

RELAZIONE TECNICA per VARIANTE AL VIGENTE PGT

**ISTANZA PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE
INDUSTRIALE IN TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA ACHILLE GRANDI,
civico 7/b, IN VARIANTE AL VIGENTE PGT, MEDIANTE RICORSO ALLA
PROCEDURA SPORTELLLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

sul lotto di terreno identificato catastalmente al catasto terreni, fg.21 mapp. 1090, 1091, 968.

COMMITTENTE:

SPECIALTRASFO S.P.A.

Cd. Fiscale/P.Iva : 13180160155

Via Rugabella, 1

20122 - MILANO

PROPRIETA'

TecnoGras Srl

Cd. Fiscale/P.Iva : 02080920966

Viale Lombardia, 31-33

20056 - Trezzo sull'Adda (MI)

INDICE

0. PREMESSA	3
1. IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO	
4	
1.1 Ortofoto satellitare	4
1.2 Estratto Catasto Terreni	5
1.3 Estratto di P.G.T.: Tav. PdR1. Modalità attuative. Intero territorio	6
1.4 Estratto di P.G.T.: Tav. fattibilità geologica	8
1.5 Estratto: DP sintesi dei vincoli	9
1.6 Estratto: DP sensibilità paesistica	10
1.7 Estratto: DP Tavola di verifica della compatibilità con la pianificazione sovraordinata – APPROVATA DCC n.45 del 22.12.2011	11
2. VERIFICA DELLA COERENZA CON LE PREVISIONI DELLA L.R. 31/2014 PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL SUOLO DEGRADATO	12
3. IMPATTI INDOTTI DALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA DI PROSSIMO INSEDIAMENTO	13
4. DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE DI INTERVENTO	15
5. DESCRIZIONE VARIANTE URBANISTICA	18
6. VALUTAZIONI DELLE COMPATIBILITA' CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	20

0. PREMESSA

L' Istanza in oggetto viene presentata in riferimento al precedente Parere Preliminare richiesto all'Amministrazione Comunale intestata a Tecnogras srl (C.F.-P.I.: 02080920966) in data 18/12/2024 con prot. n. 24306 inerente ai lavori da eseguirsi in Via Grandi Achille, su immobile identificato catastalmente ai mappali 1090, 1091, 968, 1088, 917, 1089 al foglio 21 e in cui rientra appunto l'oggetto dell'istanza in oggetto.

L'area e gli immobili oggetto di intervento sono azionati dal PGT vigente in "Tessuti a funzione produttiva ad alta trasformabilità" normati dall'art. 34 delle NTA del PGT vigente.

Il parere preliminare richiesto riguardava la possibilità di **derogare ai parametri urbanistici** (art. 34, commi 2 e 3, N.T.A.) e più precisamente:

1. RICHIESTA AUMENTO RAPPORTO DI COPERTURA OLTRE IL 50 % COME DA ART. 34, COMMA 03 DELLE NTA;
2. RICHIESTA DI AUMENTO DELL'ALTEZZA MASSIMA DEFINITA DALL'ART. 34 DELLE NTA;

Per tale richiesta è stato rilasciato parere positivo espresso attraverso informativa della Giunta comunale riunitasi in data 03/02/2025 all'accoglimento del procedimento di SUAP. Infatti, la proprietà ha consegnato l'integrazione di cui al protocollo n° 1764 del 27/01/2025 consistente nella bozza di convenzione urbanistica, comprendente la realizzazione della sistemazione del parcheggio pubblico di Via Santi, quale riconoscimento a seguito della possibilità di deroga specifica all'altezza massima dell'edificio e del rapporto di copertura.

Il parere sottolinea che la verifica dei corretti parametri urbanistici ed il conteggio del contributo di costruzione avverrà in sede di istruttoria del procedimento di Permesso di costruire e fatta salva la verifica dell'ottemperanza di tutte le prescrizioni contenute nella convenzione urbanistica per l'attuazione dell'ampliamento dell'insediamento produttivo di via Grandi in Trezzo sull'Adda in variante al PRG stipulata in data 03/08/2006 rep. 65097 notaio Mattarella.

Per inquadrare e circostanziare il progetto all'interno del territorio, si specifica che il nuovo capannone (per le cui caratteristiche tecniche si rinvia alla relazione tecnica di progetto dedicata e agli specifici elaborati grafici), si inserisce in un contesto non soggetto a vincoli di carattere paesaggistico ed ambientale e non risulta inserito o conterminare ad aree ricomprese nel perimetro di parchi (nazionali, regionali, locali di interesse sovracomunale).

Inoltre, in riferimento al fatto che sul territorio del Comune di Trezzo sull'Adda è presente una zona SIC ora ZSC (zona speciale di conservazione) denominata "Oasi Le Foppe" IT 2050011 per la quale è necessaria la valutazione di incidenza in relazione all'indizione della Conferenza dei Servizi.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Il lotto su cui si prevede la realizzazione di un capannone industriale è ubicato in via Achille Grandi, n.7/b in comune di Trezzo sull'Adda, il cui committente (promissario acquirente) è:

Specialtrasfo S.p.A. nella persona del legale rappresentante dott. Ing. Francesco Pagano, C.F. P. iva 13180160155; con sede in via Rugabella n. 1 a Milano.

In particolare, il progetto in esame si inserisce in un ambito territoriale ad uso industriale e produttivo, sviluppandosi all'interno di un lotto già edificato, con una proposta che interessa solo alcuni mappali (nn. 1090, 1091 e 968) come si vedrà in seguito.

In dettaglio, per ragioni intrinseche all'attività industriale che verrà insediata (movimentazione di materiali/montaggio e assemblamento), è previsto un implemento di volume in altezza e un aumento del Rapporto di Copertura rispetto ai limiti consentiti nella zona di riferimento (rif. Art. 34 delle NTA), che andrà gestito in deroga alla normativa vigente sull'area interessata da intervento.

