

INDICE:

- 1. OGGETTO**
- 2. DESCRIZIONE DELL'AREA CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO**
- 3. ESTRATTI CARTOGRAFICI**
- 4. L'AZIENDA**
- 5. PROPOSTA PROGETTUALE**
- 6. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE**
- 7. CRITERI INSEDIATIVI**
- 8. TIPOLOGIA EDILIZIA ED USO**
- 9. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**
- 10. STANDARD URBANISTICI**

1. OGGETTO

La presente proposta di variante al PGT vigente (adottato con delibera num. 128/106789 del 28.07.2015 e approvato con delibera num.174571 del 09.02.2016) interessa l'**AMBITO DI TRASFORMAZIONE B.3 VIA DELLA VOLTA-SAN ZENO** (V-NTAall01 pag.61).

L'area è individuata catastalmente al NCT foglio 235 mappale 55 di proprietà della FRANCHINI LAMIERE SPA.

2. DESCRIZIONE DELL'AREA, CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è parte integrante di un comparto produttivo a grande scala, insediato principalmente sul territorio comunale di San Zeno Navigio, e la sua estensione si incunea negli spazi lasciati liberi dall'edificato esistente diffuso a destinazione produttiva.

Il lato Nord confina in parte con via della Volta ed in parte con un terreno ineditato.

Il lato Ovest confina con la linea ferroviaria Brescia – Cremona, oltre la quale sono localizzati ulteriori insediamenti produttivi.

Il lato Sud, che coincide con il confine amministrativo tra il comune di Brescia ed il comune di San Zeno Naviglio, confina per tutta la sua lunghezza con l'attuale sede della stessa FRANCHINI LAMIERE S.P.A., operante da oltre 50 anni nel campo della lavorazione e commercializzazione delle lamiere da coils.

Il lato Est che coincide con il confine amministrativo tra il comune di Brescia ed il comune di San Zeno Naviglio, confina con la zona industriale di quest'ultimo e nella fattispecie con lotti edificati con capannoni industriali.



vista aerea (da geoportale Regione Lombardia)

L'area è recintata lungo ogni lato del perimetro da un muro con base in cemento di altezza pari a cm 50 e tamponamento superiore composto da pannelli prefabbricati ciechi in cls con interposti pilastri di sostegno per un'altezza complessiva pari a ml. 3,00.

Gli accessi al lotto avvengono dal lato Nord da via della Volta.

All'interno del lotto si possono individuare tre differenti aree.

La porzione Nord Ovest (coincidente con l'ambito AT.B.3.b) è occupata da verde incolto e accessibile direttamente da via San Zeno da un cancello carraio esistente.

La porzione Nord Est è occupata per una minima area da un edificio a destinazione residenziale e annesso spazio verde con il lato Nord prospiciente via San Zeno, e per il resto da un capannone e annessa area di pertinenza, con accesso da via San Zeno.

Quest'ultimo, acquisito in tempi recenti è una ex proprietà ENEL con destinazione logistica. L'area è separata da resto della proprietà da una recinzione con caratteristiche del tutto simili alla

recinzione di confine, che di fatto lo rende totalmente indipendente e separato.

La rimanente porzione che occupa la parte Sud del lotto ospita al suo interno una struttura prefabbricata destinata a magazzino per il legname e per lo spazio rimanente è occupata da piazzali parte in ghiaietto e parte asfaltati. L'accesso dei mezzi a questa porzione del lotto avviene attualmente dall'area di proprietà della FRANCHINI LAMIERE S.P.A. sul comune di San Zeno Naviglio tramite un'apertura realizzata nel muro di confine. In alternativa il collegamento può essere garantito dal cancello carraio esistente su via San Zeno nella zona a verde incolto.

3. ESTRATTI CARTOGRAFICI

La superficie territoriale prevista dalle schede di piano è di **75.387 mq.**

I dati catastali riferiti alla proprietà Franchini Lamiere coinvolgono un'area pari a **74.975 mq.**, coincidente con l'area risultante di rilievo plani-altimetrico.

Il PGT - RUE vigenti prevedono, a livello cartografico, di concentrare il nuovo edificato solo sulla porzione est dell'area identificata come lotto **B.3a**, in ampliamento dell'edificio situato nella porzione nord.

