

RELAZIONE TECNICA

NUOVO CAPANNONE INDUSTRIALE IN TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA ACHILLE GRANDI, civico 7/b

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)

Rev. 10.04.2026

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	7
1.5 Estratto: DP sintesi dei vincoli	8
1.6 Estratto: DP sensibilità paesistica	9
1.7 Estratto: DP Tavola di verifica della compatibilità con la pianificazione sovraordinata – APPROVATA DCC n.45 del 22.12.2011	10
2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	11
3. VERIFICA RAPPORTI AEROILLUMINANTI	13
4. VERIFICA L. 13/89 - D.M. 236/89	16
5. VERIFICHE URBANISTICHE	17
6. CONTENUTI BOZZA DI CONVENZIONE INERENTE PARERE PRELIMINARE	19
7. VISTE TRIDIMENSIONALI	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 Convenzionato 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.

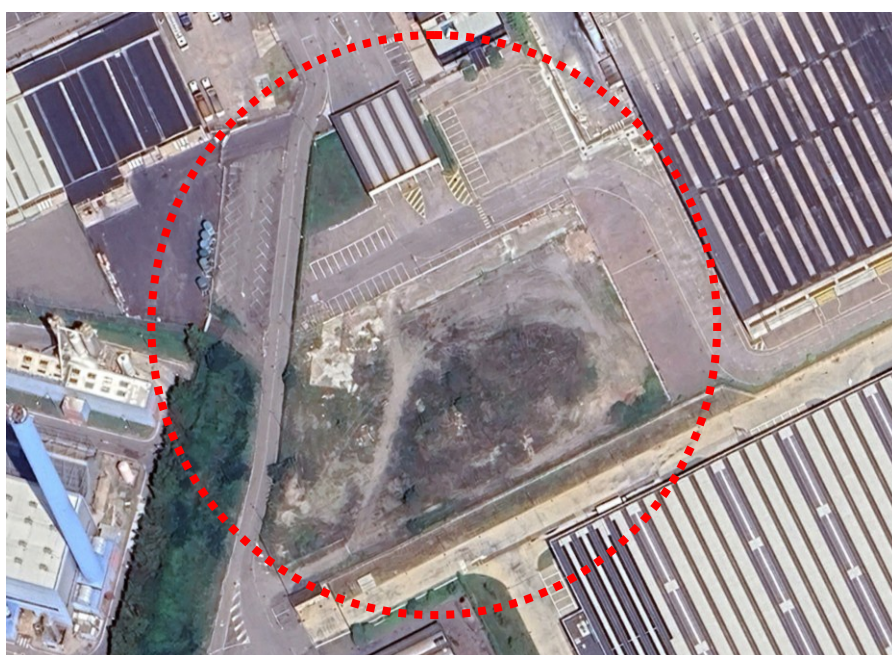
Pertanto, il presente progetto considera lo sviluppo progettuale dell'ampliamento dell'insediamento produttivo, con la realizzazione di un nuovo capannone. Le verifiche vengono condotte in riferimento all'intero lotto funzionale di proprietà, e parallelamente all'area specifica di intervento.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

