

Annulla e sostituisce elaborato R del 26/05/2017

	committente:	CEMBRE S.p.A. Via Serenissima, 9 - 25135 Brescia		
	progetto:	<i>Progetto di Sviluppo CEMBRE S.p.A. Area Via Leonida Magnolini</i>		
<i>progettista:</i> Ingegnere Gianluigi Pelizzari Via Cavour, 4 - 25086 - Rezzato (Bs) 030-2590011 - 338-8564807 - ggpelizzari@alice.it cod. fisc. PLZ GLG 58E26 B157T	<i>oggetto:</i> Relazione Generale			tavola n° R
<i>collaboratore:</i> Architetto Carlo Fasser Via Bezzecca, 6 - 25128 - Brescia	<i>data</i> 26 Maggio 2017	<i>scala</i> 1:	<i>agg.</i> 19 Febbraio 2019	

PREMESSA

- 1 Sintesi del Piano Industriale di Cembre S.p.A.**
 - 1.1 Quadro economico**
 - 1.2 Lo sviluppo logistico nel corso degli anni**
 - 1.3 Lo sviluppo industriale**

- 2 Descrizione dell'intervento**
 - 2.1 Accessi veicolari e parcheggi**
 - 2.2 Sostenibilità Energetica del Progetto**

- 3 Convenzione, Norme Tecniche di Attuazione**

- 4 Bilancio ecologico e Preverdissement**

PREMESSA

La Società Cembre Spa, ha la sua sede storica in via Serenissima, con aree di proprietà pari a circa 121.000 mq, dei quali 84.000 mq attualmente a destinazione produttiva sui quali insiste una superficie coperta di circa 42.000 mq.

La sede fa parte di un comparto industriale che confina ad ovest con via Serenissima, a sud con la cava di proprietà Italgros, a est oltre via Magnolini con altri terreni di proprietà Cembre (vedi estratti) e a nord con altri complessi industriali e il deposito del Metrobus di Brescia. La ditta Cembre Spa progetta, produce e distribuisce connettori elettrici ed accessori per cavo, settore nel quale ha raggiunto una posizione di leadership in Italia e ha conquistato importanti quote di mercato a livello mondiale. Cembre è tra i principali produttori mondiali di utensili (meccanici, pneumatici e oleodinamici) per l'installazione di connettori e per la tranciatura di cavi. I prodotti sviluppati per la connessione alla rotaia e per altre applicazioni ferroviarie sono stati adottati dalle principali società del settore in tutto il mondo.

I manufatti Cembre sono per la maggior parte prodotti nella sede di via Serenissima a Brescia dove lavorano circa 453 persone.

Alla capogruppo con sede a Brescia si affiancano cinque società controllate: quattro commerciali (Germania, Francia, Spagna, Stati Uniti) e una produttiva e commerciale (Cembre Ltd, con sede non lontana da Birmingham), per un totale di 672 dipendenti (dato aggiornato a Dicembre 2016).

Cembre ha sempre adeguato i propri sistemi gestionali ai più alti standard internazionali:

- Il Sistema di Gestione per la Qualità è certificato dal 1990 ed oggi risponde allo standard ISO9001
- Il Sistema di Gestione Ambientale è certificato secondo lo standard ISO14000 dal 2008
- Il Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza è certificato secondo lo standard OHSAS18001

Le evoluzioni industriali contemporanee, per il settore, e il piano industriale specifico dell'azienda, allegato alla documentazione del Piano in oggetto, prevedono la necessità di disporre nel breve-medio periodo di realizzare altri fabbricati in contiguità alla sede di via Serenissima su terreni di proprietà. Non è auspicabile alcun trasferimento di parte dell'attività che avrebbe ricadute negative, sull'occupazione locale, sull'indotto e sulle previsioni industriali dell'azienda.

Si prevede di realizzare un ampliamento produttivo su aree di proprietà a est dell'ultima estensione produttiva della Cembre stessa. Si tratta di completare un'area di trasformazione definita nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Brescia del 2012 come progetto di trasformazione del Documento di Piano, unità di intervento "Serenissima 2" S.3.4 che prevedeva una espansione della ditta di circa 40.000 mq di Superficie lorda di pavimento, circa 15.000 dei quali già realizzati o in corso di realizzazione.

La variante generale al PGT definitivamente approvata nel 2016, ha poi eliminato e stralciato il suddetto ambito edificatorio. Avverso tale determinazione la società Cembre ha presentato ricorso al TAR Lombardia, sezione di Brescia, ritenendo -tra le diverse censure svolte- il suddetto stralcio illegittimo e contrastante con il regime transitorio previsto dalla recente legge regionale n. 31/2014; in virtù di questo si ritiene che gli ambiti di cui ai documenti di piano dei PGT vigente al momento dell'entrata in vigore della legge stesse non possano essere eliminati da successive varianti nel corso del regime transitorio.

La proposta attuale prevede, dunque, un intervento che risulta essere in variante rispetto alla variante al PGT 2016, ma che risulta, nel contempo, pienamente conforme (senza sfruttare l'intera potenzialità edificatoria ammessa dall'Ambito) per quantità, localizzazione e destinazione alle previsioni del PGT 2012; viene, dunque, presentata anche nei termini di quanto previsto dell'art. 5 comma 6 della LR 31/2014.

