per il quale hanno proposto di cedere un'altra area con accesso da via Brescia e ricadente all'interno del mappale 22 del Fg 10;

Alla luce della diversa ubicazione delle aree cedute a verde e del diverso valore delle medesime i proponenti, propongono una cessione di circa 750 mq;

tale superficie come detto viene individuata in altro ambito ed è così identificati : parte mappale 22 F.10 per mq 750,00 (attuale P.A.) e mappali 394 di m² 1.027,00 e 395 m²175,00 (già convenzionati) per un totale di circa mq. 1.952,00

C 1.Valorizzazione immobile; con la realizzazione del parcheggio sull'area di Proprietà Comunale con la previsione d'accesso sia da via Verginella che da via Dosselli, apporta a porzione dell'edificio di proprietà dei proponenti e precisamente al Piano Seminterrato la possibilità di accesso che precedentemente gli era preclusa, pertanto viene quantificata la valorizzazione di tale piano avente la S.L. pari a mq 850,00.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

2.2 CALCOLO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

I parametri urbanistici dell'intervento, così come individuati nella planimetria allegata:

superficie dell'area oggetto di intervento mq. 2.800

cessione a standard di cui al bonario accordo in data 27/01/1977 mq. 213, realmente con futura cessione *mq 229,76*.

SLP esistente produttiva e residenziale (alloggi per il custode ed i proprietari degli immobili) *mq 4.779,50*

Superfici da cedere per standard urbanistici at. 6 N.T.A. del Piano dei Servizi

SLP $mq\ 4.779,50 \times 15\% = mq.\ 716,82$

di cui 50% di mq. 716,82 a parcheggio *mq. 358,41*

parcheggi $mq\ 358,41 / 25,00 = n^{\circ}\ 14$

- a verde 50% di mq. 716,82 = *mq. 358,41*

individuati in altro ambito foglio 10 mappali 394 mq. 1.027 e 395 mq 175 (già convenzionati) e mappale 22 parte per mq 736 (attuale P.A.) per un totale di mq. *1.938*

- $n^{\circ}\ 5$ parcheggi e spazio manovra individuati lungo via Verginella per una sup. di mq. 151,08
- $n^{\circ}\ 2$ parcheggi e spazi di manovra nell'area per una sup. di $m^2\ 122,80$ da adibirsi ad uso pubblico, mappale $n^{\circ}\ 615$ in via Dosselli di proprietà dei soggetti proponenti
- i rimanenti $n^{\circ}\ 7$ parcheggi monetizzati per mq 87,50 ($n^{\circ}\ 7 \times 25,00 \times 1/2 = mq.\ 87,50$)
 $mq\ 87,50 \times \text{€}\ 150,00 = \text{€}\ 13.125,00$
- Verifica superfici a parcheggio e spazi di manovra :

area mq. 151,08 + area mq. 122,80 + area monetizzata mq. 87,50 = *mq. 361,38 > mq. 358,41*

- Valorizzazione piano seminterrato SLP mq 850 = *€ 24.000,00*
- Compartecipazione alla realizzazione del parcheggio in via Verginella con le ditte

BECCHETTI CHINO srl e METALGLAS BONOMI srl

3. SPECIFICAZIONI TECNICHE

3.1 CAPITOLATO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per le specifiche tecniche ed economiche si fa riferimento al Prezziario delle Opere Edili della Provincia di Brescia edito da C.E.R. $n^{\circ}\ 1/2013$ e Prezziario OO.PP. 2011 Regione Lombardia