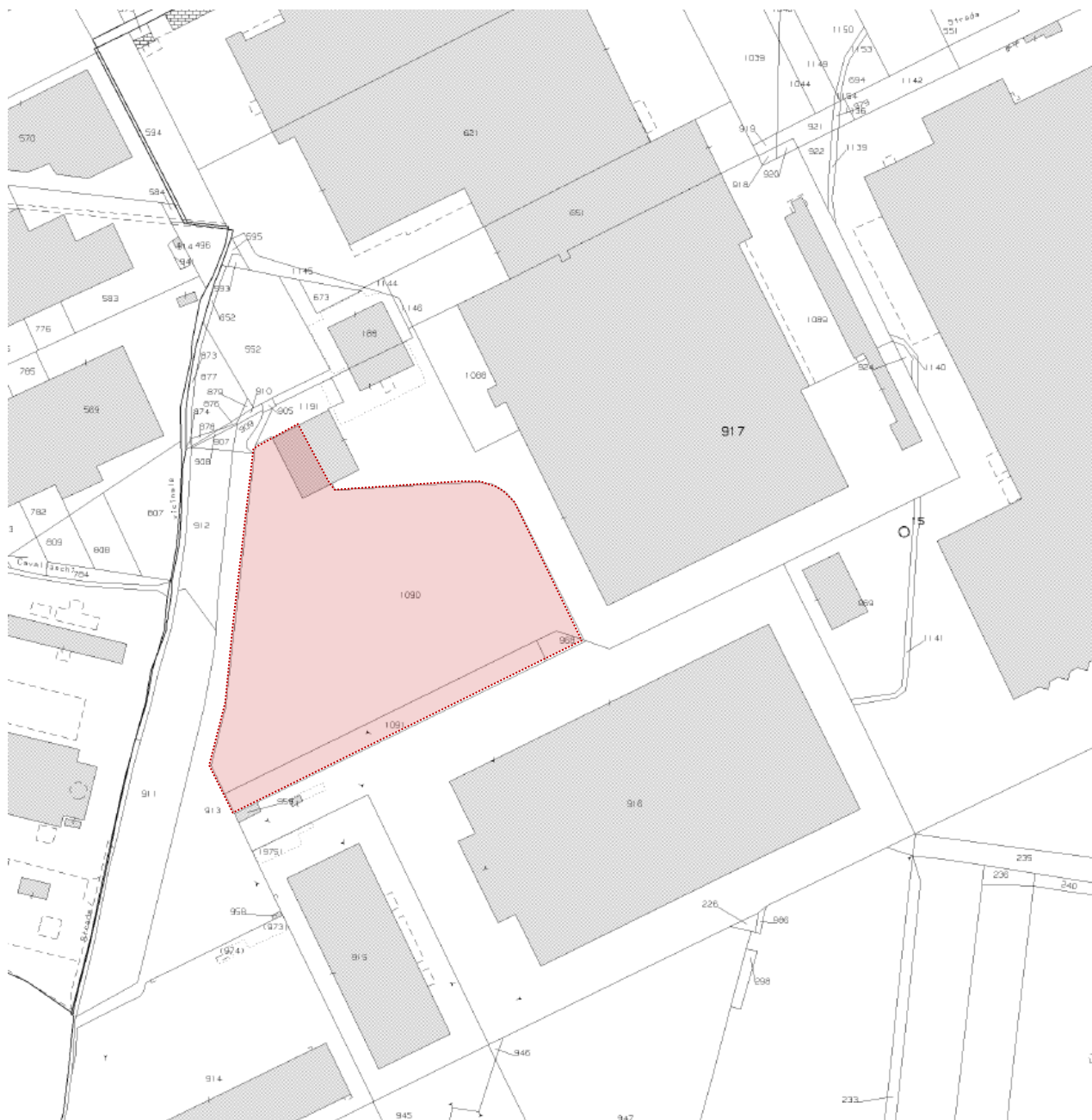
Questi motivi, valutati e discussi con l'A.C. per cui è stato già rilasciato il parere preliminare favorevole in data 03/02/2025, configurano sicuramente le condizioni di ammissibilità e di procedibilità disciplinate dall'istituto dello Sportello Unico in variante urbanistica.

1.1 Ortofoto satellitare

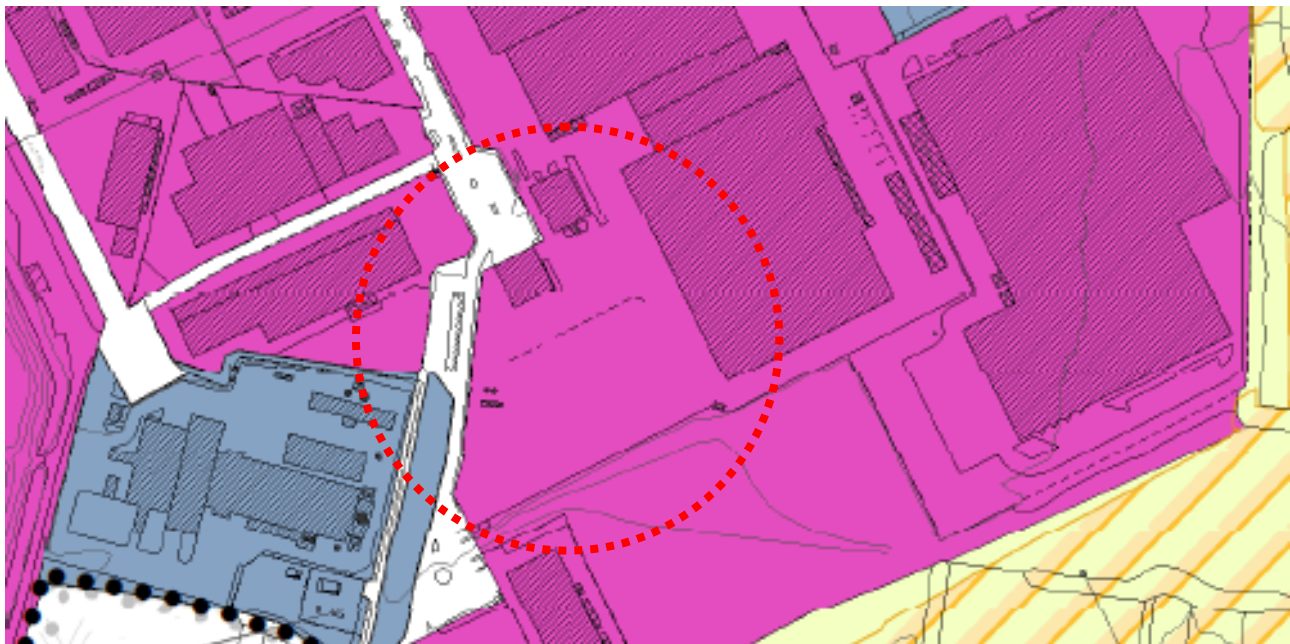


1.2 Estratto Catasto Terreni

L'area di intervento è inserita all'interno del lotto funzionale di proprietà Tecnogras srl e risulta così identificata al Catasto Terreni, foglio n. 21 ai mappali 1090, 1091 e 968.



1.3 Estratto di P.G.T.: Tav. PdR1. Modalità attuative. Intero territorio



Legenda

perimetro comunale

AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

tessuti a media trasformabilità a bassa densità

tessuti a media trasformabilità ad alta densità

tessuti ad alta trasformabilità

zone soggette a limitazioni

ambito soggetto a prescrizioni di dettaglio
Tav. PdR2a Modalità attuative. Nucleo Antico di Trezzo sull'Adda
Tav. PdR2b Modalità attuative. Nucleo Antico di Concesa

AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

tessuti a funzione produttiva a media trasformabilità

tessuti a funzione produttiva ad alta trasformabilità

AREE NON URBANIZZATE

aree agricole

aree non trasformabili_qaree con grado 4 di fattibilità geologica

aree non trasformabili_fascia A-PAI

prescrizioni specifiche: cascate da tutelare

prescrizioni specifiche: cascate oggetto di prescrizioni particolari

vasche di laminazione

AREE INTERESSATE DA DISPOSIZIONI SOVRACOMUNALI

perimetro Parco Regionale Adda Nord

Zone soggette a disciplina concorrente con il PTC del Parco Adda Nord

zone di iniziativa comunale orientata (art.25 del PTC)

