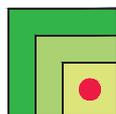




GEOM. BATTAGLIA GIANLUIGI  
STUDIO TECNICO

Iscr. Albo Geometri al n. 1598  
Partita IVA 00965550148  
C.F. BTGLG81R12L175K

Tel. 0342735541 - Fax 0342735541 - E-mail gianluigi.battaglia@gmail.com  
23036 Tresenda di Teglio (SO) - Via Nazionale n. 71



MICHELE DE PIAZZI  
INGEGNERE EDILE

Tel. 0342735541 - Fax 0342735541  
E-mail: ing.depiazzi@gmail.com  
Via Nazionale, 71 - 23036  
Tresenda di Teglio (SO)



Committente:

Carpenteria Leggera Aerotecnica C.L.A. S.r.l. con sede in Comune di Teglio (SO) in via Nazionale n°132 - P.IVA 00096950142

Località: Comune di Teglio - Via Nazionale n° 132

Scala:

Tavola N°:

Oggetto:

Lavori di ampliamento di unità produttiva industriale esistente in Comune di Teglio sui terreni distinti al locale catasto a fg. 64 e mapp. 323 ed altri .

A

Elaborato: Relazione illustrativa e paesaggistica

Data: 29 aprile 2021

Agg. 2:

Agg. 1:

Agg. 3:

Sigla: -

A norma di legge il presente disegno non potrà essere riprodotto né consegnato a terzi né utilizzato per scopi diversi da quello di destinazione senza l'autorizzazione scritta dello Studio Tecnico che ne detiene la proprietà.

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PAESAGGISTICA**

### **A. PREMESSA**

I sottoscritti Tecnici Geom. Battaglia Gianluigi Cod. Fiscale BTT GLG 81R12 L175K, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Sondrio al N. 1598 e Dott.Ing. De Piazzi Michele Cod. Fisc. DPZ MHL 81H22 L175E, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sondrio al n.708, con studio tecnico in Tresenda di Teglio (SO) Via Nazionale N. 71, telefono n. 0342/735541, regolarmente abilitati alla progettazione ed alla direzione lavori secondo la vigente normativa professionale, sono stati incaricati dalla società Carpenteria Leggera Aerotecnica C.L.A. s.r.l. con sede in San Giacomo di Teglio (SO), in Via Nazionale n. 132, Cod. Fisc./P.IVA 00096950142, iscritta al REA della C.C.I.A.A. di Sondrio al n. SO - 28855, rappresentata dal Sig. Lapsus Luigi in qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione, di redigere la progettazione di un nuovo ampliamento del complesso produttivo esistente dove è insediata l'attività industriale CLA s.r.l., sul compendio censito a Foglio 64, Particelle n. 323 ed altre.

L'intervento globale, si sviluppa su una porzione di ambito azzonato all'interno del vigente PGT in ambito "Tfp - Ambiti di completamento del Tessuto produttivo - PLC", di cui è stata acquisita una ulteriore superficie fondiaria di mq. 5.720,00,

oltre alla disponibilità di superficie fondiaria residua già vincolata con asservimenti precedenti, pari a mq. 679,36, come illustrato nella relazione tecnica depositata in data 24/10/2019.

L'intervento, eseguito dalla società stessa, è finalizzato all'ampliamento del complesso produttivo industriale esistente, al fine di sopperire alle necessità di sviluppo della produzione aziendale e della logistica di stoccaggio necessaria per far fronte alle esigenze aziendali.

La necessità della società C.L.A. srl, sono appunto quelle di avere degli nuovi spazi da destinare allo stoccaggio dei materiali metallici per la lavorazione e per creare un nuovo punto di stoccaggio e carico della produzione per la spedizione della stessa.

Pertanto, nell'ampliamento in progetto, è stata predisposta un'apposita area direttamente prospiciente la viabilità principale, da destinare alla logistica di carico con apposite baie di carico per le partenze degli autoarticolati destinati al trasporto del prodotto lavorato.

## **B. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Come indicato nella Tavola 3 - Verifiche urbanistiche, si identifica il lotto di proprietà oggetto di intervento, ricadente per intero all'interno del vigente PGT in ambito "Tfp - Ambiti di completamento del Tessuto produttivo - PLC", per una superficie ulteriore rispetto al compendio esistente, pari a mq. 5.720,00,

oltre ad una superficie residuale già asservita e non ancora utilizzata, pari a mq. 679,36.