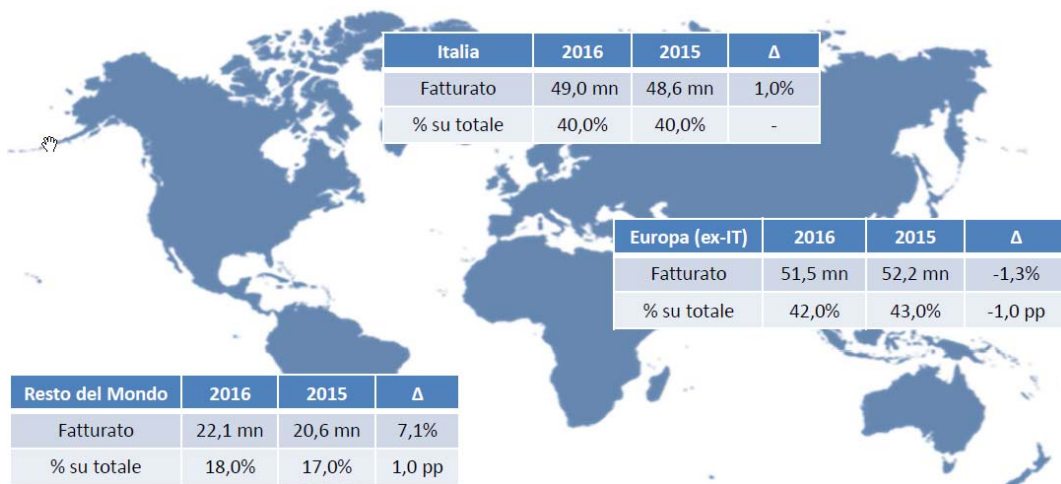
1. SINTESI del Piano Industriale di Cembre Spa

1.1 Quadro Economico.

Cembre è una realtà leader in Europa in diversi ambiti produttivi (connessione elettrica, manutenzione ferroviaria, siglatura industriale ...).

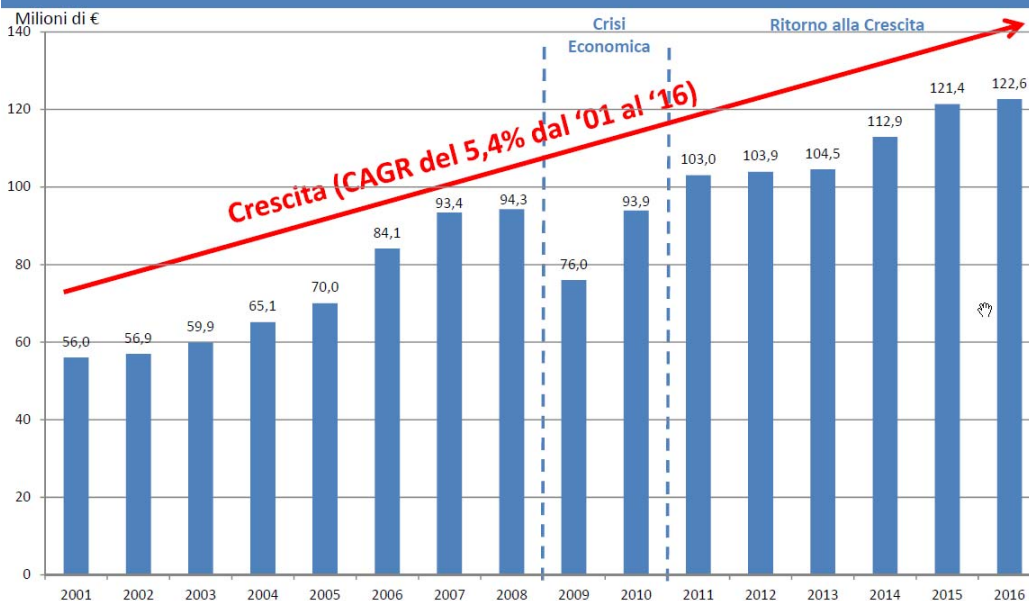
La società ha progressivamente incrementato la propria penetrazione commerciale in Europa e nel mondo.