Zone soggette a disciplina esclusiva del PTC del Parco Adda Nord

zone di interesse naturalistico-paesistico (art. 21 PTC)

zona agricola (art. 22 del PTC)

Nuclei di antica formazione (art. 23 del PTC)

Ambiti con rilevanti significati di archeologia industriale (art. 24 del PTC)

ville e parchi privati di valore paesistico ambientale (art. 26 del PTC)

zone ad attrezzature per la fruizione (art. 27 del PTC)

zone di compatibilizzazione (art. 28 del PTC)

aree degradate da recuperare (art. 29 del PTC)

Zone soggette ad altre disposizioni sovracomunali

Zona Speciale di Conservazione (ZCS)

Parco del Naviglio della Martesana

Aree agricole di interesse strategico (PTCP)

AREE INTERESSATE DA DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ambiti oggetto di provvedimenti approvati

ambiti di trasformazione

aree interessate da servizi e attrezzature pubbliche

aree interessate da servizi e attrezzature pubbliche interne al parco Adda Nord

viabilità di progetto

Autostrada Pedemontana Lombarda
Progetto definitivo

Art. 34 delle NTA - "Tessuti a funzione produttiva ad alta trasformabilità".

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti del territorio consolidato destinati agli usi produttivi che per loro localizzazione possono essere interessati da processi di trasformazione.

2. L'edificabilità fatto salvo il rispetto delle distanze, è espressa in funzione dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo 50%;
- altezza massima 12 m. all'estradosso del solaio di copertura;
- superficie drenante 20% dell'area di pertinenza dell'edificio.

3. I parametri urbanistici di cui al precedente punto 2 possono essere integrati, a seguito di negoziazione e specifica convenzione, fino al raggiungimento dei seguenti indici massimi:

- rapporto di copertura massimo 70%.

4. Il raggiungimento degli indici massimi negoziabili avviene alle seguenti condizioni:

a. mediante la monetizzazione di aree per servizi, secondo la quantità definita dal Piano dei Servizi. La quantità di aree da destinare a servizi è calcolata sulla maggiore edificabilità conseguente all'applicazione dell'indice massimo negoziabile. Nel caso di lotti liberi ineditati la monetizzazione di aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si calcola sull'intera SIp edificabile;

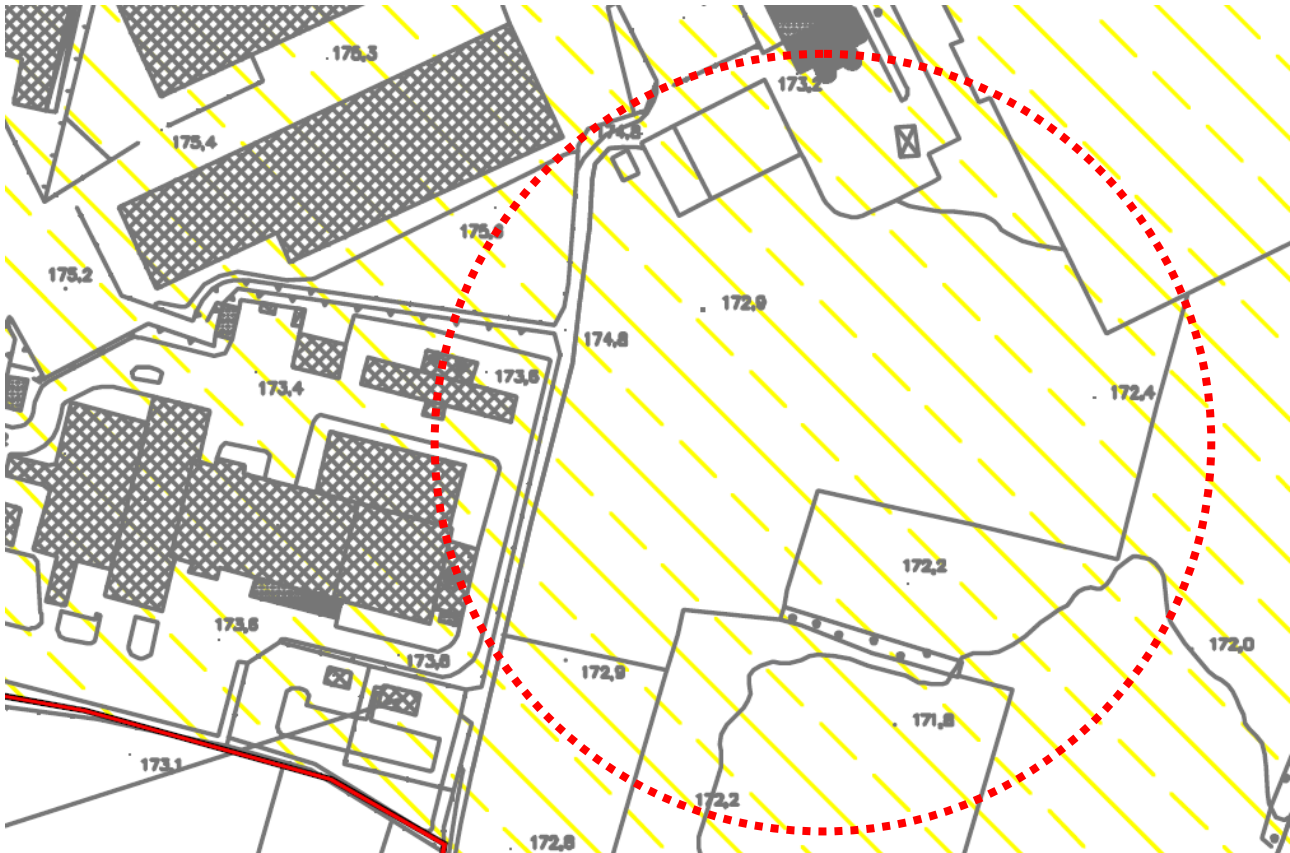
b. al trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica.

5. Nei Tessuti a funzione produttiva ad alta trasformabilità, in relazione alle funzioni e usi insediabili, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme, valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione produttiva: usi P1, P2, P3

E' ammessa la funzione residenziale nel limite di un alloggio per il custode.

La funzione T1 è ammessa anche mediante più unità immobiliari diverse, funzionalmente separate tra loro, fino al limite massimo di 2.500 mq.