Nell'ambito produttivo, è consentito un indice fondiario pari a 0,40 mq/mq., da considerarsi sulla superficie coperta, su tutti gli ambiti coinvolti dal PLC della zona produttiva e aree standard annesse, come indicato all'art. 13.4, comma 9 delle N.T.A. del vigente P.G.T.

La struttura insediativa, le urbanizzazioni e gli standard previsti, ricadranno completamente all'interno del lotto di insediamento, con regolarizzazione del suolo già autorizzato con CILA REP\_PROV\_SO/SO-SUPRO/0001057 del 13/01/2021 e successiva integrazione REP\_PROV\_SO/SO-SUPRO/0014875 del 20/04/2021, mantenendone la naturalità ed allo stesso tempo rendere l'ambito di intervento uniformato morfologicamente anche nei confronti dei lotti già insediati e la viabilità adiacente.

La proprietà, sarà delimitata ad est ed a nord nella porzione di nuovo insediamento, da un muretto di recinzione in cls da cm. 50 con soprastante rete orso-grill zincata alta 120 cm., al fine di uniformare con l'intorno circostante e con le altre proprietà, l'aspetto ambientale e visivo senza inserire nuovi elementi che contrastano con l'esistente.

Sulle proprietà a sud, a confine con la sede stradale comunale, sarà realizzata la nuova recinzione di delimitazione sempre in cls alta cm.50 con soprastante rete orso-grill da cm.120 zincata, con varco aperto sugli accessi a sud est costituenti lo scivolo di

accesso alle baie di carico e l'ingresso laterale sulla viabilità di uscita ad est del nuovo edificio.

Inoltre, le murature delimitanti le rampe di accesso alle baie di carico, saranno realizzate in cls con soprastante rete orso-grill a protezione della caduta dall'alto ed a chiusura dell'ambito di proprietà posto nella zona a parcheggio a sud-ovest.

La quota di riferimento, come consentito all'art. 3.1.7. della Relazione del Documento di piano, sarà pari alla quota dell'edificio esistente collocato a circa 30 cm. più elevato rispetto alla sede viaria comunale.

La quota delle rampe di carico dove saranno collocate le banchine a quota pavimento interno, in corrispondenza dello stallo dei mezzi pesanti, saranno a -1,20 dal pavimento interno, mentre a circa -1,00 ml. rispetto alla quota viaria stradale.

La quota del pavimento interno, coincidente con la quota di riferimento di cui sopra, sarà come sopra accennato pari al pavimento del capannone esistente, pertanto si uniforma morfologicamente e risulta compatibile con le quote indicate nello studio geologico del P.G.T. a cura del Geologo Guido Merizzi, che impone per il lotto in oggetto una quota minima di pavimento non inferiore a m.s.m. 355,00.

Ai fini della determinazione della S.L.P. e della S.C., si è fatto riferimento alle N.T.A. del Vigente P.G.T., escludendo dalla superficie coperta gli sporti inferiori a ml. 1,50, ai sensi dell'art. 3 della Relazione del D.D.P., mentre ai fini della

determinazione della S.L.P., si è considerato quanto indicato al comma successivo considerando la parte in eccesso degli aggetti superiori a ml. 2,00.

Come già accennato, andando a riprofilare la morfologia del terreno in corrispondenza alla viabilità della strada comunale della Via Artigianale ed a quanto indicato nella normativa specifica della classe di fattibilità geologica 3c, che impone una quota di pavimento pari a m.s.m. pari a 355,00, corrispondente alla medesima a quella dei lotti adiacenti.

I servizi igienici, non sono stati individuati in quanto già presenti nell'insediamento esistente e non oggetto e necessità di ampliamento, subordinatamente legati al numero di addetti e non alla superficie coperta insediata.

I requisiti minimi di aerazione e di illuminazione previsti sono stati mantenuti in ogni ambiente.