Lo strumento urbanistico concentra inoltre la quota di verde pubblico sul lato ovest, limitandola a una fascia boscata di verde a schermatura della linea ferroviaria e protezione dell'insediamento; e prevedendo nel contempo la cessione del lotto nord denominato **B.3b**, di circa **21066 mq.**

4. L'AZIENDA

FRANCHINI LAMIERE S.P.A. inizia la sua attività negli anni settanta, ed oggi ha sede a San Zeno Naviglio, su una superficie coperta di 25.000 m2.

L'azienda possiede raccordo ferroviario interno.



La società dispone di 4 linee per la spianatura di coils neri e decapati, con spessore da 1,5 a 25 mm, larghezza massima di spianatura 2.500 mm, per acciai HLS (alto snervamento) fino a 1200mpa ed una linea di taglio nastri, per una capacità produttiva di 200.000 ton annuali.

L'azienda è certificata ISO 9001:2015; l'esperienza, la serietà e la qualità rappresentano, da sempre la vocazione del Fondatore e creano le condizioni per proporre alla Clientela soluzioni ottimali ed economicamente valide.

Attraverso il continuo rinnovo tecnologico degli impianti e la gestione in tempo reale degli ordini, Franchini Lamiere si colloca all'avanguardia del settore per gamma di prodotti, per la qualità degli stessi e per termini di consegna, con quanto di meglio richiesto dal mercato.

L'azienda acquisisce, immagazzina e vende lamiera in coils, ed il processo industriale è il seguente:

- consegna in azienda del materiale attraverso convogli ferroviari;
- trasformazione ed immagazzinamento della merce all'interno dei capannoni;
- vendita e distribuzione della merce in parte con la re-immissione nella rete ferroviaria ed in parte tramite trasporto su gomma.



Attualmente l'azienda in fase di espansione, ha necessità di aumentare gli spazi di stoccaggio funzionali all'attività.



La pianificazione urbanistica comunale prevede la possibilità di edificare all'interno dell'ambito di attuazione ponendo dei vincoli sull'uso dei suoli. Tali vincoli non risultano essere compatibili con

l'attuale esigenze dell'azienda in quanto non permettono di implementare lo scalo ferroviario interno esistente, scalo da considerare cruciale per la scelta aziendale di puntare sul trasporto su ferro delle merci, frutto di una visione di sostenibilità ambientale.

5. PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale rispetta le indicazioni del PGT per quanto riguarda gli indici di edificabilità, utilizzando minore volumetria rispetto a quella disponibile, soddisfa la richiesta di standard ma, per adattarsi alle necessità produttive e di sviluppo sostenibile della realtà economica della FRANCHINI LAMIERE SPA propone una diversa localizzazione nel lotto dell'edificio da realizzare.

La resa efficace e funzionale dell'ampliamento produttivo e la massimizzazione del suo valore ecologico – industriale, sono legate:

- a) alla sostituzione del trasporto su strada delle lamiere con il corrispondente trasporto su rotaia;
- b) alla massima riduzione dell'impatto edificatorio sull'intera area;
- c) all'utilizzo di infrastrutture esistenti: ferroviarie e stradali, per l'accesso al nuovo insediamento produttivo;

pertanto si prevede che l'ampliamento (8.500 mq) venga realizzato in aderenza all'edificio esistente posto a confine sul suolo del comune di San Zeno Naviglio.

Questo consentirà:

1. il prolungamento dello scalo ferroviario interno già operativo;
2. la riorganizzazione ed ottimizzazione della viabilità interna al lotto in funzione dell'accessibilità esistente sul comune di San Zeno Naviglio.

Il progetto prevede inoltre il recupero di parte della struttura prefabbricata del deposito legname esistente e la sua ricollocazione all'interno del lotto (con riduzione della sua attuale s.l.p. da 1.470 mq a 890 mq).

La massima S.L.P. prevista nell'insediamento sarà quindi di 8.500 mq, oltre agli 890 mq del recupero delocalizzato, valori complessivamente inferiore ai limiti di piano.

Come da comunicazione giunta comunale num. 99 del 20/02/2019 il lotto AT-B.3.b non sarà né ceduto o asservito ad uso pubblico a fronte di erogazione di contributo economico o realizzazione di opere.

6. CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AGLI OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE (V-NTA ALL01 PAG.61)

La progettazione della trasformazione fa propri gli obiettivi previsti dalle disposizioni di piano:

01.05 – COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITÀ

minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale, rispettando gli indici assegnati dalle previsioni di piano.

