



Comune di Brescia

Istanza di variante al PGT ex art. 8 DPR 160/2010

Realizzazione nuovo edificio produttivo
in variante al P.G.T. e al P.T.C.P. vigenti

VAS | VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

● **Cronoprogramma di redazione del progetto di recupero e
riconversione funzionale del fabbricato dismesso
esistente**

Soggetto Proponente:
Depositi Ghini Rok srl
Via Castagna 2, Brescia

INDICE

INTRODUZIONE

Pag. 3

CRONOPROGRAMMA

Pag. 3

DIAGRAMMA DELLE FASI E DEI TEMPI

Pag. 8

0. INTRODUZIONE

La presente relazione viene redatta a integrazione della documentazione inerente la fase di Valutazione Ambientale Strategica della richiesta di variante urbanistica a seguito del Parere emesso dalla Sovrintendenza prot. n. 8438 del 10.04.2023 che si riporta di seguito in stralcio.

“Relativamente all’intervento di riordino generale delle aree e degli spazi produttivi con la riconversione a verde delle aree poste ad Ovest del lotto, finalizzato al potenziamento del corridoio verde ecologico che costeggia l’alveo del Fiume Mella, si ritiene opportuno che le fasi progettuali successive prevedano anche il recupero e la riconversione funzionale del fabbricato dismesso esistente (seppur ora collabente), parte integrante di questo brano di paesaggio trasformato impropriamente nel tempo dall’inserimento di fabbricati produttivi. I suoi caratteri architettonici, che evocano quelli delle cascine lombarde, in un complesso di opere di ampliamento e riqualificazione generale quale quello in oggetto, meritano la dovuta attenzione.”

Nel proprio parere l’Ente, ravvisando una sostanziale compatibilità sotto il profilo paesaggistico dell’intervento proposto pone l’accento sulla necessità di avviare alcune considerazioni progettuali di recupero e riconversione progettuale del fabbricato esistente di origine rurale, al fine di tutelarlo.

Si propone quindi un cronoprogramma per fasi inerente le attività di progettazione, comprensivo di tutti gli studi e i confronti propedeutici da attuare con la Proponente al fine di individuare la migliore proposta di rifunzionalizzazione del manufatto.

1. CRONOPROGRAMMA

Di seguito vengono definite tutte le fasi che compongono il cronoprogramma di progettazione, considerando tutte le attività da porre in essere per la definizione di un progetto realisticamente attuabile, con risultati attesi veritieri, realistici e monitorabili e pianificati nel tempo.

Fase 1. Analisi dello stato dell'edificio - rilievi e definizione del quadro dei degradi

Per poter proporre un intervento di recupero è necessaria un approfondita conoscenza dello stato attuale del fabbricato. Si rende quindi necessaria una campagna di rilievo di dettaglio al fine di verificare e accertare le consistenze attuali dell'edificio e del quadro del degrado e dei dissesti che andranno ad influenzare le scelte di riconversione dell'edificio stesso e l'operatività effettiva delle fasi di riconversione.

Le operazioni devono tenere conto delle attuali condizioni di degrado dell'immobile, si tratta infatti di un edificio collabente, situazione che influenza la logistica di queste fasi prettamente operative: andrà verificata l'effettiva accessibilità ai locali in relazione alle condizioni di pericolosità riscontrate.

Questa fase prevede:

- **Campagna di Rilievo** piano-altimetrico del fabbricato
- **Sopralluoghi** per esaminare e definire lo stato di conservazione del fabbricato, con particolare attenzione alla stabilità strutturale, alle condizioni della copertura, dei solai e delle fondazioni.
- **Analisi materica** con verifica delle tipologie di materiali da recuperare e degli eventuali rischi derivanti dalla presenza di materiali ammalorati.
- **Analisi statica** con verifica delle condizioni del terreno e della capacità portante delle fondazioni esistenti.
- **Indagine stilistica e tipologica** con individuazione degli elementi architettonici caratteristici.

Obiettivo di questa fase è determinare lo stato di consistenza e conservazione del fabbricato e individuarne i caratteri stilistici preminenti quale step imprescindibile per tutte le analisi successive.

Le tempistiche stimate per questa fase, comprensive di campagne in loco e restituzione dei rilievi e delle relative analisi è stimabile in circa **sei mesi**.

Fase 2. Raccolta delle informazioni derivanti dalla fase di rilievo e analisi conseguenti

La prima fase consiste nel raccogliere tutte le informazioni pertinenti relative al progetto. Questo implica:

- **Analisi degli elaborati di rilievo** e dello stato attuale dell'edificio
- **Individuazione delle criticità** e delle problematiche attuali
- **Identificazione del quadro normativo**, dei vincoli e delle condizioni operative con eventuali limitazioni
- **Verifica dei vincoli** urbanistici, paesaggistici e storici che potrebbero influenzare l'intervento, con particolare riferimento alla norme tecniche di attuazione, al regolamento edilizio e alle indicazioni della Soprintendenza.
- **Consultazioni preliminari con gli enti** e le autorità competenti (Comune, Sovrintendenza, ecc.)

