

Comune di Palazzolo sull'Oglio
Provincia di Brescia

PIANO ATTUATIVO N.4 A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Int 3_01_r1

Committente:

MECCANICA 2 ELLE SRL
via Pontida 1 - 25036 Palazzolo sull'Oglio
C.F. e P. IVA: 02810380986

Oggetto:

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Progettisti:



CBSA INNOVATIVE SOLUTIONS

Studio Associato di Ingegneria e Urbanistica
ing. Capoferri Giobattista - ing. Barzasi Gian Franco
Piazza Roma, 29 - 25036 Palazzolo s/O (Bs)
C.F. e P.IVA 01506840980

www.studiocbsa.com
Telefono 030 740 10 53
Fax 030 740 06 66
info@studiocbsa.com
studiocbsa@pec.it



Planum

Studio Tecnico Associato
Cadenelli Consuelo & Loda Alessio
Via Breda, 22 - 25079 Vobarno (Bs)
C.F. e P.IVA 03871130989

www.planumstudio.it
Telefono 0365 37 44 99
Fax 0365 37 44 99
info@planumstudio.it
pec@pec.planumstudio.it

Scala: /

Commessa CBSA: 21-26

Commessa Planum: 080PZO

Data: GENNAIO 2023

Elaborato: CBSA PLANUM ALTRI

File: 2023-01_2126 PA Tavole 01-04 _Int 3_r1

Directory: ...\\2126(G) SEZIONE URBANISTICA\05_PA\106_Integrazione

Disegnato: Bar.Gp / Stra.Cl / Cap.L

Per cliente Per approvazione

Per revisione Per cantiere

data	revisione
11/11/2022	0_Prima Emissione
_____	_____
_____	_____
_____	_____

disegnato	approvato
Bar.Gp / Stra.Cl / Cap.L	Bar.GF
_____	_____
_____	_____
_____	_____

DESCRIZIONE GENERALE

Nel 1984 viene fondata a Palazzolo sull'Oglio l'azienda Meccanica 2 Elle specializzata nel campo delle lavorazioni di alesatura e fresatura di particolari di piccole dimensioni. Nel corso degli anni la ditta si trasforma in società a responsabilità limitata e si afferma nelle lavorazioni di componenti meccaniche di medio/grosse dimensioni per i settori siderurgico, energetico e navale.

Nel 2009, in via Pontida a Palazzolo sull'Oglio, viene realizzata una nuova unità produttiva, della superficie coperta di circa 4.000 mq dove vengono installate macchine utensili di ultima generazione che permettono la lavorazione di pezzi di dimensioni sempre maggiori.

In prospettiva di una ulteriore crescita si rende ora necessaria la realizzazione di un nuovo ampliamento e per questo la società ha acquistato il terreno confinante ad Est.

Il Comune di Palazzolo sull'Oglio con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 30 Aprile 2022 ha approvato la Seconda Variante al Piano di Governo del Territorio, che classifica le aree di intervento nella categoria "Area soggetta a Piano Attuativo, con destinazione prevalentemente produttiva" con il n. 4, definendo, fra le altre, le seguenti prescrizioni:

1. SL predefinita = 9.400 mq
2. Altezza del fronte = 15 mt
3. Altezza dell'edificio = 16 mt
4. A carico del Piano Attuativo è prevista la realizzazione di un nuovo Gattile sull'area indicata dall'Amministrazione Comunale e lo spostamento del collettore fognario che conduce al depuratore comunale. Per quanto riguarda il nuovo Gattile lo stesso potrà essere realizzato anche non contestualmente all'intervento di spostamento del collettore fognario, il tutto all'interno del medesimo Piano Attuativo e relativa Convenzione.

Il presente PA prevede la realizzazione dell'intero edificio industriale in 2 fasi successive, la seconda delle quali da eseguirsi solo dopo l'acquisizione da parte della parte Proponente dell'area oggi adibita a Gattile dal Comune.

In particolare, il presente PA prevede:

a) la cessione, da parte del Comune alla Proponente, al momento della stipula della presente Convenzione, delle seguenti aree:

1. Attuale via Gonzere con superficie pari a mq 507,85 (lettera b – elaborato Int 3_04);

2. Spazi di Verde e Parcheggi con superficie pari a mq 301,91 (lettere f + h + i + j + k – elaborato Int 3_04 = mq 69,39 mq + 85,42 mq + 75,84 mq + 23,03 + mq 48,23);

3. Spazio residuale di via Gonzere pari a mq 8,75 (lettera e – elaborato Int 3_04);

per una superficie complessiva di mq 818,51 (507,85 mq + 301,91 mq + 8,75 mq);

In seguito al momento dell'inizio dei lavori del Nuovo Gattile:

4. Attuale Gattile, con superficie pari a mq 714,89 (lettera g – elaborato Int 3_04);

per una superficie totale complessiva di mq 1.533,40 (818,51 mq + 714,89 mq);

b) la cessione, da parte della Proponente al Comune, al momento della stipula della presente Convenzione, delle seguenti aree:

1. Nuovo tratto di via Gonzere, con superficie pari a mq 449,20 (lettera m – elaborato Int 3_04);

2. Nuovo percorso pedonale di collegamento, con superficie pari a mq 23,03 (lettera j – elaborato Int 3_04);

3. Area nuova viabilità via Gonzere, con superficie pari a mq 48,23 (lettera k – elaborato Int 3_04);

per una superficie complessiva di mq 520,46 (449,20 mq + 23,03 mq + 48,23 mq), che andranno a compenso per la viabilità acquisita;

4. Area nuova cabina gas, pari a mq 21,58 (lettera n – elaborato Int 3_04);

5. Area nuovi parcheggi esterni, pari a mq 20,00 che andrà a compenso del numero di parcheggi individuati nel "PII CIS 15" e oggetto di modifica (lettera o – elaborato Int 3_04);

6. Area verde, pari a mq 467,64 che andrà a scomputo delle aree a Standard dovute (lettera i + l – elaborato Int 3_04 = mq 75,84 + mq 391,80);

con una superficie complessiva pari a 1.029,68 mq (520,46 mq + 21,58 mq + 20,00 mq + 467,64 mq)

Calcolo superfici cedute ed acquisite

a- Superficie per la viabilità ceduta dal Comune alla Proponente

(lettera b + (f + h + i + j + k) + e – elaborato Int 3_04 =
mq 507,85 + mq 301,91 + mq 8,75)

818,51 mq

Superficie per la viabilità ceduta dalla Proponente al Comune

(lettera m + j + k – elaborato Int 3_04 = mq 449,20 + mq 23,03 + mq 48,23)

520,46 mq

Superficie restante da monetizzare

(mq 818,51 – mq 520,46)

298,05 mq

b- Superficie verde a Standard da normativa (5.116,48 mq x 20%)	1.023,30 mq
Superficie verde a Standard da progetto (lettera i + l – elaborato Int 3_04 = mq 75,84 + mq 391,80)	467,64 mq
Superficie verde a Standard da monetizzare (mq 1.023,30 – mq 467,64)	555,66 mq
 c- Superficie Gattile ceduta dal Comune alla Proponente (lettera g – elaborato Int 3_04)	 714,89 mq

La Proponente si impegna inoltre a:

durante la prima fase

1. realizzare un nuovo tratto di via Gonzere sull'area di sua proprietà, comprensivo di impianto di illuminazione pubblica e sistema di smaltimento delle acque piovane;
2. provvedere allo spostamento della cabina del gas posizionandola a ovest della nuova via Gonzere;
3. ripristinare lo spazio esterno al perimetro dell'intervento modificato a causa della posa di nuove tubazioni, da una nuova distribuzione di alcuni parcheggi e della rettifica di un tratto della viabilità
4. provvedere allo spostamento di un tratto di fosso irriguo privato, che scorre in fregio al tracciato attuale di via Gonzere;
5. riposizionare un tratto di un collettore fognario comunale, ora corrente nella sua proprietà, sotto la predetta nuova via;
6. realizzare una nuova aiuola verde adiacente a via Gonzere;

nella seconda fase

7. realizzare un nuovo Gattile su un'area che il Comune metterà a disposizione del Lottizzante, per un costo pari a quello del Gattile esistente.

DIMENSIONE E PARAMETRI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale come da estratti cartografici	14.001,24 mq
Superficie territoriale come somma dei seguenti parziali	