Ovviamente negli spazi destinati alla logistica e nel deposito, è stato prevista l'integrazione dell'illuminazione naturale con quella artificiale, così come consentito dall'art. 3.4.18 del

La distanza dai confini e dai fabbricati, dalla rete ferroviaria e dalla rete stradale, è verificata in ogni ambito, come pure la l'altezza massima all'intradosso dei tegoli di copertura pari a ml. 8,00 e l'altezza massima esterna del manufatto pari a ml. 10,00 dal piano di pavimento.

Sotto il profilo ambientale, l'attività non rientra nell'ambito soggetto ad Autorizzazione Unica Ambientale per quanto riguarda

gli scarichi solo di tipo civile e priva di emissioni in atmosfera.

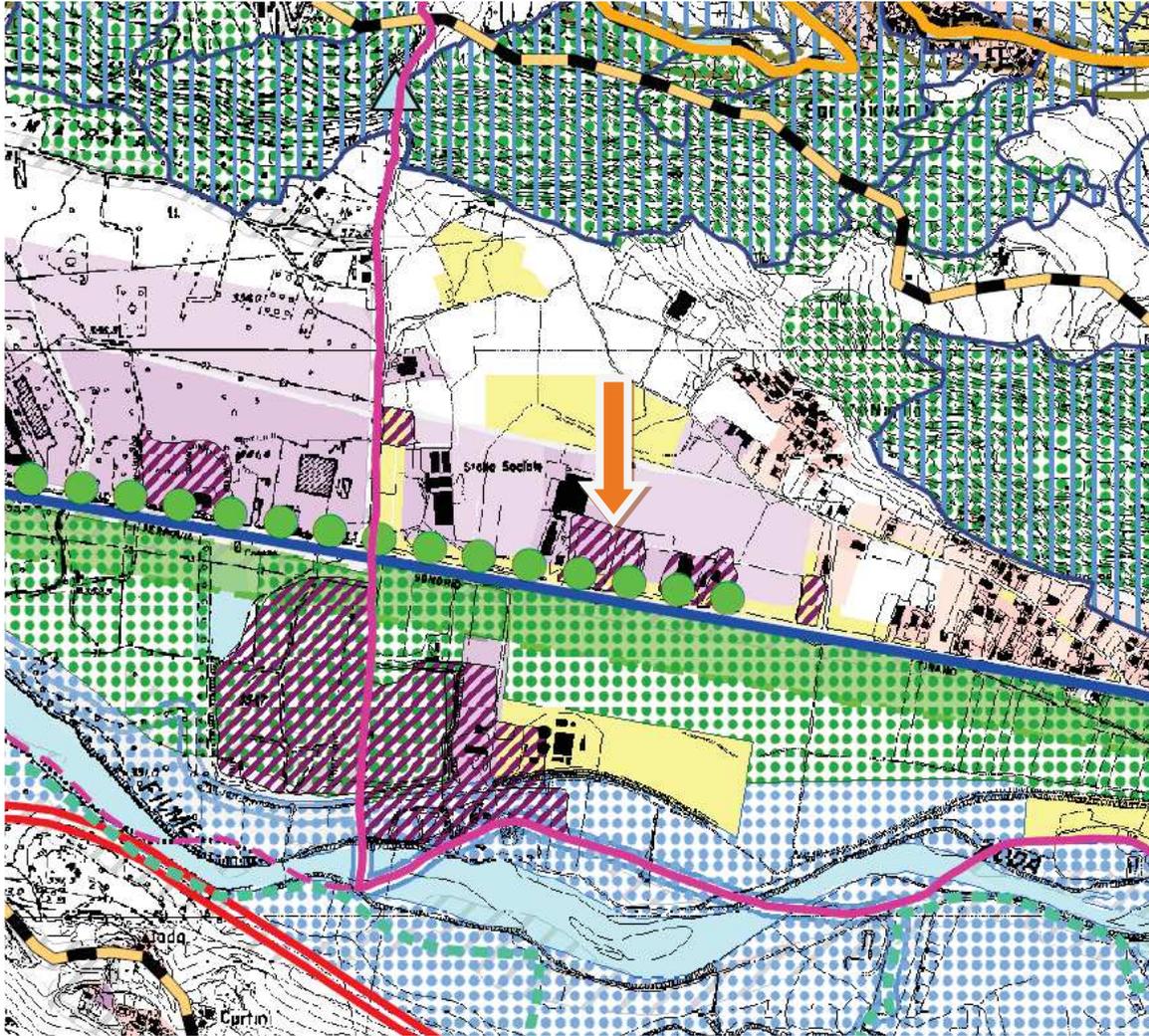
Per quanto riguarda la normativa antincendio, sarà sottoposto il progetto di variante al comando dei VV.FF. al fine di ottenere l'esame progetto prima del rilascio del Permesso di Costruire.