1.4 Estratto di P.G.T.: Tav. fattibilità geologica

2 b Fluvio-glaciale Bonate FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI	Aree pianeggianti, tradizionalmente urbanizzate, litologicamente costituite da sabbie ghiaiose e limi ghiaioso-sabbiosi, ricoperti da limi sabbiosi di spessore pari a 2-3 m	Aree con presenza di terreni fini superficiali, con scadenti caratteristiche geotecniche fino a 2-3 m. Miglioramento delle caratteristiche portanti a maggiore profondità. Drenaggio delle acque moderatamente difficoltoso in superficie, con formazione di orizzonti saturi	Favorevole con modeste limitazioni legate alle caratteristiche di portanza dei terreni		IGT SV	RE CO	Utilizzo dello spettro di risposta elastico previsto dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni", ad esclusione delle zone PSL ricadenti in questa classe, le quali devono essere ricomprese negli approfondimenti di 3° livello previsti per la classe PSL di appartenenza
					IGT SV	RE CO	
					IGT SV	RE CO	
					IGT SV	RE CA CO	
					IGT SV ISS/PCA	RE CA POB CO	
					IGT SV	RE CO	

TIPO DI OPERE EDIFICATORIE

- Edilizia singola uni-familiare, 2 piani al massimo, di limitata estensione
- Edilizia intensiva uni-bifamiliare, 2 piani al massimo, o edilizia plurifamiliare, edilizia pubblica
- Edilizia plurifamiliare di grande estensione, edilizia pubblica
- Edilizia produttiva di significativa estensione areale (> 500 mq)
- Cambio di destinazione d'uso di ambiti produttivi
- Opere infrastrutturali, posa di reti tecnologiche o lavori di escavazione e sbancamento
- Interventi di consolidamento dei versanti e prevenzione del dissesto idrogeologico
- **** Per gli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi edificatori di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 comma 1 della Lr. 11 marzo 2005, n. 12 senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo, fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

STUDI ED INDAGINI PREVENTIVE E DI APPROFONDIMENTO
CONDIZIONANTI L'ATTUAZIONE DEI SINGOLI INTERVENTI
IN OTTEMPERANZA/INTEGRAZIONE AL D.M. 14 SETTEMBRE 2005

- IGT indagini geostatiche con prove in sito e laboratorio, comprensive di rilevamento geologico di dettaglio, assaggi con escavatore, prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica, indagini geofisiche in foro, indagini geofisiche di superficie, caratterizzazione idrogeologica
- SV valutazione di stabilità dei fronti di scavo e dei versanti
- SRM studi per il recupero morfologico e il ripristino ambientale
- VRE - SCI verifica del rischio di esondazione; studio di compatibilità idraulica e verifica della equivalenza idraulica dei tratti modificati per la corretta gestione delle acque sotto il profilo quantitativo (sistemi di smaltimento)
- ISS indagini sullo stato di salubrità dei suoli preventive al cambio di destinazione d'uso di ambiti produttivi/di modificazione antropica
- PCA piano di caratterizzazione ambientale preventivo a qualsiasi cambio di destinazione d'uso di ambiti produttivi/di modificazione antropica

INTERVENTI DI TUTELA ED OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO
DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE

- RE opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee
- IRM Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale
- DS opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti
- DP dimensionamento delle opere di difesa passiva/attiva e loro realizzazione prima degli interventi edificatori
- CA predisposizione di sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alle tipologie di intervento: piezometri di controllo della falda a monte e a valle flusso dell'insediamento; indagini nel terreno non saturo per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto
- POB Progetto operativo degli interventi di bonifica
- CO collettamento degli scarichi idrici e/o dei reflui in fognatura

The map shows a residential area with several buildings. A red dotted circle highlights a central plot. The plot is bounded by a red dotted line. The plot contains a building with a cross-hatched roof and a small structure. The plot is surrounded by other buildings and a road. The map includes various elevation points and a red line running along the bottom left. Green lines highlight specific paths or boundaries. A dashed line runs diagonally across the right side.

Ambito Estrattivo ATE

1.7 Estratto: DP Tavola di verifica della compatibilità con la pianificazione sovraordinata – APPROVATA DCC n.45 del 22.12.2011

Tavola 5_ vincoli

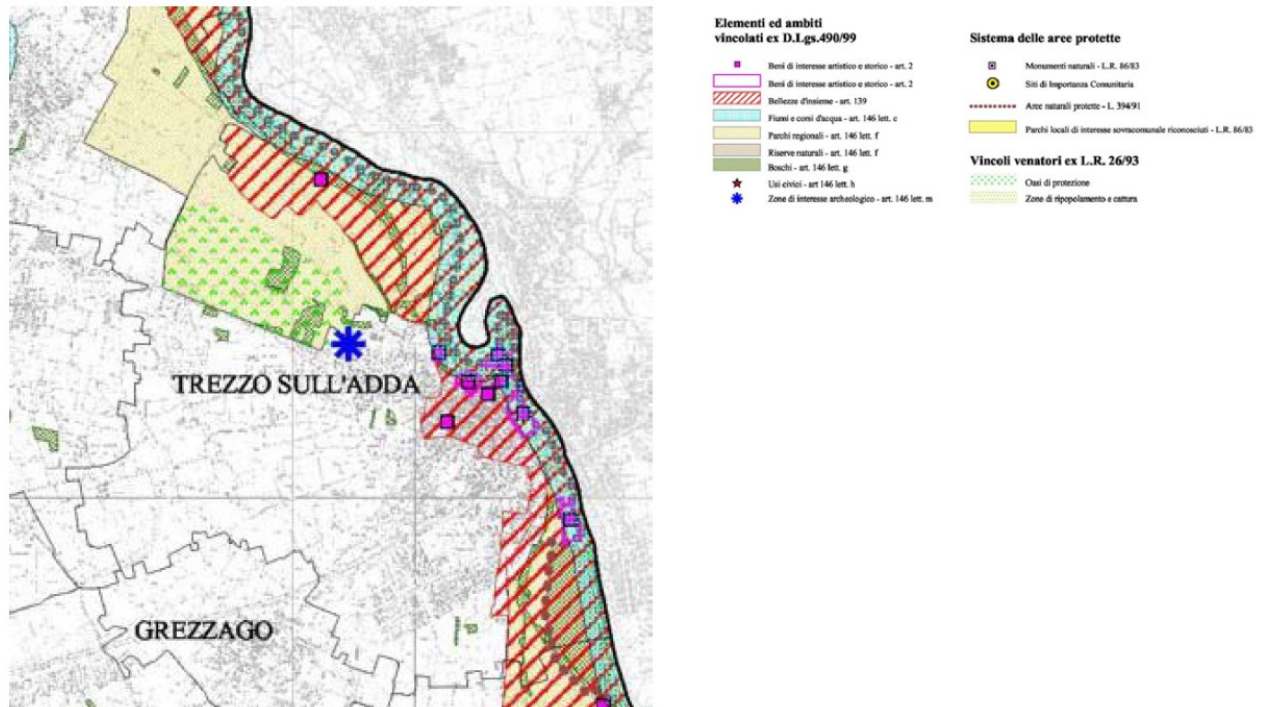
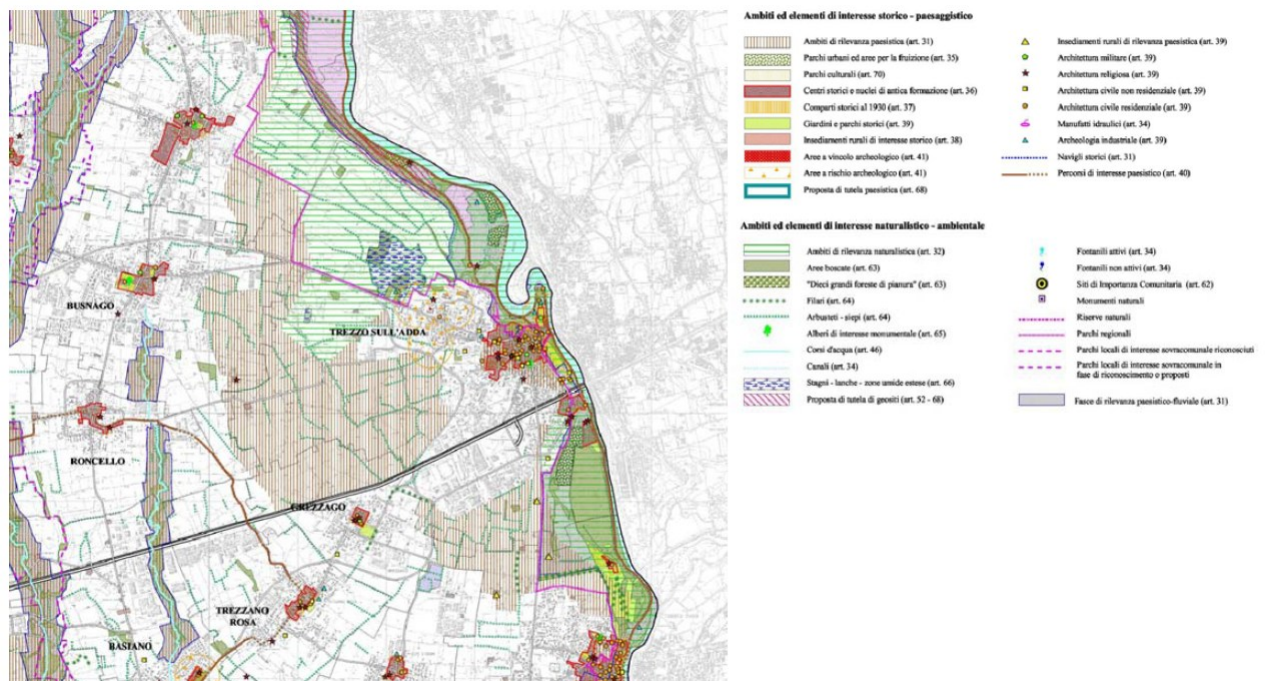