a- Superficie sede attuale della società del Lottizzante (lettera a + d + o – elaborato Int 3_04 = mq 7.529,15 + mq 35,34 + mq 20,00)	7.584,49 mq
b- Superficie recentemente acquisita dal Lottizzante (lettera c + l + m + n – elaborato Int 3_04 = mq 4.020,77 + mq 391,80 + mq 449,20 + mq 21,58)	4.883,35 mq
c- Superficie via Gonzere attuale, da acquisire dal Comune (lettera b – elaborato Int 3_04)	507,85 mq
d- Superficie Gattile da acquisire dal Comune (lettera g – elaborato Int 3_04)	714,89 mq
e- Superficie parcheggio/verde pubblico, da acquisire dal Comune (lettere f + h + i + j + k – elaborato Int 3_04 = mq 69,39 mq + 85,42 mq + 75,84 mq + 23,03 + mq 48,23)	301,91 mq
f – Superficie spazio residuale di via Gardale (lettera e – elaborato Int 3_04)	8,75 mq
	14.001,24 mq
g- Superficie da cedere da parte del Lottizzante al Comune:	
g1-Nuova via Gonzere (lettera m – elaborato Int 3_04)	449,20 mq
g2-Area cabina gas (lettera b – elaborato Int 3_04)	21,58 mq
g3-Parziale standard a verde (lettera i – elaborato Int 3_04)	75,84 mq
g4-Verde (lettera l – elaborato Int 3_04)	391,80 mq
g5-Percorso pedonale esterno (lettera j – elaborato Int 3_04)	23,03 mq
g6-Nuova viabilità esterna (lettera k – elaborato Int 3_04)	48,23 mq
g7-Superficie a compenso parcheggi (lettera o – elaborato Int 3_04)	20,00 mq
	1.029,68 mq
Superficie fondiaria considerata nel presente Piano (mq 14.001,24 – mq 1.029,68)	12.971,56 mq
SL (Superficie Lorda) massima predefinita dell’edificio industriale, come prevista dal PGT	9.400,00 mq
SL edificio esistente	4.283,52 mq
SL massima di progetto, da realizzarsi in 2 fasi successive	

(9400,00-4283,52) mq	5.116,48 mq
Altezza massima del fronte (Hf) prevista dal PGT	15,00 mt
Altezza massima del fronte di progetto	15,00 mt
Altezza massima dell'edificio prevista dal PGT	16,00 mt
Altezza massima dell'edificio di progetto	16,00 mt

TABELLA ECONOMICA RIASSUNTIVA

LAVORI A CARICO DELLA PROPONENTE

FASE 1

1- OPERE DI URBANIZZAZIONE

a- Nuova via Gonzere	Euro	89.277,74
b- Sistemazione/Ripristini lato Sud di via Gonzere	Euro	17.500,00
c- Spostamento Fosso irriguo	Euro	48.912,32
per un importo di complessivi	Euro	155.690,06

2- SPOSTAMENTO COLLETTORE FOGNARIO Euro 197.498,00

3- FORMAZIONE NUOVA AIUOLA VERDE (V11) Euro 8.240,65

FASE 2

3- NUOVO GATTILE Euro 130.000,00

TOTALE Euro 491.428,71

COMPENSO ACQUISIZIONE AREE A CARICO DELLA PROPONENTE

La Proponente si impegna a compensare tali superfici al prezzo concordato di Euro 125,00/mq.; in particolare la Proponente si impegna a versare al Comune:

1- al momento della stipula della presente Convenzione la somma di:		
a compenso della viabilità acquisita (818,51 – 520,46)		
(298,05 mq x 125,00 Euro/mq) =	Euro	37.256,25
2- al momento dell'inizio dei lavori del nuovo Gattile la somma di:		
per l'acquisizione dell'area dell'attuale Gattile		
(714,89 mq x 125,00 Euro/mq) =	Euro	89.361,25

ONERI DI URBANIZZAZIONE (calcolati sulla SL massima ammissibile)

a- Oneri di Urbanizzazione Primaria: 5.116,48 mq x 29,84 Euro/mq	Euro	152.675,76
b- Oneri di Urbanizzazione Secondaria: 5.116,48 mq x 16,33 Euro/mq	Euro	83.552,12
c- Oneri per Smaltimento Rifiuti: 5.116,48 mq x 4,46 Euro/mq	Euro	22.819,50
d- Maggiorazione del 5%: (152.675,76 + 83.552,12 + 22.819,50) x 5%	Euro	12.952,37
e- Standard di Qualità: 5.116,48 mq x 35,00 Euro/mq	Euro	179.076,80

SCOMPUTI

1. A totale scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria, pari ad Euro 152.675,76 la Proponente si obbliga a realizzare le Opere di Urbanizzazione di cui al Punto precedente 1 per un costo complessivo di Euro 155.690,06 + IVA;
2. A totale scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, pari ad Euro 83.552,12 la Proponente si obbliga a realizzare le Opere di Urbanizzazione di cui ai Punti precedenti 2 e 3 per un costo complessivo di Euro 205.738,65 + IVA;
3. La Proponente si impegna a versare al Comune di Palazzolo S/Oglio l'intero importo per gli Oneri per Smaltimento Rifiuti pari ad Euro 22.819,50.

STANDARD

Standard dovuto	mq.	1.023,30
Standard di progetto (lettera i + l – elaborato Int 3_04 = mq 75,84 + mq 391,80)	mq.	467,64
Standard da monetizzare (1.023,30 – 467,64)	mq.	555,66
(555,66 mq x 125,00 Euro/mq)	Euro	69.457,50