### **C.PROFILO PAESISTICO-AMBIENTALE DELL'INTERVENTO**

L'intervento in progetto è localizzato nella zona industriale di San Giacomo in località Nigola, dove è già insediata da tempo l'attività proponente e dove sono già insediati altri insediamenti industriali ed artigianali.

La zona, individuata all'interno del Piano di governo del territorio di Teglio, nella tavola del Piano delle regole, relativa agli usi del suolo e modalità di intervento del versante retico (PdR6-M/1), in zona "TFP, Ambiti di completamento del tessuto produttivo - PLC", dove la superficie a verde prevista deve essere superiore al 20% della superficie dell'intero lotto con capacità edificatoria.

Nelle previsioni urbanistiche contenute nel P.T.C.P. provinciale, non sono indicate particolari prescrizioni per le aree in oggetto, trattandosi di fondi privi di storicità e pregio ambientale, se non una minima prescrizione di schermatura a verde sul fronte della viabilità principale della strada comunale via Artigianale, già realizzati negli interventi di sistemazione urbana effettuati in precedenza dall'azienda.



Il fondo interessato, presenta attualmente una conformazione morfologica pianeggiante, posta praticamente sullo stesso piano della viabilità comunale della strada artigianale.

Pertanto, si riprenderà la medesima morfologia, eliminando qualsiasi dislivello presente, anche a garanzia geologica ed idrogeologica della struttura, per consentire di uniformare la morfologia del lotto alla viabilità principale ed alle quote di pavimento dei lotti limitrofi ed adiacenti.

L'accesso al fondo, avverrà direttamente dalla strada artigianale ed a connessione con la viabilità interna esistente.

L'impatto visivo del nuovo intervento, pur trattandosi di un edificio produttivo e pertanto di dimensioni importanti, risulta particolarmente gradevole e mitigato, dal contenimento dell'altezza dei fronti come previsto nel P.G.T. e dalla quota di collocazione, in sintonia con i corpi di fabbricato esistenti ed adiacenti e costituendo la medesima quota della porzione ovest dell'edificio, a delimitazione del corpo centrale posto ad altezza lievemente inferiore.

Inoltre, la tipologia architettonica proposta, riguarda la tipologia già adottata nell'ultimo intervento di riqualificazione ed ampliamento della zona ufficio aziendale, con risvestimento del fronte sud mediante utilizzo di facciata ventilata in lamiera graffiata a fasce di cromatura alternata bianco ed antracite.

La colorazione dei fronti a nord ed est, sarà in colore bianco caldo come la facciata in graniglia esistente nel magazzino che successivamente costituirà il corpo centrale del compendio.

Le lattonerie proposte saranno in sintonia con gli elementi di facciata, con realizzazione sul fronte sud a protezione delle baie di carico e del portone di accesso all'edificio, di una pensilina avente una profondità pari a ml. 1,50 e non costituente superficie coperta, realizzata con un parallelepipedo emergente dalla facciata, completamente bordato nella sua sezione con lattoneria colore antracite come quella già esistente sul fronte principale.

#### **D. DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO**

Il progetto, configurando la realizzazione di un'edificio produttivo di nuova costruzione in ampliamento all'esistente, da realizzarsi in un'ambito di fondovalle, in ambito industriale esistente, è stato sviluppato con particolare attenzione nell'inserimento del nuovo volume in modo gradevole all'interno del fondo esistente ed il risultato ottenuto, dimostra come con l'intervento, sarà mantenuta pressochè inalterata la morfologia del terreno stesso, tranne una modesta regolarizzazione e traslazione per uniformarlo ai fondi limitrofi, riprendendo in sede di progetto il profilo del fondo adiacente di proprietà della società stessa C.L.A. s.r.l.