articolo		INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE MISURE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
n	codice				
1	7.2.3.6.a	TAGLIO DI BITUMATURA eseguito con mezzi meccanici: per tagli inferiori ai 500 m	m. 76,00	1,50	€ 114,00
2	7.2.3.2.a	SCAVO a sezione ristretta PER RIMOZIONE CORDOLI esistenti, compreso trasporto e l'onere di accesso alle discariche: eseguito con mezzi meccanici	m. 38,00	15,92	€ 604,96
3	7.2.3.20.a	Cordoli di cemento e graniglia posati su sottofondo in calcestruzzo, questo e rinfianchi in calcestruzzo compresi nel prezzo, compreso scavo, sezione cm 12/15x25: graniglia lavata	m. 38,00	27,00	€ 1.026,00
4	7.2.3.28.a	FRESATURA DI PAVIMENTAZIONE STRADALE con idonea macchina operatrice, compreso ogni onere per la segnaletica e la regolazione del traffico, nonché per il carico, trasporto e scarico a deposito, del materiale di risulta: per spessore da 3 cm in assenza di chiusini	mq 150,00	5,60	€ 840,00
A RIPORTARE Euro					€ 2.584,96
articolo		INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE MISURE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
n	codice				
5	7.2.3.32.b	Emulsionatura bituminosa al 50% di bitume 180/200: su strati esistenti, in ragione di 0,80 kg/mq	mq 170,00	1,39	€ 236,30
6	7.2.3.33.c	TAPPETO DI USURA in conglomerato bituminoso al 5,5% di bitume 80/100-180/200, di granulometria a massa chiusa fino a 15 mm, compreso stesa e rullatura fino a completa chiusura, esclusa pulizia del piano di posa e stesa di emulsione bituminosa: spessore finito 30 mm	mq 170,00	9,00	€ 1.530,00
7	E15075a	Segnaletica orizzontale, a norma UNI EN 1436, di nuovo impianto costituita da strisce longitudinali o trasversali, eseguita mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialle permanente con microsfere di vetro, in quantità di 1,6 kg/mq, in opera compreso ogni onere per il tracciamento e la fornitura del materiale: per strisce da 12 cm	m 72,00	1,64	€ 118,08
8	E15073	Sostegni tubolari di diametro 48÷60 mm e sostegni a U di qualsiasi altezza e dimensione, eseguita con fondazione in calcestruzzo cementizio di dimensioni non inferiori a 0,30x0,30x0,50 m posti in opera compreso il montaggio per il segnale	cad 2	36,83	€ 73,66
9	E15074	Montaggio di cartelli e segnali vari su	cad 2	3,44	€ 6,88

10	M.150.46a	sostegno tubolare o ad U preesistete con un solo attacco ONERI DELLA SICUREZZA Cartello presegnale di cantiere mobile, fondo giallo (in osservanza del Regolamento di attuazione del C.d.S.) formato dalla composizione di tre cartelli, in lamiera di acciaio spessore 10/10 mm con rifrangenza classe 1 (segnale lavori, segnale corsie disponibili e un pannello integrativo indicante la distanza del cantiere) tra cui uno con luci gialle lampeggianti di diametro 230 mm	cad	1	15,80	€	15,80	
11	M.150.76a	Delimitazione provvisoria per la protezione di zone di lavoro in cantieri stradali realizzata mediante barriera con "New-Jersey" in polietilene riempiti con acqua o sabbia:	m	42,00	5,50	€	231,00	
12	M.150.71b	Posa di luce notturna con lampada portatile antideflagrante, a batteria ricaricabile	cad	4	10,72	€	42,88	
							A RIPORTARE Euro	€ 4.839,56
articolo		INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE MISURE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO			
n	codice							
13	M.150.52	Barriera direzionale di delimitazione costituita da cavalletto e segnale di deviazioni temporanee	cad	3	21,39	€	64,17	
							Importo dei lavori	€ 4.903,73
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA								
INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE			IMPORTI PARZIALI		IMPORTI TOTALI			
A)	LAVORI		Euro				4.903,73	
	IMPORTO LAVORI		Euro				4.549,88	
	Oneri della sicurezza		Euro				353,85	
B)	SOMME A DISPOSIZIONE							
	Spese tecniche		Euro	800,00				
	Collaudo tecnico amministrativo		Euro	500,00				
	Oneri fiscali su spese tecniche (4% Cassa Geom. + IVA 21%)		Euro	174,72				
	IVA sulle opere 21%		Euro	1.029,78				
							2.504,50	
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA			Euro				7.408,23	

3.2 QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

Il quadro economico si compone:

a) opere di urbanizzazione primaria		Euro	7.408,23
b) obbligazioni particolari:			
b.1 monetizzazione	Euro	13.125,00	
b.2 valorizzazione	<u>Euro</u>	<u>24.000,00</u>	
	Euro	37.125,00	<u>Euro</u> 37.125,00
	COMPLESSIVAMENTE	EURO	44.533,23

Lumezzane, 24 Luglio 2013

Il Tecnico

Il Tecnico