Vendite per area geografica



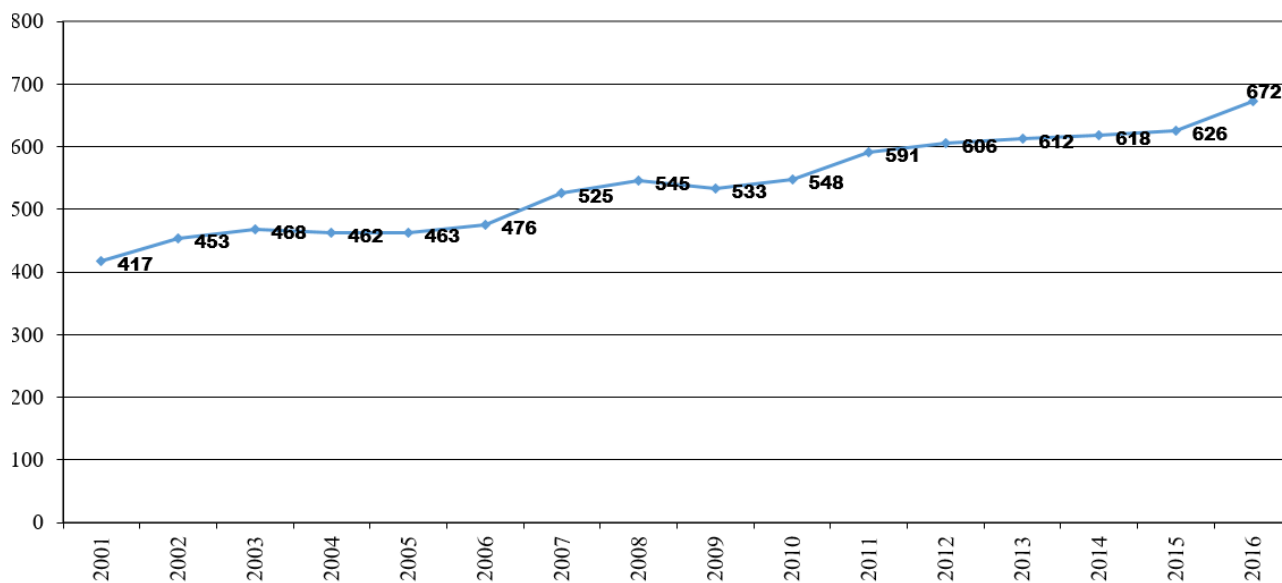
Le vendite del gruppo sono cresciute negli ultimi 16 anni (2001 – 2016) ad un tasso CAGR del 5,4%, passando da 56 milioni di euro nel 2001 a 122,6 milioni di euro nel 2016

Evoluzione delle vendite



Coerente all'incremento di fatturato si è sviluppata la crescita del personale dipendente.

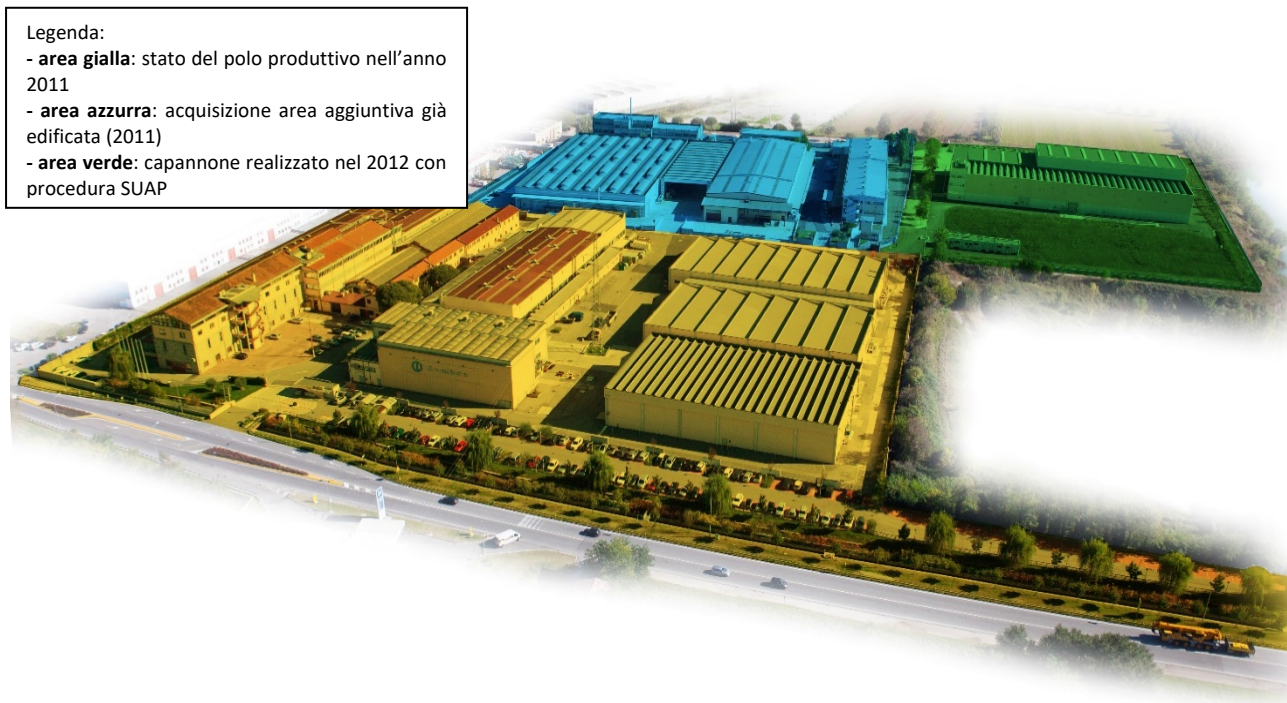
CRESCITA DIPENDENTI GRUPPO CEMBRE DAL 2001 AL 2016



Cembre ha sempre destinato importanti investimenti alla crescita e ottimizzazione della struttura industriale e al costante rafforzamento della propria capacità produttiva, privilegiando l'innovazione e lo sviluppo tecnologico del proprio motore industriale.

valori in migliaia di euro	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Investimenti in immob. materiali	3.121	8.858	3.687	3.092	1.910	5.353	6.404	4.064	4.815	3.863	16.183	12.591	6.802	8.759	6.534	7.064
Investimenti in immob. immateriali	28	1.812	130	112	142	87	500	544	182	169	418	597	573	477	601	569
Totale investimenti	3.149	10.670	3.817	3.204	2.052	5.440	6.904	4.608	4.997	4.032	16.601	13.188	7.375	9.236	7.135	7.633

1.2 Lo sviluppo logistico nel corso degli anni



Cembre trasferisce, nel nuovo polo produttivo di via Serenissima, l'interezza delle proprie attività nel corso del 1981.

