

LONATO del GARDA

PROVINCIA DI BRESCIA

## **ELABORATO N. 1**

**LAVORI DI:** PIANO ATTUATIVO  
“FERALPI 1”

**UBICAZIONE:** Via CARLO NICOLA PASINI, 11  
25017 Lonato del Garda (BS)

## **RELAZIONE TECNICA**

**COMMITTENTI:** FERALPI SIDERURGICA S.P.A.  
Con sede in via CARLO NICOLA PASINI, 11  
25017 Lonato del Garda (BS)

**PROGETTISTI:** VALZELLI arch. IGOR  
Con studio in Via Alexander Langer, 4  
25121 Brescia

**BAZZANI geom. CRISTIANO**  
Con studio in Viale VENEZIA, 44  
25123 Brescia

MARZO 2018

## **PIANO ATTUATIVO in VARIANTE al PGT - "FERALPI 1"**

### **RELAZIONE TECNICA**

#### **1. PREMESSA**

La presente Relazione Tecnica viene allegata alla richiesta di PIANO ATTUATIVO in VARIANTE al PGT denominato "FERALPI 1" e relativo ai terreni siti a Lonato del Garda in Via Carlo Nicola Pasini 11 interni alla perimetrazione dell'insediamento produttivo di proprietà della FERALPI Siderurgica S.p.A. ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005.

Tale piano ha lo scopo di trasformare un'area attualmente ricadente nel PGT vigente in zona omogenea "AM - AREE DI MITIGAZIONE/PROTEZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA", in un'area a destinazione produttiva industriale.

Storicamente, tale area, risultava nel PRG vigente del 2005 del comune di Lonato già quale area industriale di completamento sottoposta a Piano Attuativo.

Di fatto, l'area per la quale si richiede la trasformazione urbanistica a mezzo di Piano attuativo in variante al PGT, è sempre stata utilizzata al fine produttivo aziendale così come si può notare dalla fotografia sotto riportata.

Infatti, anche la destinazione d'uso di "*Mitigazione Ambientale*" consente l'utilizzo di tale area per le attività in essere ma non consente uno sviluppo edificatorio se non, al massimo, la manutenzione straordinaria dell'esistente.

Tale situazione non consente neppure alla Proponente FERALPI Siderurgica S.p.A. lo spostamento dei fabbricati reso necessario per poter consentire alla TAV di realizzare la propria linea ferroviaria.

Inoltre, si precisa che tutta l'estensione di tale area è già stata inserita dagli organi comunali competenti nel PGT quale previsione di consumo di suolo (vedi tavola n. 15).



Foto aerea

Intero insediamento produttivo FERALPI Siderurgica S.p.A. perimetrazione con linea di colore **BLU**  
Area oggetto del PIANO ATTUATIVO in VARIANTE perimetrazione con linea di colore **ROSSO**

Le aree interessate sono identificate nel NCTR del comune di Lonato del Garda e sono costituite dalle seguenti particelle:

<b>Fg</b>	<b>Mappali</b>	<b>Superfici</b>	
26	6 parte	100'209,23	(Rilevata)
26	243	870,00	(Catastale)
26	244	90,00	(Catastale)
26	273 parte	3'759,44	(Rilevata)
25	182	800,00	(Catastale)
25	185	400,00	(Catastale)
25	143	390,00	(Catastale)
25	144	520,00	(Catastale)
25	179	6'245,00	(Catastale)
25	145	820,00	(Catastale)
25	146	110,00	(Catastale)
25	176	7'490,00	(Catastale)

25	80	7'820,00	(Catastale)
25	175	485,00	(Catastale)
25	172	3'100,00	(Catastale)
25	35	1'940,00	(Catastale)
25	147	480,00	(Catastale)
25	190	2'750,00	(Catastale)
25	169	1'900,00	(Catastale)
25	166	375,00	(Catastale)
25	138	95,00	(Catastale)
25	161	655,00	(Catastale)
25	133	5,00	(Catastale)
25	160	190,00	(Catastale)
25	121	70,00	(Catastale)

**SOMMANO 141'568,67**

La superficie territoriale misurata sulla base del rilievo strumentale effettuato in sito risulta essere di **m<sup>2</sup> 141'627,77** (vedi tavola 9) differendo da quella catastale di m<sup>2</sup> 59,10.

Visto e considerato che la superficie territoriale corrisponderà a quella fondiaria si adotterà convenzionalmente, per i dati e gli indici del presente Piano Attuativo in Variante, la superficie rilevata che è di **m<sup>2</sup> 141'627,77**

Il presente PIANO ATTUATIVO in VARIANTE prevede la formazione di un unico COMPARTO così costituito:

#### **SUPERFICIE COPERTA**

<b>SUP. FONDIARIA</b>	<b>SUP. COPERTA di PROGETTO del P.A.V.</b>	<b>SUP. COPERTA RIMANENTE (ESISTENTE - DEMOLITA)</b>	<b>SUP. COPERTA TOTALE</b>
<b>m<sup>2</sup> 141'627,77</b>	<b>m<sup>2</sup> 15'000,00</b>	<b>m<sup>2</sup> 576,58</b>	<b>m<sup>2</sup> 15'576,58</b>

#### **SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO**

<b>SUP. FONDIARIA</b>	<b>S.L.P. di PROGETTO del P.A.V. m<sup>2</sup></b>	<b>S.L.P. RIMANENTE (ESISTENTE - DEMOLITA) m<sup>2</sup></b>	<b>S.L.P. di PROGETTO Mq</b>
<b>m<sup>2</sup> 141'627,77</b>	<b>m<sup>2</sup> 15'000,00</b>	<b>m<sup>2</sup> 576,58</b>	<b>m<sup>2</sup> 15'576,58</b>

### SUPERFICIE a VERDE

SUP. FONDIARIA	SUPERFICIE VERDE di PROGETTO del P.A.V. m <sup>2</sup>	SUPERFICIE VERDE ESISTENTE m <sup>2</sup>	S.L.P. di PROGETTO Mq
m <sup>2</sup> 141'627,77	m <sup>2</sup> 15'000,00	m <sup>2</sup> 576,58	m <sup>2</sup> 15'576,58

Nel planivolumetrico si prevede una **Superficie Coperta di progetto pari a m<sup>2</sup> 15'000,00** che sommata all Superficie Coperta esistente pari a m<sup>2</sup> 576,58 danno una Superficie Coperta totale di m<sup>2</sup> 15'576,58.

Per quanto riguarda la **S.L.P. di progetto si prevede una superficie pari a m<sup>2</sup> 15'000,00** che sommata all S.L.P. esistente pari a m<sup>2</sup> 576,58 danno una S.L.P. totale di m<sup>2</sup> 15'576,58.

Per quanto riguarda la superficie riguardante il **Verde Profondo** nelle zone industriali ed artigianali, le NTA del PGT, impongono il rispetto del 15% della superficie territoriale esistente che di fatto consentirebbe di ottenere una superficie minima di m<sup>2</sup> 21'244,17.

All'interno del comparto oggetto del Piano Attuativo in Variante la superficie riguardante il Verde Profondo esistente è pari a m<sup>2</sup> 36'600,00 che rappresenta di fatto il 25,84% dell'intera superficie riguardante la presente richiesta di Piano Attuativo in Variante (all. 10) e costituente la zona "filtro", posta al limite della recinzione dell'unità produttiva tra viabilità pubblica e aree agricole (di proprietà della FERALPI Siderurgica S.p.A.) esterne allo stabilimento.

Tale superficie, a fronte del presente progetto, prevede una superficie di m<sup>2</sup> 36'400,00 che rappresenta di fatto il 25,70% dell'intera superficie riguardante il comparto del presente Piano Attuativo (all. 14).

Nel Piano Attuativo in Variante **NON** sono previste cessioni di strade, parcheggi o aree verdi e **NON** è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto, sia all'interno del comparto che al suo esterno, tali opere, risultano essere già realizzate e completamente funzionanti ed utilizzate.