Per questa fase gli input prevalenti derivano dalla fase precedente di conoscenza dell'edificio.

La tempistica stimata per questa fase, comprensiva di incontri propedeutici con la committente e confronti con gli uffici pubblici preposti per definire il quadro dei vincoli e di operatività è di circa **sei mesi**.

Indagini e Rilievo

1

Indagine sullo stato dell'edificio - rilievi e definizione del quadro dei degradi

6 mesi



Analisi

2

Raccolta delle informazioni derivanti dalla fase di rilievo e analisi

6 mesi



Fase 3. Valutazione dei flussi aziendali - definizione dei piani di sviluppo aziendale - definizione dei layout generale aziendale con proiezioni su prossimi 10 anni

Definito lo stato dell'immobile, è necessario procedere ad una fase di analisi congiunta con la committente che permetta di definire il quadro esistenziale del progetto.

Essendo l'immobile inserito all'interno di un contesto produttivo operativo in continua evoluzione e con previsioni di espansione vanno valutati i flussi aziendali.

Sarà quindi necessario individuare i rapporti esistenti tra spazi in uso e a disposizione e attività produttive e correlate, considerando le esigenze di sviluppo aziendale nei prossimi 5- 10 anni e simulare una previsione di gestione dell'attività produttiva nei prossimi anni.

Le analisi di cui sopra avranno come risultato la definizione di un layout generale aziendale con le previsioni di evoluzione attese nei prossimi 10 anni.

E' chiaro che le analisi di cui sopra non si limitano ad una mera simulazione di uso degli spazi ma devono considerare i piani di sviluppo aziendale e le analisi economico finanziarie aziendali (bilanci previsionali e relative capacità di investimento).

Questa fase comprende quindi:

- **Raccolta dati** in collaborazione con la Proponente relativamente a bilanci, piani di sviluppo aziendale e proiezioni sulle attività nei prossimi 10 anni
- **Analisi e simulazioni** di utilizzo degli spazi
- **Definizioni meta-progettuali** di layout e della loro eventuale evoluzione nei prossimi 10 anni

Il risultato atteso da questa fase è inquadrare le possibilità di rifunzionalizzazione dell'immobile, individuando una serie di attività compatibili con le esigenze aziendali e le caratteristiche dell'edificio e definendo delle proposte meta-progettuali di riutilizzo.

Le tempistiche attese per questa fase sono di **9 - 12 mesi**.

Piano sviluppo aziendale e meta-progetto



Valutazione dei flussi aziendali - definizione dei piani di sviluppo aziendale - definizione dei layout generale aziendale con proiezioni su prossimi 10 anni - Definizione del meta-progetto



Fase 4. Validazione delle proposte meta-progettuali da parte del CdA della Proponente, raccolta delle osservazioni e valutazione di fattibilità

Individuate le ipotesi meta-progettuali le stesse dovranno essere sottoposte a valutazione da parte della Proponente e dovranno essere validate da parte del consiglio di amministrazione, che potrà proporre delle osservazioni, richiedere modifiche e implementazioni anche alla luce delle ricadute economiche e aziendali.

Questa fase comprende quindi:

- **Confronti con la Proponente** sulle ipotesi meta-progettuali;
- **Esame delle proposte da parte della Proponente** con eventuali richieste di modifiche e implementazioni;
- **Presentazione delle proposte** definite al **Consiglio di Amministrazione** della Proponente;
- **Raccolta di osservazioni** e richieste di modifica da parte del Consiglio di Amministrazione;
- **Eventuali modifiche al meta-progetto**
- **Validazione e approvazione del meta-progetto** da parte del Consiglio di Amministrazione

Le tempistiche attese per questa fase sono di **sei mesi**.

Validazione Meta-progetto



Validazione delle proposte meta-progettuali da parte del CdA della Proponente, raccolta delle osservazioni e valutazione di fattibilità



Fase 5. Stesura del progetto preliminare

Il progetto preliminare ha lo scopo di definire in modo generale l'intervento, sia sotto l'aspetto tecnico che economico, fornendo una valutazione complessiva relativa a lavorazioni, risultati attesi, tempi e costi di trasformazione dell'edificio.

Partendo dal meta-progetto si potranno quindi definire le proposte di progetto preliminare definendo l'orientamento generale dell'intervento.