Tavola 3_ sistema paesistico ambientale



2. VERIFICA DELLA COERENZA CON LE PREVISIONI DELLA L.R. 31/2014 PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL SUOLO DEGRADATO

Fermo tutto quanto in premessa, va precisato che la proposta di realizzare il nuovo capannone industriale sull'area qui individuata, risulta altresì coerente e compatibile anche con le prescrizioni della L.R. 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione di suolo degradato.

Sebbene la normativa dettata dal combinato disposto dell'art.8 del D.P.R. 7/9/2010, n.160, e dell'art.97 della L.R.12/2005 e ss.mm.ii., consentirebbe di dar corso all'approvazione di progetti SUAP in variante al PGT, in maniera da coinvolgere nella variante nuove aree sottratte all'uso agricolo, determinando nuovo "consumo di suolo" così come definito dall'art. 2 della suddetta L.R. 31/2014, si precisa che il progetto in questione interessa di fatto un'area che fa parte di un ambito territoriale già urbanizzato ed edificato, con destinazione funzionale industriale, evitando qualsiasi coinvolgimento di suoli non urbanizzati.

Nel concreto e come già premesso, la proposta di progetto influisce su due parametri urbanistici (altezza massima e rapporto di copertura) su cui chiedere deroga con una Variante puntuale al PGT vigente.

La motivazione della deroga è dettata essenzialmente da esigenze funzionali e logistiche (movimentazione materiale e montaggio/assemblamento di elementi di grandi dimensioni), indispensabili al funzionamento del ciclo produttivo di cui allo scopo di produzione (ovvero produzione di trasformatori a bagno di fluido isolante e a secco) dell'azienda che si insedierà nel nuovo capannone.

3. IMPATTI INDOTTI DALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA DI PROSSIMO INSEDIAMENTO

L'attività industriale che verrà insediata segue la linea generale dell'azienda per la progettazione, produzione e distribuzione di trasformatori di potenza su misura.

L'azienda, infatti, progetta i componenti principali (quali nuclei ferromagnetici, conduttori utilizzati per gli avvolgimenti primari e secondari, isolatori, ecc.) sulla base delle specifiche esigenze esposte dai clienti, fa realizzare gli stessi da fornitori specializzati sulla base delle specifiche redatte in fase di progettazione, produce/assembla i prodotti finiti e li sottopone a verifica attraverso rigorosi test di qualità e sicurezza per garantire il soddisfacimento degli standard internazionali e ottenere le adeguate certificazioni.

In particolare, il nuovo insediamento considera la realizzazione di una nuova unità dedicata alla produzione di trasformatori elettrici, principalmente utilizzati per l'energia eolica e la produzione di idrogeno di grande taglia.

Sinteticamente si elencano le principali fasi del processo produttivo, ovvero:

- a. Realizzazione avvolgimenti
- b. Inserimento avvolgimenti sui nuclei magnetici
- c. Trattamento di essiccazione
- d. Riempimento fluido isolante
- e. Trattamento fluido isolante: depurazione ed eliminazione eventuali particelle acqua
- f. Montaggio accessori
- g. Cablaggi
- h. Collaudo
- i. Smontaggio, Imballaggio e Stoccaggio

Si tratta di un'industria elettrotecnica in cui le attività si basano sulla lavorazione di materiali metallici prevedendo l'impiego all'interno del ciclo produttivo, con funzione di fluido dielettrico isolante.

Per i motivi descritti all'interno della presente relazione, nonché per tutto quanto dichiarato ed esposto nel documento denominato "Rapporto Preliminare a Variante di PGT" di non assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS), si ritiene che l'intervento di realizzazione del nuovo impianto produttivo, pur in deroga per dimensioni derivanti da altezza e da rapporto di copertura non comporti impatto negativo considerato il contesto industriale in cui lo stesso viene inserito.

In dettaglio, analizzando le componenti ambientali interferite:

Acque reflue

Trattandosi di un processo automatizzato di lavorazione a secco, non è previsto l'utilizzo di acqua e pertanto di conseguenza non vi è produzione di acque reflue.

Inquinamento acustico

Il ciclo produttivo avviene interamente all'interno del fabbricato. Le attività, prevalentemente rivolte al montaggio e assemblaggio di componenti, non generano impatti acustici tali da richiedere opere di mitigazione specifica.

Consumi energetici

I consumi energetici generati dai mezzi per la movimentazione/carri ponte, per la lavorazione e per il trattamento di essiccazione in appositi forni, saranno attenuati da una serie di strategie progettuali:

- installazione sulla copertura di pannelli fotovoltaici
- la previsione di shed in copertura finalizzati all'ottimizzazione dell'utilizzo di luce artificiale.

Emissioni diffuse

Trattandosi di un processo automatizzato di lavorazione a secco, dove la polvere costituirebbe un elemento di criticità per la qualità del prodotto finito, la tipologia di attività condotte esclude a priori possibili emissioni diffuse di polveri.

Incremento traffico veicolare

L'incremento di traffico è commisurato all'ampliamento dell'attività produttiva, sia per il personale operativo sia per il trattamento delle materie prime e dei prodotti finiti.