L'articolazione dei volumi, prevede una struttura prefabbricata composta da un parallelepipedo delle dimensioni di ml. 58,40 x 39,00, con finitura esterna in cemento liscio fondo cassero tinteggiato a colore bianco caldo per quanto riguarda i fronti nord ed ovest, mentre per il fronte sud, rivestito in lamiera graffata composta da fascioni orizzontali alternati colore bianco e color antracite, con pensilina posta sul lato sud emergente il corpo di fabbrica sempre delimitata da chiusura laterale colore antracite.

La facciata principale, a riprendere quella esistente posta a sud-ovest, sarà costituita da rivestimento in lamiera distanziato rispetto alla struttura principale, al fine di costituire una facciata ventilata che ne garantisca la salubrità della muratura di tamponamento in pannello coibentato retrostante.

La pensilina emergente, sarà realizzata continuativamente a protezione delle baie di carico e del portone di ingresso a sud.

La medesima finitura del corpo uffici posto a sud ovest oggetto di recente intervento, vuole essere ripresa proprio in questo contesto, al fine di uniformare i due elementi emergenti sia altimetricamente che planimetricamente rispetto all'edificio centrale esistente e costituendo così la delimitazione dell'intero insediamento sul fronte sud, costituendo così due corpi di fabbrica che ne definiscano i vertici perimetrale come due importanti bastioni nel quale è collocato il corpo centrale arretrato.

La struttura portante sarà sempre prefabbricata, completamente in c.a.p., con rivestimento esterno mediante realizzazione di facciata ventilata come sopra menzionato sul fronte sud, mentre sui restanti fronti con elementi di tamponamento con finitura liscio fondo cassero da trattare esclusivamente con tinteggiatura.

La cromatura prevista come menzionato, sarà la medesima già esistente per i rivestimenti in lamiera graffata, mentre per i fronti che saranno tinteggiati, si adotterà la medesima cromatura dell'edificio prefabbricato con finitura dei tamponamenti con graniglia, essendo di gradazione bianco caldo e pertanto in sintonia con gli altri elementi di facciata.

I portoni saranno colore grigio antracite, al fine di omogeneizzarsi con le facciate esistenti, come la pensilina collocata sul lato sud.

I serramenti finestrati posti a sud, saranno in pvc colore grigio antracite, per uniformarsi anch'essi alle cromature del fronte principale.

Saranno realizzate sui tre fronti le uscite di sicurezza costituenti le vie di fuga, al fine di connettersi ai percorsi di esodo già presenti sull'edificio principale e garantire del condizioni di sicurezza antincendio dell'insediamento.

A connessione dell'esistente, sarà realizzata l'estensione dell'anello antincendio, al fine di garantire la collocazione dei nuovi mezzi di estinzioni fissi costituiti da idranti anche all'interno della porzione in ampliamento oggetto del presente progetto.

Internamente, non saranno create ulteriori compartimentazioni, in quanto trattasi la destinazione del presente ampliamento di zona di collocazione degli stoccaggi per le merci in partenza e pertanto da distribuire logisticamente in maniera funzionale per raggiungere le rampe di carico poste a sud dove saranno oggetto di stoccaggio e trasporto sui mezzi in partenza.

L'accesso all'edificio produttivo, avverrà dalle pertinenze esterne perimetrali, completamente pavimentate in conglomerato bituminoso, in modo da uniformare completamente le superficie viarie e pedonali e di parcheggio degli addetti esterne.

La viabilità esterna del lotto consente di percorrere interamente il perimetro dell'edificio ai mezzi pesanti, operazione necessaria

per meglio gestire la logistica di carico e scarico dei mezzi autoarticolati di approvvigionamento dei prodotti.

Al fine di uniformare il lotto con l'ambito circostante già urbanizzato ed edificato, la continuità della recinzione posta a sud, a nord ed a ovest, sarà realizzata con un modesto muretto di recinzione in cls avente un'altezza indicativa di cm. 50, con soprastante grigliato orso-grill in acciaio zincato, utilizzato in buona parte degli insediamenti della zona industriale.

La composizione delle murature perimetrali, sarà realizzata con pannelli in cav a taglio termico, ancorati alla struttura prefabbricata in c.a.p., aventi una trasmittanza pari a 0,236 W/mqK, mentre in copertura, sarà realizzato un manto di copertura composto in alternanza da tegole in c.a.p. isolati con styferite e protetti con manto bituminoso a doppio strato e superficie esterna ardesiata, questi alternati ad elementi ciechi in pannelli accoppiati di lamiera preverniciata isolati in poliuretano da cm. 12 ed elementi traslucidi in polycarbonato alveolare con trasmittanza pari a 1,40 W/mqk.