Verranno quindi definiti:

- **Individuazione della distribuzione interna** in base alle necessità produttive e funzionali.
- **Individuazione del layout interno**
- **Individuazione della destinazione d'uso** prevista per gli spazi (es. uffici, magazzini, sale riunioni, ecc.).
- **Verifica dei flussi produttivi e distributivi** e dell'assenza di possibili interferenze sia interne che esterne con analisi di compatibilità con l'area produttiva circostante.

Sulla base dell'ipotesi di nuova configurazione interna sarà possibile determinare la **stima sommaria dell'intervento**, con una prima verifica di fattibilità economica rispetto le risorse stanziali dalla Proponente in relazione ai piani di sviluppo aziendale analizzati nelle fasi precedenti.

Questa fase include:

- **Identificazione delle lavorazioni necessarie** alla riconversione e recupero dell'edificio per macro-categorie
- **Stima dei costi di intervento** per il recupero e la rifunzionalizzazione
- **Stima delle tempistiche** per il rilascio delle relative autorizzazioni
- **Previsione dei tempi di realizzazione** delle opere
- **Individuazione delle risorse necessarie**.

Le tempistiche attese per questa fase sono **di dodici mesi**.

Fase 6. Validazione del progetto preliminare da parte della Proponente

Così come per la fase meta-progettuale anche il progetto preliminare dovrà essere sottoposto a valutazione da parte della Proponente ed essere validate da parte del Consiglio di Amministrazione, che potrà proporre delle osservazioni, richiedere modifiche e implementazioni anche alla luce delle ricadute economiche e aziendali.

Questa fase comprende quindi:

- **Confronti con la Proponente** sulle bozze di progetto preliminare;
- **Esame delle proposte da parte della Proponente** con eventuali richieste di modifiche e implementazioni;
- **Presentazione del progetto preliminare al Consiglio di Amministrazione** della Proponente;
- **Raccolta di eventuali osservazioni** o richieste di modifica da parte del Consiglio di Amministrazione con conseguente modifica degli elaborati;
- **Validazione e approvazione del meta-progetto** da parte del Consiglio di Amministrazione.

Le tempistiche attese per questa fase sono **di sei mesi**.

Progetto preliminare



Stesura del progetto preliminare - Individuazione della distribuzione interna in base alle necessità produttive e funzionali - stima sommaria dei costi dell'intervento



Validazione progetto preliminare



Validazione del progetto preliminare da parte della del CdA della Proponente



Fase 7. Richiesta di eventuali pareri preventivi propedeutici al rilascio del progetto definitivo

Il progetto preliminare validato da Parte del Consiglio di Amministrazione della proponente sarà oggetto di richiesta di parere preventivo propedeutico alla presentazione dei titoli abilitativi.

La finalità di questa fase è mirata a garantire la fattibilità e la conformità del progetto rispetto alle normative vigenti. Nello specifico questa fase include:

- **Valutazione preliminare di compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto**, con raccolta di indicazioni da parte della Commissione del Paesaggio o della Soprintendenza al fine di con verificare preliminarmente il rispetto delle disposizioni derivanti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e valutare la compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.
- **Confronto con gli enti preposti e raccolta di primi pareri**, facilitando il processo decisionale e la condivisione degli obiettivi progettuali con l'obiettivo di snellire la fase successiva di autorizzazione.
- **Individuazione degli eventuali adeguamenti progettuali** necessari alla procedura di autorizzazione formale, con verifica della destinazione d'uso individuata.
- **Supporto decisionale per la Proponente**, con raccolta delle indicazioni utili per decidere le modalità di attuazione dell'intervento, inquadrandone gli aspetti relativi alla fattibilità tecnica e normativa.

Le tempistiche attese per questa fase sono di **sei mesi**.

Parere preventivo



Richiesta di eventuali pareri preventivi propedeutici al rilascio del progetto definitivo



Fase 8. Stesura e rilascio del progetto definitivo

A seguito dell'ottenimento di un parere preliminare positivo sarà possibile passare alla stesura del progetto definitivo, con il rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie da parte degli enti preposti.

Questa fase include:

- **Redazione della relazione paesaggistica** e degli elaborati progettuali finalizzati al rilascio dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza
- **Redazione degli elaborati costituenti la richiesta di Permesso di costruire** o altro titolo autorizzativo equivalente, comprensivo di:
 - Progetto architettonico e relative relazioni ed elaborati allegati
 - Eventuali relazioni e progetti specialistici correlati (progetto strutturale, analisi energetiche, ecc.).
- **Eventuali integrazioni o modifiche progettuali richieste dagli enti**
- **Rilascio dei titoli abilitativi**

Le tempistiche attese per questa fase sono di **nove mesi**.

Progetto definitivo



Stesura e rilascio del progetto definitivo



2. DIAGRAMMA SINTETICO DELLE FASI E DEI TEMPI

Indagini e Rilievo