Sicurezza del personale

L'impianto è realizzato con macchinari all'avanguardia con sistemi di sicurezza di ultima tecnologia molto più affidabili e prestazionali rispetto a quelli presenti nelle linee previste in dismissione.

Per effetto di questa nuova produzione locale, l'organigramma e il personale impiegato nello stabilimento, sarà incrementato sia numericamente che da un punto di vista delle specializzazioni e delle competenze.

Produzione rifiuti

Sacchi rotti e imballaggi saranno smaltiti secondo la normativa vigente.

Materiali fuori specifica, materiali di risulta dalle prove di laboratorio e materiali derivanti dalle operazioni di manutenzione, saranno avviati allo smaltimento/recupero sulla base delle caratteristiche analitiche come già previsto dalle autorizzazioni vigenti.

4. DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE DI INTERVENTO

La presente parte della relazione è finalizzata ad analizzare le caratteristiche tipologiche, dimensionali e funzionali dell'intervento oggetto della presente proposta.

Successivamente saranno evidenziati gli standards qualitativi ed urbanistici e il contributo di costruzione, che poi vengono ripresi nel documento di Relazione Economica.

Come già espresso precedentemente, è importante segnalare che l'attuazione del presente progetto richiederà la contestuale assunzione di variante delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico di Trezzo d'Adda (MI), da assumersi secondo l'iter procedurale delineato dall'art. 8 del DPR 160/2010 e dall'art. 97 della LR 12/2007.

In particolare, ai sensi di quanto disposto dal citato art. 97, comma 2 della L.R. 12/2005, trattandosi di intervento comportante variazione al vigente PGT, la Provincia di Milano sarà chiamata ad esprimere – in seno alla procedura di Conferenza dei Servizi – parere di compatibilità dell'iniziativa con le previsioni contenute nel vigente PTCP.

Analogamente, la Regione Lombardia sarà chiamata ad esprimere – sempre in seno alla procedura di Conferenza dei Servizi – parere di compatibilità dell'iniziativa con le previsioni contenute nel vigente PTR.

Inoltre, considerando che il progetto di che trattasi comporta variazione al vigente strumento urbanistico comunale, e che il medesimo progetto contempla la deroga per l'aumento del rapporto di copertura oltre il 50% e la deroga in altezza (da mt 12 a mt 17), sarà necessario avanzare richiesta di istanza per la procedura di verifica di esclusione dalla stessa VAS.

Il presente progetto definitivo viene dunque corredato anche di specifico Rapporto Preliminare finalizzato a fornire il proprio contributo nell'iter di valutazione dell'esclusione VAS del progetto di variante urbanistica al PGT.

Descrizione dei contenuti della proposta generale di intervento

Dimensionamento del nuovo capannone

Il progetto di realizzazione del nuovo capannone avverrà all'interno del lotto originario esistente realizzando un fabbricato composto da n. 3 volumi accorpati e comunicanti, oltre ad un volume tecnico di dimensioni notevolmente inferiori ubicato sul lato Ovest.

In particolare, i corpi più piccoli ubicati a Nord, saranno distaccati tra di loro da uno spazio coperto dove troverà collocazione un carroponete da 5 tonnellate. Essi ospiteranno rispettivamente:

- quello più a Ovest con altezza interna pari a 16.45 m, un grande spazio destinato a “sala prove” (a tutta altezza) con installazione di n. 1 carroponete, una “cabina elettrica”, una zona “banco comandi”, oltre a spazi per i clienti con relativi servizi a piano terra, mentre a piano primo sarà collocato un “locale tecnico” accessibile da apposita rampa di scale.

- nell'altro corpo più ad Est di altezza interna pari a 10.30 m, si troveranno spazi per attività di "meccanica rame" e " falegnameria" (a tutta altezza) con installazione di n. 1 carroponete, oltre ad un'area break, servizi/spogliatoi e uffici produzione a piano terra, mentre a piano primo un "refettorio" e un "locale accessorio" accessibili da apposta rampa di scale.
- nel corpo principale [A] di dimensioni maggiori e con altezza interna pari a 16.45 m, si troveranno spazi per l'assemblaggio e le finiture con l'istallazione di n. 5 carriponte.

L'ingombro in pianta del manufatto, relazionati ai diversi corpi, presenta le seguenti dimensioni:

- corpo principale [A] assemblaggio + finiture - dimensioni 101,00 m x 21,15 m
- corpo [B] sala prove - dimensioni 30,00 m x 26,95 m
- corpo [C] meccanica rame + falegnameria – dimensioni 41,00 m x 26,95 m
- corpo [D] locale tecnico ubicato sul lato Ovest dimensioni 17,15 m x 6,90 m

Standard urbanistici/qualitativi

Con specifico riferimento allo "standard" qualitativo a riconoscimento della deroga, la "Società Tecnogras" dovrà versare al "Comune" l'importo di € 220.000,00. In particolare, il versamento di tale importo sarà effettuato attraverso:

- realizzazione di parte delle opere per la riqualificazione del parcheggio pubblico situato in V.le Lombardia angolo con Via F. Santi a scomputo per un importo pari ad € 170.000,00
- versamento per la parte restante pari ad € 50.000,00.

L'importo di € 220.000,00 è stato stabilito su una superficie di fabbricato pari a 2.954,10 mq da realizzare con un'altezza all'estradosso di copertura pari a 17,00 m.

Nel progetto in esame, la superficie di fabbricato avente un'altezza all'estradosso di copertura di 17,00 m è pari a 3.241,10 mq con un incremento di 287,00 mq.

Tale scelta progettuale deriva dall'intenzione di uniformare volumetricamente l'intero complesso.

Pertanto, si propone di adeguare l'importo stabilito tra le parti di € 220.000,00 in termini proporzionali, con un incremento di € 21.373,68.

Si precisa che la realizzazione del "Nuovo Edificio Industriale" comporta, oltre a quanto oggetto della Convenzione di cui al paragrafo precedente, anche la corresponsione dei seguenti importi:

- Standard urbanistici: mq 1.383,99 x 10% x €/mq 144,00 = € 19.929,45;
- Standard qualitativi: mq 1.383,99 x €/mq 100,00 = € 138.399,00;
- Oneri urbanistici: mq 5.114,90 x €/mq 80,11 = € 409.754,64.

Va precisato che tali importi, sono rettificati sulla effettiva proposta progettuale qui presentata.

Infatti, il presente progetto, rispetto alla proposta del parere preliminare, prevede:

- Sc realizzata Tot. = mq 15.326,04. (N.B. 14.653,60 mq + 672,44 mq tettoia n.6) ;
- Sc in progetto Tot. = mq 4.550,70 *(viene detratta la superficie inerente la portineria già ricompresa nella Sc realizzata Tot., ovvero nei 14.653,60 mq);*

- Sc disponibile Tot. = mq 18.384,50 (*data dal 50% della Sup.Fondiaria = 36.769,00 mq x 0,50 mq/mq*) ;
- Sc residua Tot. = mq -1.492,24.