01.06 – GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA

Da indagini si è verificato che non è presente sul lotto alcun reticolo idrico minore, verrà comunque garantito il rifornimento di falda garantendo ampie superfici filtranti.

02.03 – RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE

Scelta di edificare in aderenza per realizzare un intervento morfologico urbano aggregato.

02.08 – REALIZZARE CONDIZIONI DI PERMANENZA PER I GRANDI IMPIANTI PRODUTTIVI

La permanenza dell'attività presente è garantita dalla scelta di ampliamento della struttura edilizia esistente, e investimento per l' ampliamento dello scalo ferroviario interno.

02.09 – GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE.

Sarà utilizzata la stessa tipologia edilizia dei capannoni esistenti.

05.01 - CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITÀ.

Miglioramento delle connessioni ambientali, mitigando rumore, inquinamento e condizione paesaggistica, attraverso la formazione di fascia boscata a protezione della linea ferroviari e mediante il rimboschimento dell'intera area nord in continuità e unione dell'area agricola presente tra asse autostradale e l'area di intervento.

05.02 – CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA

Conservazione e il potenziamento dei varchi esistenti;

7. CRITERI INSEDIATIVI

Il progetto in variante corrisponde ai criteri insediativi previsti dal PGT (V-NTA all01 PAG. 62) e, nello specifico:

a) Consolidamento del ruolo produttivo dell'ambito

L'obiettivo fissato dal PGT non può essere rispettato se non attraverso la variante proposta in quanto, per poter consolidare ed ampliare la realtà produttiva esistente di proprietà ma sul territorio del comune confinante l'intervento deve prevedere una edificazione in aderenza a quanto già esistente.

b) Adeguamento dell'accessibilità veicolare dell'area.

Rimangono invariati gli accessi esistenti sul territorio del comune di Brescia in via san Zeno in quanto il progetto prevede di mantenere inalterata e separata l'attività logistica esistente mentre per quanto riguarda l'area verde l'accesso esistente sarà destinato all'eventuale accesso pubblico. L'accessibilità all' ampliamento dell'attività produttiva avverrà dal già esistente accesso sul comune di san Zeno Naviglio in via IV Novembre che sarà opportunamente rimodulato.

c) Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici e nelle fasce di salvaguardia della ferrovia.

Si intende chiedere la deroga per l'edificazione in fascia di rispetto alla linea ferroviaria per permettere la continuità con il manufatto industriale esistente e d il prolungamento dello scalo ferroviario di proprietà interno, fondamentale per il proseguimento del percorso di sostenibilità

ambientale intrapreso dall'azienda.

d) Potenziamento delle connessioni ambientali della rete ecologica.

Premesso che a livello sovra comunale l'area in oggetto non è chiamata a rivestire un ruolo di connessione ambientale rimane comunque a diretto contatto con un ambito agricolo. Pertanto in linea con le prescrizioni del PGT si prevede di realizzare una fascia boscata utilizzando essenze endemiche già presenti sia sul lotto che nella fascia boscata presente tra il binario e la linea di confine (sono aceri campestri, olmi, carpini e pioppi); l'area libera sarà lasciata a verde per la sua totale rinaturalizzazione.

e) Attuazione di opere di mitigazione ambientale.

Oltre alla fascia boscata di cui in precedenza, l'intervento prevede opere di mitigazione ambientale con la realizzazione di filari alberati con carpini sia in corrispondenza del confine tra l'area di trasformazione e l'insediamento industriale di San Zeno Naviglio, la demolizione del muro esistente sul lato Sud con il conseguente ampliamento ed unione dello spazio verde piantumato esistente all'interno dell'insediamento produttivo FRANCHINI. Inoltre filari alberati saranno realizzati anche sul ciglio della nuova strada di penetrazione al lotto in prossimità dei parcheggi e del muro di separazione con l'attività logistica esistente.

f) Realizzazione di edificazione in continuità con l'esistente:

Il progetto corrisponde in maniera ancor più coerente rispetto alla normativa di piano in quanto l'edificazione prevista in aderenza all'edificio produttivo propone di fatto un continuum edilizio.

8. TIPOLOGIA EDILIZIA ED USO

La progettazione prevede la realizzazione di un'edificazione a basso impatto, come si riscontra in modo diffuso nel nucleo già costruito della FRANCHINI LAMIERE S.P.A..