Le aree da reperire e da cedere al comune quali standard urbanistici verranno totalmente monetizzate nella misura pari al 20% della Superficie Lorda di Pavimento totale di PROGETTO.

Pertanto, non prevedendo standard urbanistici, al Piano Attuativo in Variante compete uno standard da monetizzare di 3'000,00 m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> 15'000,00 x 20%).

Tutti i conteggi relativi al Piano Attuativo in Variante sono riportati nelle Tavole Grafiche allegate.

## **2. INTRODUZIONE**

Il progetto proposto di Piano Attuativo in Variante denominato "FERALPI 1", si rende necessario per poter far fronte all'occupazione temporanea e poi definitiva di parte delle aree private di proprietà della FERALPI Siderurgica S.p.A. da parte della nuova linea dell'Alta Velocità e Alta Capacità Brescia-Verona.

I lavori della nuova linea ferroviaria interessano impianti e strutture al servizio dell'attività della FERALPI Siderurgica S.p.A. fino al punto di una totale loro demolizione.

Inoltre per far fronte alle necessità aziendali di viabilità interna allo stabilimento e a nuove lavorazioni le quali prevedono attività al coperto il presente piano prevede la realizzazione di altre superfici coperte le quali vengono dettagliate nelle tavole grafiche allegate.

Si fa presente che, all'interno del perimetro oggetto del presente piano esistono alcune strutture coperte e impianti al servizio dell'attività della FERALPI Siderurgica S.p.A.

## **3. PROPOSTA PROGETTUALE di REALIZZAZIONE delle OPERE**

Il presente progetto di Piano Attuativo in Variante, come citato in premessa, NON prevede lo sviluppo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto, sia all'interno del comparto che al suo esterno, tali opere, risultano essere già realizzate e completamente funzionanti ed utilizzate.

Le aree da reperire e da cedere al comune quali standard urbanistici verranno del tutto monetizzate.

Di fatto, il presente Piano Attuativo in Variante, all'interno del suo perimetro, prevede lo spostamento di alcuni fabbricati e di alcuni impianti tecnologici e la nuova realizzazione di alcune superfici coperte da adibire ad attività gestionali e lavorative del Committente.

In alcune sue parti l'area in oggetto verrà occupata da nuove costruzioni rispettando però quelle che sono le attuali vie di circolazione dei mezzi, le linee fognarie, il verde e gli spazi dedicati al deposito e allo stoccaggio dei vari materiali.

Tale esigenza di **ridistribuzione planimetrica interna al perimetro costituente il presente PIANO ATTUATIVO in VARIANTE viene organizzata in un unico lotto funzionale adeguandosi, soprattutto, allo stravolgimento dovuto ai lavori di realizzazione della TAV i quali per necessità occuperanno temporaneamente e**

**poi esproprieranno definitivamente aree di proprietà del Committente** ma anche alle mutate esigenze di programmazione di sviluppo aziendale per un periodo temporale corrispondente a dieci anni dalla stipula della Convenzione, nel corso dei quali si attuerà l'intero Piano urbanistico.

Di fatto, lo sviluppo di crescita aziendale, avverrà poi per step successivi e necessiterà di spazi o ambienti nuovi e/o in ampliamento ai fabbricati esistenti che siano dedicati, di volta in volta, a funzioni differenti: nuove porzioni di fabbricati dedicati alle attività di produzione vera e propria e alle attività correlate quali la gestione amministrativa e tecnica della produzione.

**La proposta progettuale di Piano Attuativo in Variante è pertanto strettamente correlata sia ai lavori della TAV che alla previsione di crescita della produzione aziendale.**

In particolare la proposta prevede l'attuazione del Piano Attuativo in più stralci da realizzare in tempi distinti e entro i 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della Convenzione.

**In particolare, per quanto riguarda l'aspetto architettonico e le funzioni dei fabbricati, si suddivide l'intervento così come di seguito descritto:**

**1° STEP**

Realizzazione di un fabbricato ad uso deposito indicato con il n. 5 sulla tavola grafica allegata (tav. n. 13).

**2° STEP**

Demolizione di un piccolo fabbricato e di un capannone ad uso deposito esistenti e indicati rispettivamente con le lettere G e H sulla tavola grafica allegata (tav. n. 13) entrambi interferente con la nuova linea ferroviaria TAV.

**3° STEP**

Realizzazione di una vasca di trattamento dell'acqua di processo al servizio di apposito impianto di depurazione indicata con la lettera L sulla tavola grafica allegata (tav. n. 13)

**4° STEP**

Realizzazione dei fabbricati a corredo della vasca di cui al secondo step e indicati con il n. 7, 8, 9 e 10 sulla tavola grafica allegata (tav. n. 13)

**5° STEP**

Demolizione della vasca di trattamento dell'acqua di processo al servizio di apposito impianto di depurazione esistente indicata con la lettera M sulla tavola grafica allegata (tav. n. 13) ed interferente con la nuova linea ferroviaria TAV.

#### 6° STEP

Realizzazione, in adiacenza ad un capannone esistente, di un nuovo fabbricato adibito alla verniciatura e sabbiatura compresa la realizzazione al suo interno di apposita camera di verniciatura e indicato con il n. 2 sulla tavola grafica allegata (tav. n. 13).

#### 7° STEP

Realizzazione di un'area completamente attrezzata e adibita al recupero, allo stoccaggio e alla lavorazione di materiale di risulta da lavorazioni di acciaieria indicata con il n. 11 sulla tavola grafica allegata (tav. n. 13).

#### 8° STEP

Realizzazione di una nuova struttura dotata di apposita tettoia, uffici di controllo e servizi al personale e agli autisti, due pese per autotreni in ingresso e in uscita e sistemazioni varie il tutto da posizionarsi come da n. 1 sulla tavola grafica allegata (tav. n. 13).

#### 9° STEP

La realizzazione dei fabbricati indicati con il n. 3, 4, 11 e 12 sulla tavola grafica allegata (tav. n. 13) non ha una programmazione precisa e potrebbe subire oltre che un riposizionamento all'interno del perimetro del piano anche una riduzione di superficie coperta e di volume.

### **4. DIMENSIONAMENTO PLANIVOLUMETRICO e URBANISTICO dell'INTERVENTO**

Il progetto proposto suddiviso per step funzionali pur prevedendo la modifica della distribuzione Planivolumetrica, fissa i parametri urbanistici di Superficie Coperta pari a m<sup>2</sup> 15'576,58 di cui m<sup>2</sup> 15'000,00 di progetto e di Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) complessivamente pari a m<sup>2</sup> 15'576,58 di cui m<sup>2</sup> 15'000,00 di progetto.

Inoltre l'altezza massima dei fabbricati dovrà mantenersi come quella stabilita dall'art. 34 delle NTA del PGT per il comparto 8 della zona omogenea "AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA" e perciò pari a m. 13,50.

Pertanto avremo:

<b>Superficie territoriale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>141'627,77</b>
<b>Superficie coperta esistente</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>576,58</b>
<b>Superficie coperta di progetto</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>15'000,00</b>
<b>Superficie lorda di pavimento esistente</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>576,58</b>
<b>Superficie lorda di pavimento di progetto</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>15'000,00</b>

**Superficie a verde esistente (25,84%)                      m<sup>2</sup>            36'600,00**

**Superficie a verde di progetto (25,70%)                    m<sup>2</sup>            36'400,00**

Concludendo si puntualizza che la richiesta di trasformazione dell'area oggetto del presente Piano Attuativo in Variante al PGT risulta necessaria per far fronte alle esigenze lavorative della società proponente a fronte della realizzazione della linea ferroviaria ad Alta Velocità che invade ed espropria le proprie aree interessate da fabbricati e da impianti tecnologici al servizio dell'attività.

Lonato del Garda, Marzo 2018

Arch. VALZELLI IGOR

Geom. BAZZANI CRISTIANO