Si precisa che l'eccedenza di Superficie Coperta pari a 1.492,24 mq, rappresenta un incremento del 4,06% del Rapporto di Copertura (nella richiesta di parere preliminare era di 3,76% per una superficie di mq 1.383,99) della Superficie Fondiaria del lotto in oggetto, **comunque notevolmente inferiore al possibile incremento del 20 % previsto dal comma 3 dell'art. 34 NTA.**

Su questa base deriva quindi la proposta di deroga ai parametri urbanistici così come confermato già nel parere preliminare favorevole della Giunta del 03.02.2025 per innalzamento percentuale del Rapporto di Copertura.

Pertanto, sulla base di tali valori, si ha il seguente prospetto aggiornato (si rimanda alle tavole della SC per la verifica delle superfici di nuova realizzazione):

- Standard urbanistici: mq 1.492,24 x 10% x €/mq 144,00 = € 21.488,26;
- Standard qualitativi: mq 1.492,24 x €/mq 100,00 = € 149.224,00;
- Oneri urbanistici: mq 4.550,70* x €/mq 80,11 = € 364.556,58.

** la superficie coperta totale è di 4.849,32 a cui detrarre la superficie della quota parte della portineria esistente pari a 298,62 mq.*

Contributo di costruzione

Ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e dell'art. 43 della L.R. 12/2005, l'intervento edificatorio è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per smaltimento rifiuti.

Il contributo di costruzione dovuto per la nuova edificazione considera solo gli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti così come da foglio di calcolo denominato "*p3.6 Modello calcolo oneri*". Si specifica che tali oneri sono stati calcolati nel caso di nuova costruzione a destinazione funzionale produttiva (industriale e artigianale).

L'intervento di nuova costruzione riguarda la realizzazione di una superficie lorda pari a mq. 4.868,72 e comporta il pagamento dei seguenti oneri:

	SLP	€/mq	€
URBANIZ. PRIMARIA	4.868,72 x 28	=	136.324,09
URBANIZ. SECONDARIA	4.868,72 x 46,62	=	226.979,61
ONERI RIFIUTI	4.868,72 x 5,49	=	26.729,26

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE

390.032,96

Condizioni di decadenza dello Sportello Unico e della correlata variante urbanistica

A norma di quanto disposto dall'art. 97, comma 5 bis, della LR 12/2005 (nel testo introdotto dalla LR 4/2008 in base al quale: *"Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del Consiglio Comunale, il proponente deve sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica"*), si dà atto che la proponente dovrà attivare gli interventi in progetto entro il termine di nove mesi dalla data di perfezionamento della variante urbanistica correlata allo Sportello Unico, e ove decorso inutilmente il termine normativo, il Sindaco avrà facoltà di dichiarare l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto compreso quello di variante urbanistica dimostrata da non assoggettabilità a VAS.

5. DESCRIZIONE VARIANTE URBANISTICA

L'approvazione del progetto in esame comporta per l'area interessata modifica delle disposizioni del vigente strumento urbanistico comunale con modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, in riferimento al limite di altezza e all'aumento del Rapporto di Copertura.

In particolare, il lotto oggetto di istanza di Permesso di Costruire in variante al PGT con procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive è normata dall'art. 34 delle NTA.

Con la variante concessa al presente progetto, si prevede una variazione dell'altezza massima da mt 12 (limite dettato dalla normativa vigente) a mt 17.

Inoltre, si richiede l'aumento del Rapporto di Copertura fissato ai sensi dell'art. 34 delle NTA al 50%. Tale valore potrà essere incrementato con un minimo di 4,06% fino ad un massimo del 20% ai sensi del comma 3 art. 34 NTA.

Non si prevedono modifiche agli altri paramenti edilizi.

La verifica di assoggettabilità a VAS della variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Trezzo sull'Adda è disciplinata dalle disposizioni dettate dalle d.g.r. 27 dicembre 2007 n°8/6420, d.g.r. 18 aprile 2008 n°8/7110, e d.g.r. 25 luglio 2012 n° IX/3836, mediante le quali sono indicate le modalità e le procedure da seguire.

In applicazione di quanto stabilito dalla disciplina vigente in materia, le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS quando sussistano le condizioni di cui all'art.6, comma 3, del D.Lgs.3/4/2006, n.152, e ss.mm.ii.

Per quanto sopra esposto, in riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare di Variante al PGT allegato, si ritiene che la variante in oggetto rientri fra quelle per le quali sussistano le condizioni

appena richiamate, trattandosi di variante minore, tenuto anche conto sia del quadro complessivo del PGT già assoggettato a VAS, sia della sua inidoneità a produrre impatti significativi sull'ambiente.

Dalle valutazioni svolte è stato evidenziato il carattere di marginalità della variante proposta rispetto all'impianto del PGT vigente.

Da tale marginalità consegue la non incidenza sulle matrici ambientali fondamentali.

Pertanto, è possibile concludere che la proposta di variante al Piano di Governo del Territorio costituita da limitata modifica alla normativa del Piano delle Regole in assenza di modifiche territoriali, per il suo contenuto formale e sostanziale e per le analisi effettuate non produca effetti rilevanti sulle matrici ambientali e non necessiti di Valutazione Ambientale Strategica.

6. VALUTAZIONI DELLE COMPATIBILITA' CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

6.1 PTR – PIANO TERRITORIALE REGIONALE

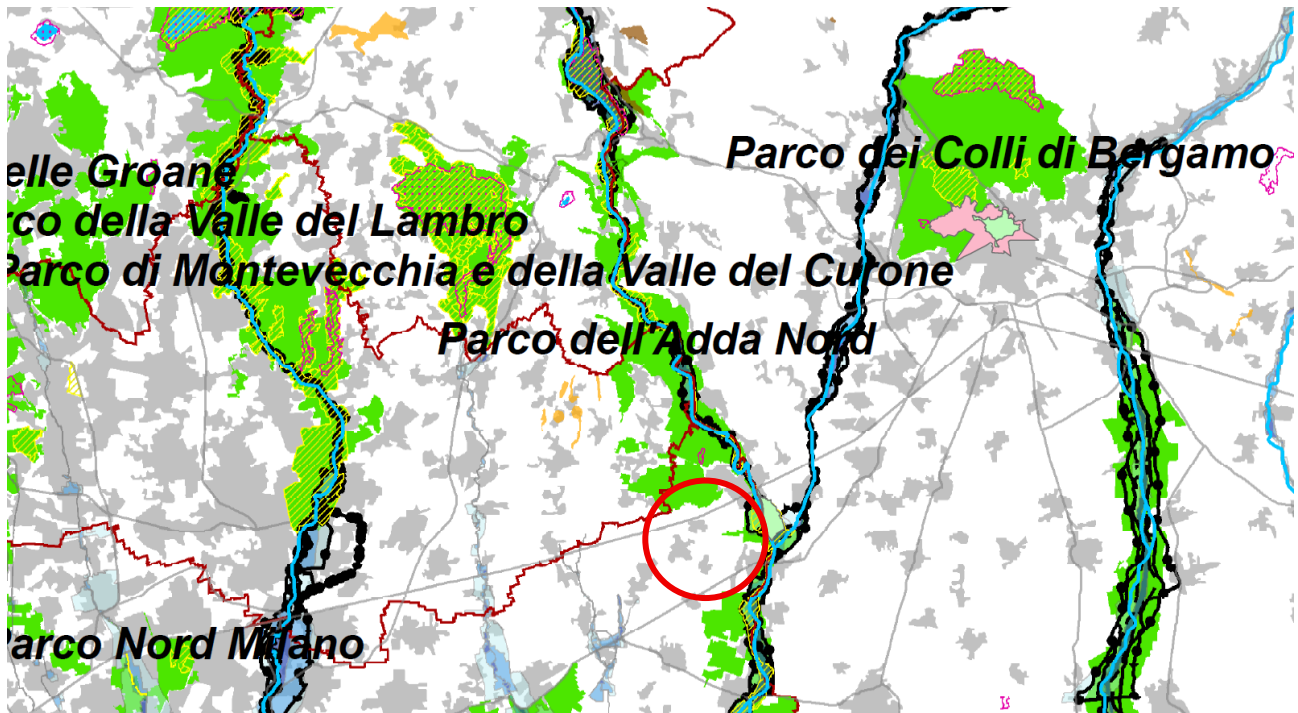
L'approvazione del progetto, ai sensi di quanto disposto dall'art. 97, comma 2, della LR 12/2005, dovrà comprendere la positiva espressione in sede di Conferenza di Servizi, da parte di Regione Lombardia, di parere di compatibilità con il PTR.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia.