La nuova unità è costituita da un capannone con struttura interamente in acciaio, insistente sul territorio comunale di Brescia per 8.500 mq; rivestito con pannellature sandwich in lamiera coibentata, maglia strutturale (30+25) m x 10 m x 20 campate; altezza alla via di corsa 9,00 m; altezza sotto-trave copertura 11,00 m; carriponte con portata utile al gancio di 60 t, in numero minimo di 2 unità per navata. Edificio antisismico, previsto per l'inserimento in zona 2, con fondazioni di tipo continuo e/o isolate a plinto.

La costruzione è realizzata in continuità fisica e di immagine con l'unità esistente.

9. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Il lotto si inserisce in un contesto già urbanizzato e che non richiede nuove realizzazioni di vie di accesso, e risulta ben inserito nel contesto viario e di comunicazione esistente: casello Autostradale di Brescia Centro A4 – A21 – A35 ; nodo Tangenziale Sud di Brescia e SS45bis ; linea ferroviaria Brescia – Cremona.

La Franchini Lamiere Spa, nella proposta di progetto in esame, si impegna nell'assolvimento di tutte

le prestazioni pubbliche previste nella scheda di piano:

a) Adeguamento della viabilità esistente e di accesso all'ambito.

Si prevede di mantenere inalterati gli accessi esistenti da via Della Volta asserviti all'attività di logistica e all'area destinata a verde di mitigazione.

b) Ripristino ambientale delle aree.

Si prevede non solo il ripristino ambientale ma anche la connessione con le aree a verde piantumato esistenti nel sito industriale di proprietà.

c) Attuazione di misure di mitigazione ambientale.

Sono previste opere di mitigazione ambientale tra l'area produttiva e l'asse ferroviario mediante formazione di fascia boscata dedicata, oltre al rimboschimento e vincolo ad uso pubblico dell'intero lotto AT-B.3.b.

d) Bonifica di aree eventualmente inquinate.

Si tratta di aree non edificate, incolte e prive di macerie inquinanti.

e) Cessione del lotto AT-B.3.b.

A seguito di comunicazione Giunta Comunale n. 99 del 20.02.2019 è stato definito che "il lotto in oggetto non sia né ceduto né asservito ad uso pubblico; e che sia prevista invece la realizzazione di opere o di contributo economico.

10. STANDARD URBANISTICI



STANDARD URBANISTICI					
S.L.P.	STATO DI FATTO		AT.B.3		VARIANTE
ATTIVITA' LOGISTICA	mq	5.500,00	mq	5.500,00	mq 5.500,00
DEPOSITO	mq	260,00	mq	260,00	mq 260,00
PALAZZINA	mq	600,00	mq	600,00	mq 600,00
MAGAZZINO LEGNAME	mq	1.470,00	mq	1.470,00	mq 890,00
AMPLIAMENTO			mq	9.000,00	mq 8.500,00 < mq 9.000,00 DA PGT
TOTALE	mq	7.830,00	mq	16.830,00	mq 15.750,00 < mq 16.830,00 DA PGT
<hr/>					
VERDE PROFONDO	STATO DI FATTO		AT.B.3		VARIANTE
VERDE INCOLTO	mq	27.521,00			
VERDE PIANTUMATO ESISTENTE	mq	1.320,00	mq	1.320,00	mq 1.320,00
AREA A VERDE			mq	34.200,00	mq 34.340,00
TOTALE	mq	28.841,00	mq	35.520,00	mq 35.660,00 PARI SUPERFICIE DA PGT
<hr/>					
SPAZI DI SERVIZIO	STATO DI FATTO		AT.B.3		VARIANTE
SEDE STRADALE IN ASFALTO	mq	23.020,00	mq	24.630,00	mq 24.180,00
PIAZZALI A GHIAIETTO	mq	14.230,00			
TOTALE	mq	37.250,00	mq	24.630,00	mq 24.180,00 PARI SUPERFICIE DA PGT
<hr/>					
PARCHEGGI	STATO DI FATTO		AT.B.3		VARIANTE
PARCHEGGI ESISTENTI	mq	890,00	mq	890,00	mq 890,00
PARCHEGGI DI PROGETTO			non individuati		mq 4.000,00
TOTALE					mq 4.890,00 > mq 4.725,00 (30% S.L.P.)

Brescia, 28 maggio 2019

Il progettista
Ing. Dario Gagliandi