Il pavimento, sarà costituito da pavimento industriale dello spessore di cm 20, trattato superficialmente da vernice trasparente antipolvere solvente base nitro al fine di migliorare la garanzia della pulizia dello stesso e la protezione nel tempo.

Tutti gli ambiti a verde, oltre a quelli già esistenti, saranno collocati nelle aree poste a nord dell'edificio nei fondi di proprietà.

Un'ulteriore intervento di sistemazione esterna, sarà costituito dalla realizzazione delle recinzioni sul fronte sud a definirne la proprietà lungo la sede stradale, mediante realizzazione di recinzione in cls con soprastante orso grill e cancelli scorrevoli di chiusura sempre con orso grill zincato ad est e ad ovest.

### **E. PROPOSTA DI OPERE COMPENSATIVE IN CONVENZIONE**

Come evidenziato nella tavola 3, Planimetria urbanistica, l'intervento matura una monetizzazione come di seguito specificato:

- Monetizzazione cessione 20% S.T. € 44.912,00
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria € 36.529,44
- Oneri smaltimento rifiuti € 7.272,40

Pertanto, la proposta della società, è quella di compensare la monetizzazione delle aree in cessione e degli oneri di urbanizzazione, con le seguenti opere a concorrere all'importo di **€ 81.441,44:**

- **Realizzazione di un punto di ricarica veloce dei veicoli elettrici a fruizione pubblica, composto da 2 colonnine con 4 punti di ricarica, collocati a margine della recinzione ed accessibili dall'esterno, con realizzazione di una pensilina fotovoltaica da 3 KWp a servizio delle colonnine stesse, mediante gestione da parte dell'azienda stessa con esclusiva produzione da fonte rinnovabile posta sulla copertura dell'insediamento industriale;**

- **Realizzazione di un punto di servizio composto da defibrillatore a servizio dell'utenza pubblica, visto la facile accessibilità ai luoghi e l'ambito di insediamento nel quale è presente un notevole impiego a servizio delle attività della zona industriale;**
- **Realizzazione di opere di regimazione idraulica della Valle di Nigola;**

La proposta, è finalizzata a fornire un valore aggiunto ai servizi presenti nella zona, oltre a migliorare la messa in sicurezza idrogeologica dell'intero comparto industriale di Nigola interessato dal presente progetto e da altre iniziative.

## **F. CONCLUSIONI**

L'intervento, così come proposto e collocato, si presume sia progettato per garantire le necessità distributive dell'attività, rendendo ancor più performante lo standard lavorativo in continua evoluzione ed espansione dell'azienda, che già allo stato attuale garantisce la copertura di una notevole forza lavorativa e con gli interventi in progetto, potrà continuamente sviluppare le proprie potenzialità a salvaguardia di una costante crescita aziendale che di qualità, che comporta un valore aggiunto all'intero territorio del Comune di Tegliò.

## **G. ELENCO ALLEGATI**

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE scale varie

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO	scala 1:2.000
3. PLANIMETRIA URBANISTICA	scala 1:2.000
4. PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI IN AMPLIAMENTO	scala 1:2.000
5. PLANIMETRIA VERIFICA INVARIANZA IDRAULICA	scala 1:2.000
6. PLANIMETRIA DI RILIEVO	scala 1: 200
7. PLANIMETRIA DI PROGETTO	scala 1: 200
8. PIANTA DI PROGETTO PIANO TERRA	scala 1: 100
9. PIANTA DI PROGETTO COPERTURA	scala 1: 100
10. SEZIONI E PROSPETTI DI PROGETTO	scala 1: 100
11. PARTICOLARI COSTRUTTIVI	scala 1: 20
12. RENDERING FOTOGRAFICI	
A RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PAESAGGISTICA	
B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI	
C RELAZIONE VERIFICA INVARIANZA IDRAULICA	

Tresenda di Teglio, lì 29 Aprile 2019.

I TECNICI



---

(Geom. Battaglia Gianluigi)



---

(Dott.Ing. De Piazzi Michele)