Da allora e fino al 2001 la crescita logistica dell'azienda ha seguito in maniera armonica ed adeguata la crescita industriale ed economica, garantendo, con la costante espansione degli spazi, strutture adeguate ed efficienti.

Dal 2001 ad oggi, nonostante una crescita costante di fatturato e addetti, a Cembre ha potuto realizzare un solo capannone sulla propria area naturale di sviluppo.

Nell'ottobre 2011 la società occupava un'area edificata di 32.700 mq complessivi, in tale periodo la necessità impellente di ampliamento, in una situazione di impossibilità di procedere ad altri sviluppi edilizi, ha costretto Cembre Spa ad acquisire una area aggiuntiva, già edificata ed attigua di 13.500 mq.

Questa acquisizione ha consentito di dilazionare la necessità di realizzare tutto quanto previsto nei progetti già approvati:

- Con la realizzazione nel 2012 del primo capannone SUAP, la superficie edificata odierna di Cembre Spa, nel polo industriale bresciano, raggiunge circa 51.000 mq.
- Il permesso a costruire un nuovo capannone distribuito su due piani, rilasciato il 19 aprile c.a. e che verrà edificato nei prossimi 12 mesi, consente di far fronte in maniera adeguata solo alle attuali esigenze di natura produttiva

1.3 Lo sviluppo industriale

Da quanto sopra descritto, si evince chiaramente da dove abbia origine per Cembre la necessità di pianificare con ragionevole anticipo lo sviluppo logistico aziendale e come, a fronte della possibilità di sviluppo edificatorio consentita dal PGT precedente (2011) e confermata dalla 1^ Variante del PGT (2013), Cembre abbia elaborato alcune strategie industriali di progressiva crescita in questo insediamento produttivo.

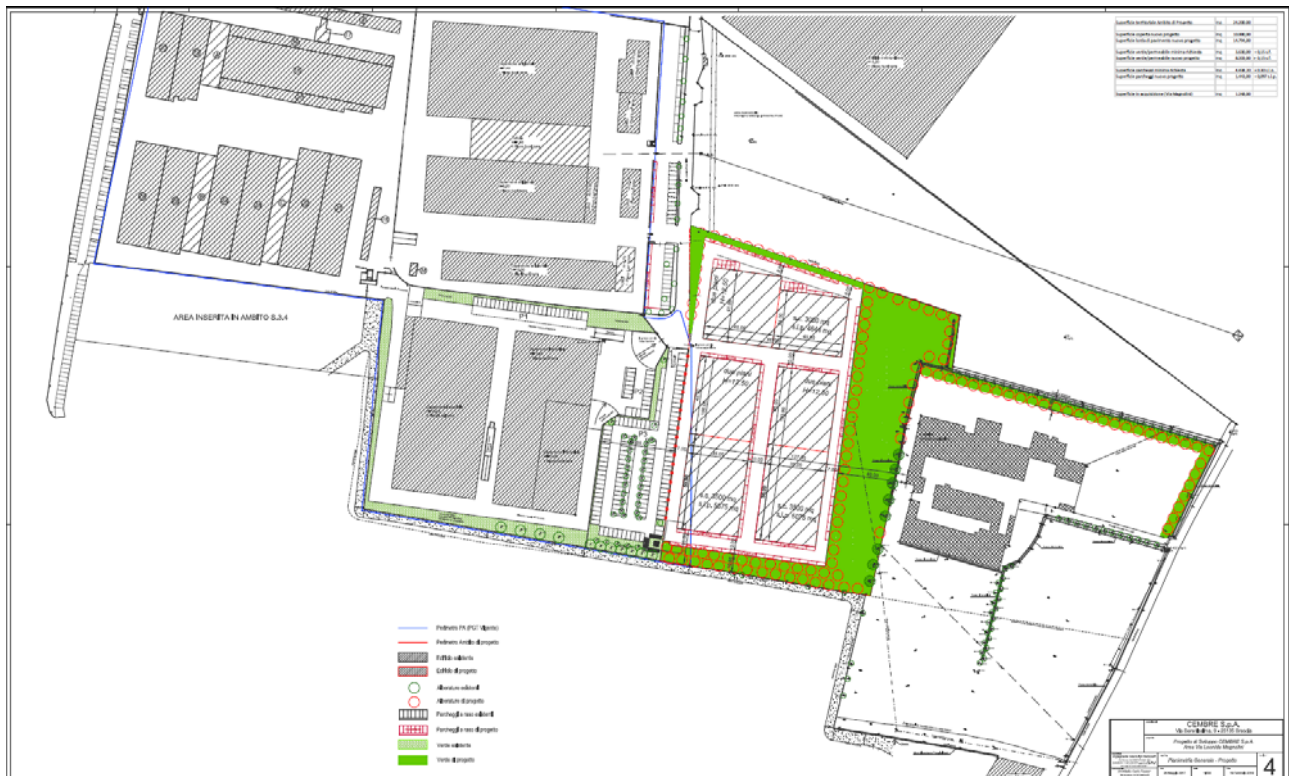
In questi ultimi anni infatti, interpretando strategicamente la possibilità di sviluppo edificatorio consentito presente nell'angolo Sud-Est della proprietà, si è proceduto ad un progressivo cambiamento della direzione dei flussi logistico-produttivi all'interno dello stabilimento verso quella direzione, operazione che ha richiesto lo spostamento di diversi reparti produttivi e l'installazione di costose attrezzature generando un rilevante impegno finanziario.

La pianificazione di sviluppo strategico della società, stimata sulla base dei tassi di crescita pregressi, consente di ipotizzare, nei prossimi 10 anni, la necessità di un ampliamento del 40% dell'area logistico-produttiva, equivalente a circa 30.000 mq.

2. Descrizione dell'intervento

Il progetto prevede l'ampliamento del comparto produttivo CEMBRE S.p.A.

Il progetto urbanistico, su una superficie territoriale di 24.200 mq, prevede la costruzione di nuovi capannoni e di numerose opere di mitigazione e compensazione distribuite sul perimetro dell'intervento e, parzialmente, su aree adiacenti.



Il Lotto oggetto d'intervento è in zona pianeggiante, adiacente ad una cava dismessa, in aderenza ad una zona ampiamente antropizzata, posto in continuità con il comparto industriale CEMBRE Spa, separato e privo di rapporto con oggetti di rilievo paesistico-naturalistico-storico-artistico esterni all'area.

Non interferisce con punti di vista panoramici e non vi sono nelle vicinanze percorsi paesistico ambientali o di elevata percorrenza.

La zona negli ultimi anni è stata interessata da trasformazioni urbanistiche quali la realizzazione del deposito della metropolitana cittadina e di altri insediamenti artigianali/direzionali.

Non presenta luoghi, percorsi o elementi rappresentativi per la cultura locale.

Dal punto di vista costruttivo i nuovi edifici di progetto presentano caratteristiche analoghe a quelli già realizzati nelle immediate vicinanze per tipologia architettonica e materiali di finitura.

Anche le altezze delle nuove edificazioni si mantengono inferiori rispetto ai due fabbricati di più recente edificazione con procedura SUAP, sul lotto adiacente in lato ovest.

La superficie coperta complessiva della zona produttiva in progetto, concordata con l'A.C., è di 10.000 mq; mentre la superficie lorda di pavimento è di 15.000 mq circa (alcune parti dei fabbricati saranno a due piani). I metri quadrati destinati alla superficie permeabile sono 8.203 pari al 33,9 % della superficie territoriale; di questi il progetto prevede il 100% con destinazione a verde profondo.

Il nuovo intervento prevede la realizzazione di tre corpi di fabbrica, con orientamento prevalente nord sud per i due di più grandi dimensioni, est ovest per quello di testa che presenta il volume più articolato.

Gli edifici sono contornati da strade interne di servizio adibite al contempo a parcheggi pertinenziali oltre che a spazi di manovra.

Come già accennato, il progetto è completato dalla realizzazione di un'ampia area verde di mitigazione e filtro, di circa 40 metri di profondità, tra il comparto industriale e la vicina cascina.

Detta area svolge anche un'importante funzione di collegamento in senso nord sud rispetto a un sistema del verde valutato a scala territoriale

Altre opere di mitigazione a verde sono previste lungo tutti i confini con il rinforzo delle alberature esistenti o la messa a dimora di nuove specie arbustive per la formazione di siepi di confine.

2.1 Accessi veicolari e parcheggi

L'accesso veicolare al complesso industriale Cembre S.p.A. avviene da Via Serenissima attraverso la viabilità che comprende corsie di accumulo adeguate anche al traffico pesante. Il cancello principale costituisce l'ingresso delle autovetture dei dipendenti ed è affiancato da un ingresso pedonale per i dipendenti che raggiungono la sede con i mezzi pubblici. Le merci e i mezzi industriali utilizzano gli accessi da via L. Magnolini. La portineria generale posta in corrispondenza dell'ingresso principale controlla la movimentazione delle merci per l'intero comparto, quindi anche quella relativa all'ampliamento, attraverso il passaggio previsto su Via Magnolini.

Il nuovo ampliamento produttivo e i relativi parcheggi pertinenziali, come già attualmente in essere e senza sostanziale aggravio della mobilità locale già esistente, utilizzeranno l'accesso diretto da Via Magnolini. L'aumento del traffico indotto dall'ampliamento, peraltro di lieve entità, sarà facilmente assorbito dalle strutture viarie esistenti che paiono già ampiamente adeguate.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali, a fronte di una richiesta minima pari al 30% della superficie lorda di pavimento dell'intervento (art.28 NTA del PGT vigente), il progetto, secondo quanto concordato con l'A.C. prevede l'individuazione di posti auto interni pari a circa 1.450 mq al netto degli spazi di manovra (corrispondenti al 9.7% della superficie lorda di pavimento dell'intervento), per un totale di 124 posti auto effettivi.

Questa scelta e la conseguente richiesta di deroga alla norma vigente sono dettate dalla volontà di limitare il consumo di suolo favorendo il mantenimento degli attuali valori di permeabilità e naturalità dei terreni.

La Cembre spa condividendo da sempre l'interesse dell'Amministrazione Comunale ad incentivare l'utilizzo del mezzo pubblico (Metrobus-fermata S. Eufemia) conferma l'impegno ad ampliare e integrare specifiche politiche di incentivazione verso i propri dipendenti.

A tale proposito si rimanda alla specifica relazione "Analisi Logistica Casa-Lavoro Dipendenti Cembre Spa" allegata alla presente documentazione che illustra la situazione attuale e gli interventi di mobilità sostenibile già messi in campo e implementabili a seguito del nuovo intervento.

A supporto di questa scelta, dalla relazione si evince che attualmente la Cembre spa soddisfa al suo interno la necessità di parcheggi del proprio organico dipendenti e pertanto, vista anche la destinazione specifica dei nuovi fabbricati (adibiti principalmente a deposito) la quantità di parcheggi pertinenziali effettivamente reperiti nel progetto, unitamente alle politiche sopra riportate, si ritiene possa essere più che sufficiente a garantire il fabbisogno di posti auto complessivo.

2.2 Sostenibilità Energetica del Progetto

Come già effettuato nella progettazione e realizzazione dell'ultimo capannone realizzato a completamento della procedura SUAP (Cap.33) anche negli interventi relativi agli sviluppi futuri, Cembre conferma la propria ferma volontà di attenzione alla sostenibilità energetica mediante un ampio utilizzo di fonti rinnovabili.

In particolare i futuri edifici, come già il sopra menzionato Cap.33, avranno un ampio utilizzo di impianti fotovoltaici in copertura per la produzione di energia elettrica necessaria alle attività produttive e di impianti in pompa di calore, abbinati a impianti geotermici, per il riscaldamento e raffrescamento degli stessi.

3. Convenzione, Norme Tecniche di Attuazione

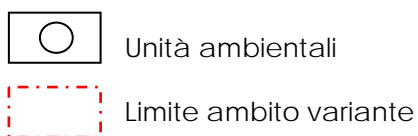
Per quanto concerne la convenzione e le Norme Tecniche di Attuazione si rimanda ad una definizione puntuale con l'ufficio urbanistica del Comune di Brescia. Allo stesso modo saranno da stabilire di comune accordo con l'ente municipale la localizzazione di eventuali aree di cessione o asservite e/o oneri e contributi ed eventuali monetizzazioni.



4. Bilancio ecologico e Preverdissement (aggiornamento 2019 a seguito delle osservazioni VAS)

RILIEVO STATO DI FATTO

Individuazione delle unità ambientali



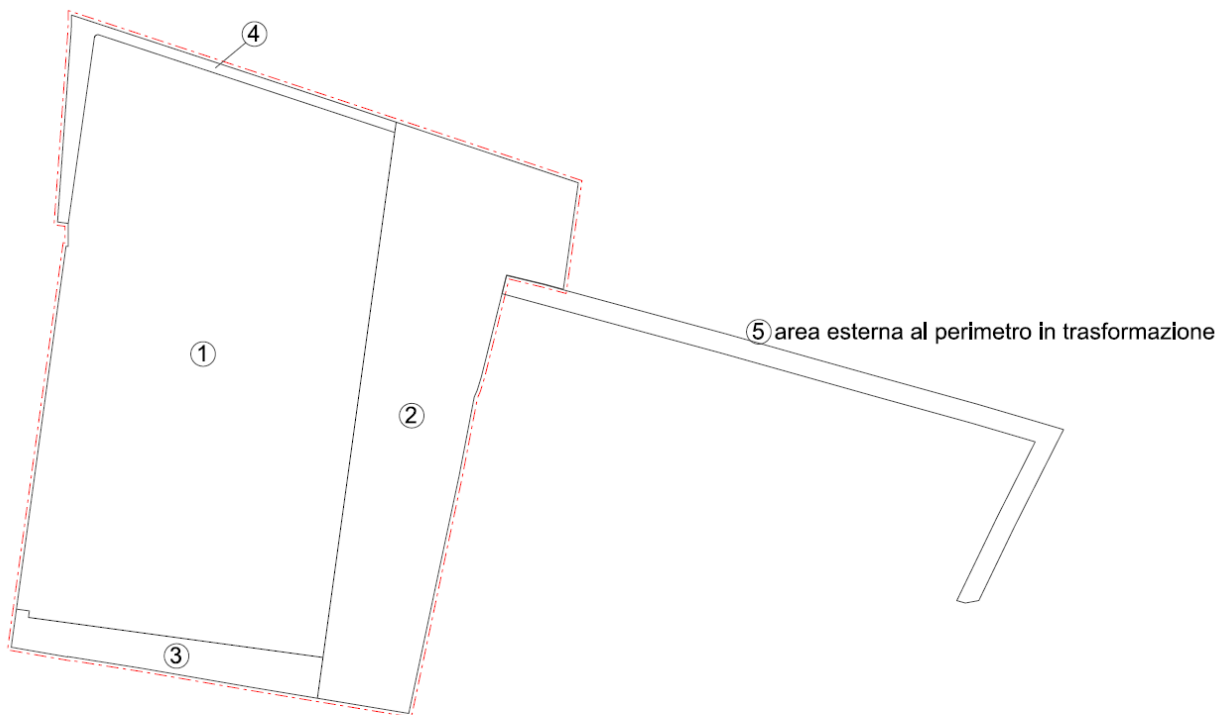
Calcolo del valore iniziale ante operam

UNITA' AMBIENTALI	CORINE / BIOTOPS	TIPOLOGIA AMBIENTALE	AD	VND	VE
1	85	Parchi o giardini recenti o senza individui arborei	853,00	3,00	2.559,00
2	84.1	Filare di alberi in aperta campagna	375,00	5,00	1.875,00
3	84.1	Filare di alberi in aperta campagna	446,00	5,00	2.230,00
4	82.11	Coltivazioni intensive semplici	22.502,00	2,00	45.004,00
		totali	24.176,00		51.668,00

Si assumono i valori di FTR E FC pari ad 1

PROGETTO - Calcolo del valore ecologico finale (a piano attuato)

Individuazione delle unità ambientali



- Unità ambientali
- Limite ambito variante

Calcolo del valore finale post operam

UNITA' AMBIENTALI	CORINE / BIOTOPS	TIPOLOGIA AMBIENTALE	AD	VND	VE post
1	86.1	Edificazione di grandi dimensioni	15.928,00	0,00	0,00
2	81.1	Prato permanente associato a filari arborei	6.568,00	5,50	36.124,00
3	84.2	Siepe arborea	1.044,00	5,00	5.220,00
4	84.1	Filare di alberi	636,00	5,00	3.180,00
		totali	24.176,00		44.524,00
BILANCIO POST OPERAM (VE ante - VE post) -					7.144,00

Si assumono i valori di FTR E FC pari ad 1

Opere su aree esterne al perimetro di trasformazione e

bilancio di valore ecologico complessivo della trasformazione

AREA ESTERNA AL PERIMETRO DI TRASFORMAZIONE (stessa proprietà) - intervento di compensazione					
Ante Operam					
UNITA' AMBIENTALI	CORINE / BIOTOPS	TIPOLOGIA AMBIENTALE	AD	VND	VE
5	84.1	Filare di alberi	691,00	5,00	3.455,00
Post Operam					
UNITA' AMBIENTALI	CORINE / BIOTOPS	TIPOLOGIA AMBIENTALE	AD	VND	VE
5	84.2	Siepe arborea	1.362,00	5,00	6.810,00
BILANCIO POST OPERAM SOLO AREE ESTERNE (VE ante - VE post)					3.355,00
BILANCIO POST OPERAM COMPLESSIVO COMPRESSE AREE ESTERNE (VE ante - VE post) -					3.789,00
VAOLRE ECONOMICO DI COMPENSAZIONE PER LO SBILANCIO ECOLOGICO (5,00 €/mq)					€ 18.945,00

Si assumono i valori di FTR E FC pari ad 1

In relazione a quanto previsto all'art 40 delle NTA del PGT vigente, le trasformazioni soggette a piano attuativo che interessano aree agricole devono sottoporsi ad analisi di dettaglio dell'incidenza ecologica al fine di poter stabilire eventuali interventi di compensazione per garantire il pareggio del valore ecologico ante operam e post operam.

Il metodo di calcolo utilizzato per la stima indicativa del valore ecologico dell'area oggetto della presente proposta di piano attuativo fa riferimento a quanto illustrato nell'appendice 3 delle NTA del PGT (rif. allegato 5 alla DDG n. 4517, Qualità dell'ambiente, del 7/05/2007 e Linee guida "Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete ecologica - Regione Lombardia").

AD: superficie dell'unità ambientale danneggiata

VND: valore unitario naturale dell'unità ambientale danneggiata

VE: valore equivalente

FRT: fattore di ripristinabilità temporale

FC: fattore di completezza

In sede di progettazione si è reso necessario verificare il bilancio tra il valore ecologico prima e dopo l'intervento dimostrando di recuperare la perdita ecologica determinata dalla sottrazione dell'area verde che nella proposta di progetto diverrà edificabile.

L'intervento di nuova costruzione di fabbricati industriali su aree agricole produce un evidente impoverimento dei valori ecologici di un ambito territoriale e pertanto il progetto di costruzione dei

nuovi fabbricati è completato da una serie di interventi di mitigazione e compensazione atti a ridurre il più possibile tale impatto negativo.

L'ambito d'intervento include in lato est un'area verde che svolge funzione di filtro e mitigazione del nuovo edificato nei confronti della cascina storica presente (attualmente dismessa) e verso Via Buffalora.

Il progetto prevede quindi di realizzare una fascia alberata lungo tutto il perimetro dell'area in trasformazione, che assume diverse consistenze (qualità e spessore) sui diversi lati del lotto.

Un filare alberato a nord e una siepe arborea (della profondità media di 8 ml) in lato sud

Sul lato est l'intervento di mitigazione prevede la realizzazione di una corposa fascia verde costituita da filari arborei e arbustivi (si veda il progetto di mitigazione specifico) e un'ampia area trattata a prato stabile. Questa fascia e gli interventi di mitigazione in generale, garantiscono, nel progetto, sia la sostenibilità delle visuali principali dalle strade pubbliche o dalle zone a frequentazione pubblica dei vicini laghetti, sia la necessaria continuità ecologica dal punto di vista della bio-diversità e dal punto di vista della tutela della fauna locale.

Il confronto tra il valore ecologico equivalente dell'area di trasformazione ante e post operam rileva un dato negativo pari a 7.144 mq.

In accordo tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale si realizzeranno ulteriori opere di mitigazione su aree esterne all'area di trasformazione, comunque adiacenti.

Il progetto di mitigazione prevede quindi di effettuare una manutenzione straordinaria della vegetazione arborea e arbustiva posta sul confine nord della vicina cascina storica e la cosiddetta "Area Feste" (proprietà Brescia Infrastrutture), aumentando la fascia di filtro con la messa a dimora di nuove specie creando una siepe arborea dello spessore medio di 6 ml.

La nuova superficie interessata dalle opere di mitigazione (a parziale compensazione del bilancio negativo di cui sopra) rappresenta, in termini di valore equivalente post operam, una superficie pari a 3.355 metri quadrati, contribuendo a diminuire lo sbilancio complessivo.

Il bilancio complessivo a opere eseguite, pertanto, considerando la perdita di terreno agricolo, le opere di mitigazione e compensazione su aree interne al perimetro di trasformazione e quelle su aree esterne risulta negativo per una quantità pari a 3.789 mq.

Ai sensi degli artt. 39 e 40 delle NTA del Vigente PGT è facoltà dei soggetti attuatori delle unità di intervento corrispondere, all'atto della stipula della convenzione urbanistica, un onere aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, pari a 5 Euro, per ogni mq equivalente da compensare.

Dati riassuntivi

Totale valore equivalente ante operam area di trasformazione:

mq 51.668

Totale valore equivalente post operam area di trasformazione:

mq 44.524

Sbilancio negativo valore ecologico area di trasformazione

mq 7.144

Totale valore equivalente ante operam area esterna:

mq 3.455

Totale valore equivalente post operam area esterna:

mq 6.810

Sbilancio positivo valore ecologico area di trasformazione

mq 3.355

Bilancio complessivo post operam - perdita di valore ecologico equivalente

mq 3.789

Valore di monetizzazione (€/mq 5,00)

mq 3.789 x €/mq 5,00 = € 18.945,00

Preverdissement

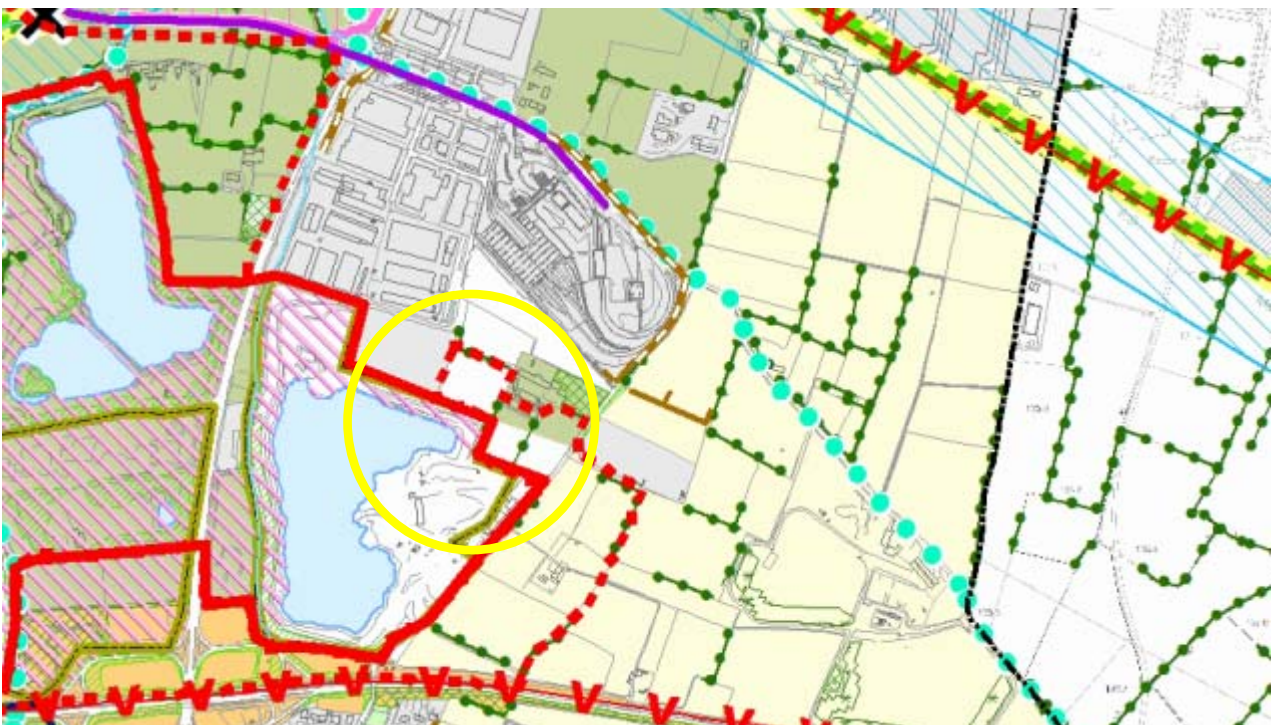
Data l'attuale destinazione agricola delle aree non si ritiene opportuno proporre un progetto di preverdissement.

Estratto tavola V-DG01_Rete verde



 Estensione del PLIS delle Colline all'Area Vasta

Estratto tavola V-REC_PROGETTO



 Zone Buffer dei nodi primari e secondari