Il PTR costituisce il quadro di riferimento per l'assetto armonico della disciplina territoriale della Lombardia, e più specificamente, per un'equilibrata impostazione dei Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali e dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP). Gli strumenti di pianificazione, devono, infatti concorrere, in maniera sinergica, a dare attuazione alle previsioni di sviluppo regionale, definendo alle diverse scale la disciplina di governo del territorio.

Dall'analisi della cartografia e dei documenti che compongono il PTR, non si rilevano per l'area oggetto di intervento, specifiche prescrizioni che possano rendere incompatibile il presente progetto.

Lo stesso Documento di Piano conclude che il territorio di Trezzo sull'Adda non è interessato da elementi specificamente individuati dal PPR come ambiti di rilievo paesaggistico regionale (cfr Abaco delle principali informazioni di carattere paesistico-ambientali articolato per comuni _ Volume 1 "Appartenenza ad ambiti di rilievo paesaggistico regionale) e quindi direttamente normati dal PPR.



Estratto PTR Regione Lombardia - Tavola 2 Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

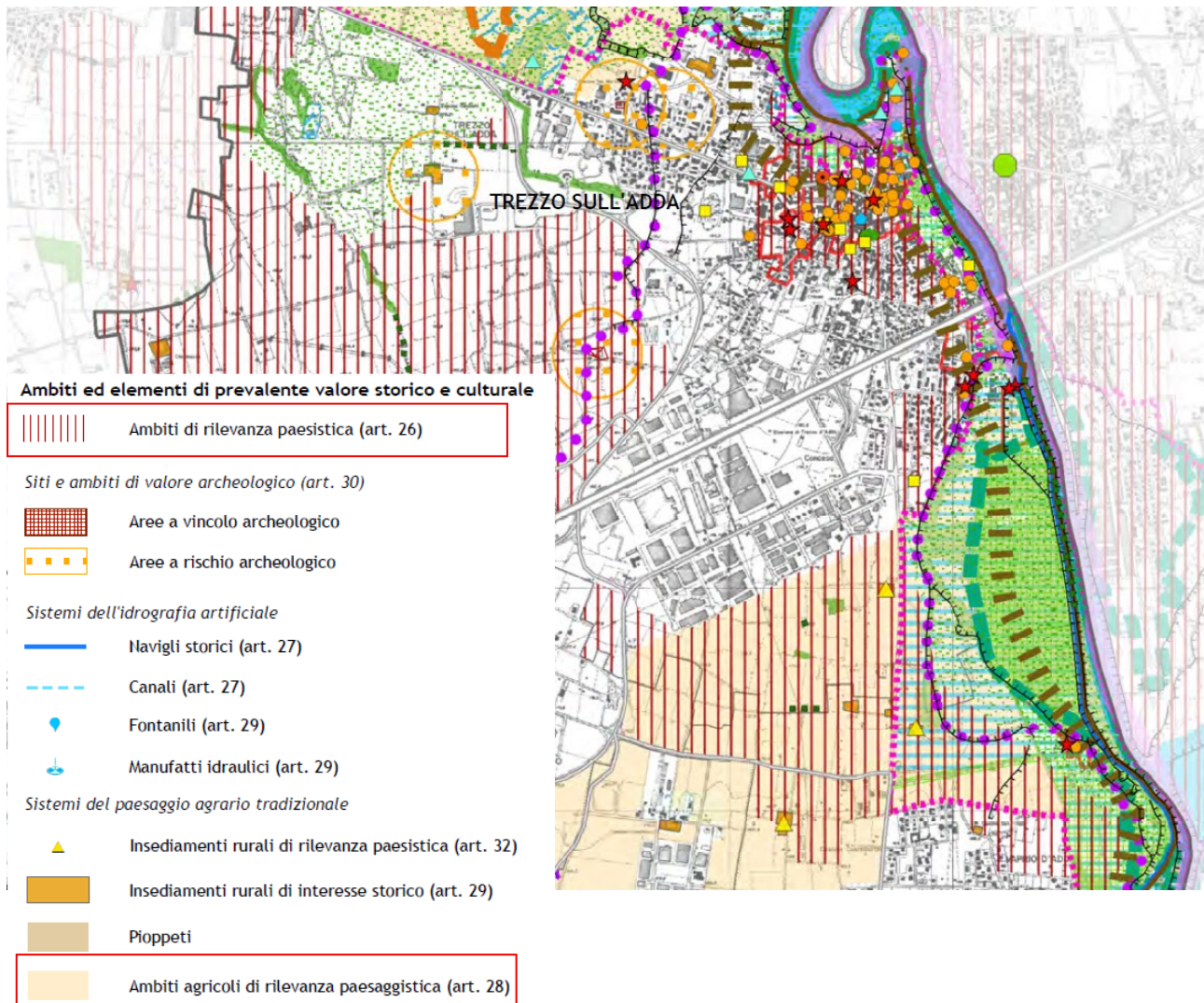
6.2 PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI MILANO

L'approvazione del progetto è subordinata, ai sensi di quanto disposto dall'art. 97, comma 2, della L.R. 12/2005 alla positiva espressione in sede di Conferenza di Servizi, da parte della Provincia di Milano del parere di compatibilità con il PTCP.

Il progetto risulta inserito nelle aree classificate come *Ambiti di rilevanza paesistica* (art. 26) e *Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica* (art. 28) e con le previsioni del vigente PTCP della Città Metropolitana di Milano.

Come evidente dal Documento di Piano del PGT, le previsioni urbanistiche risultano coerenti con le previsioni del PTCP relativamente alla rete ecologica, alle aree agricole strategiche, alle previsioni strategiche, al paesaggio, ai vincoli.

Si riportano comunque gli estratti delle tavole di classificazione del comune di Trezzo sull'Adda del PTCP relativamente al Paesaggio.



Estratto PTCP Provincia di Milano - Tavola 2 sez. 1 – Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica