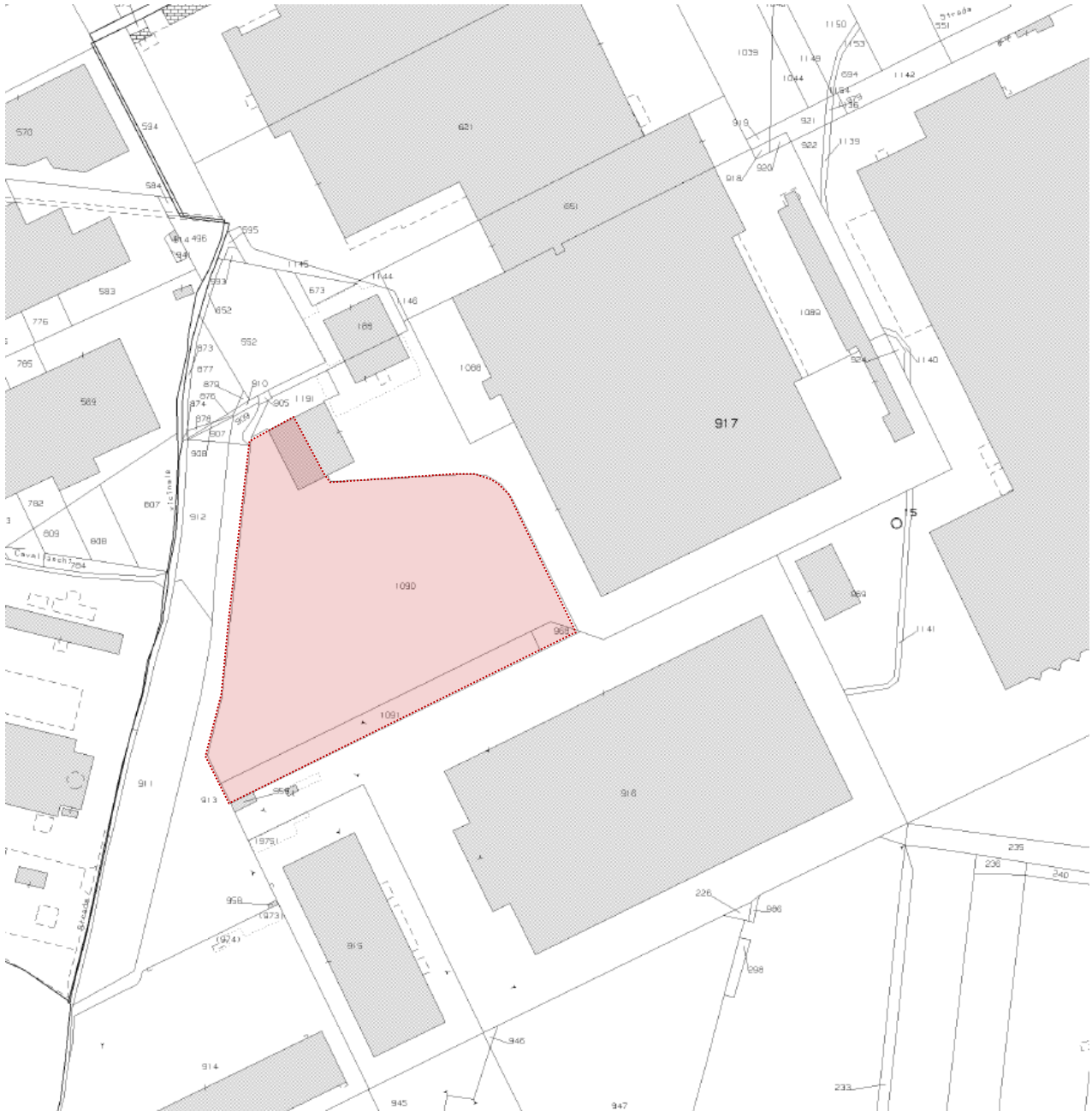
Il lotto su cui si prevede la realizzazione di un capannone industriale è ubicato in via Achille Grandi, n.7/b in comune di Trezzo sull'Adda, il cui committente è:

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

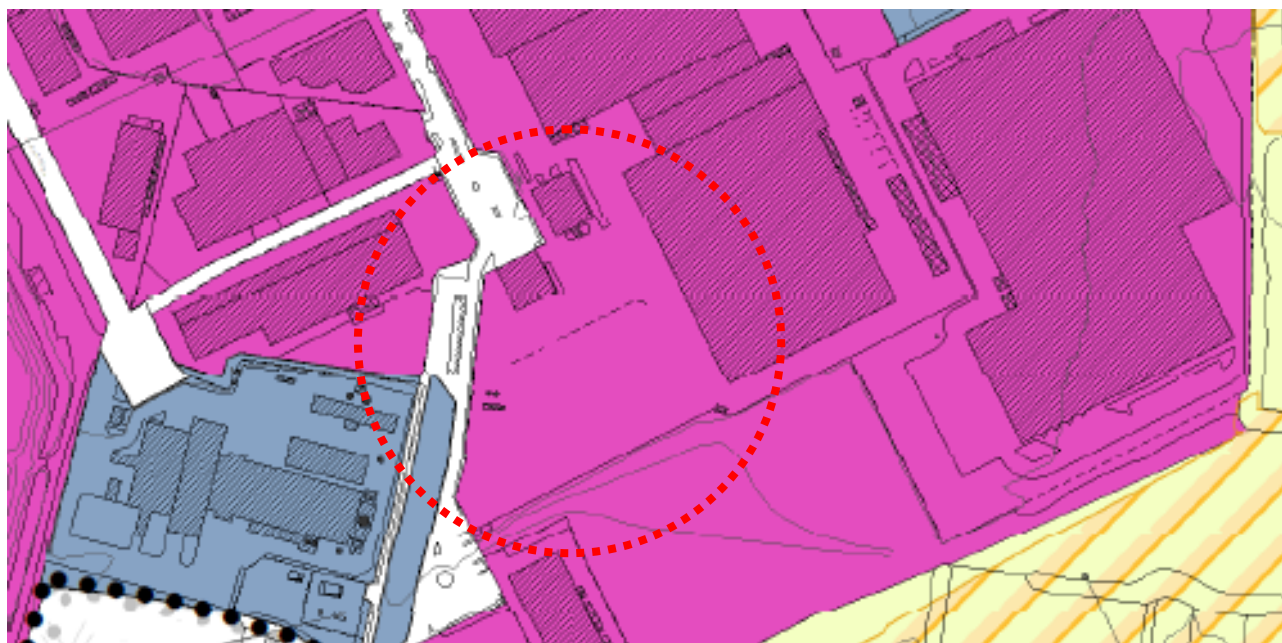
1.1 Ortofoto satellitare



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 Concesio

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: cascine da tutelare

prescrizioni specifiche: cascine 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

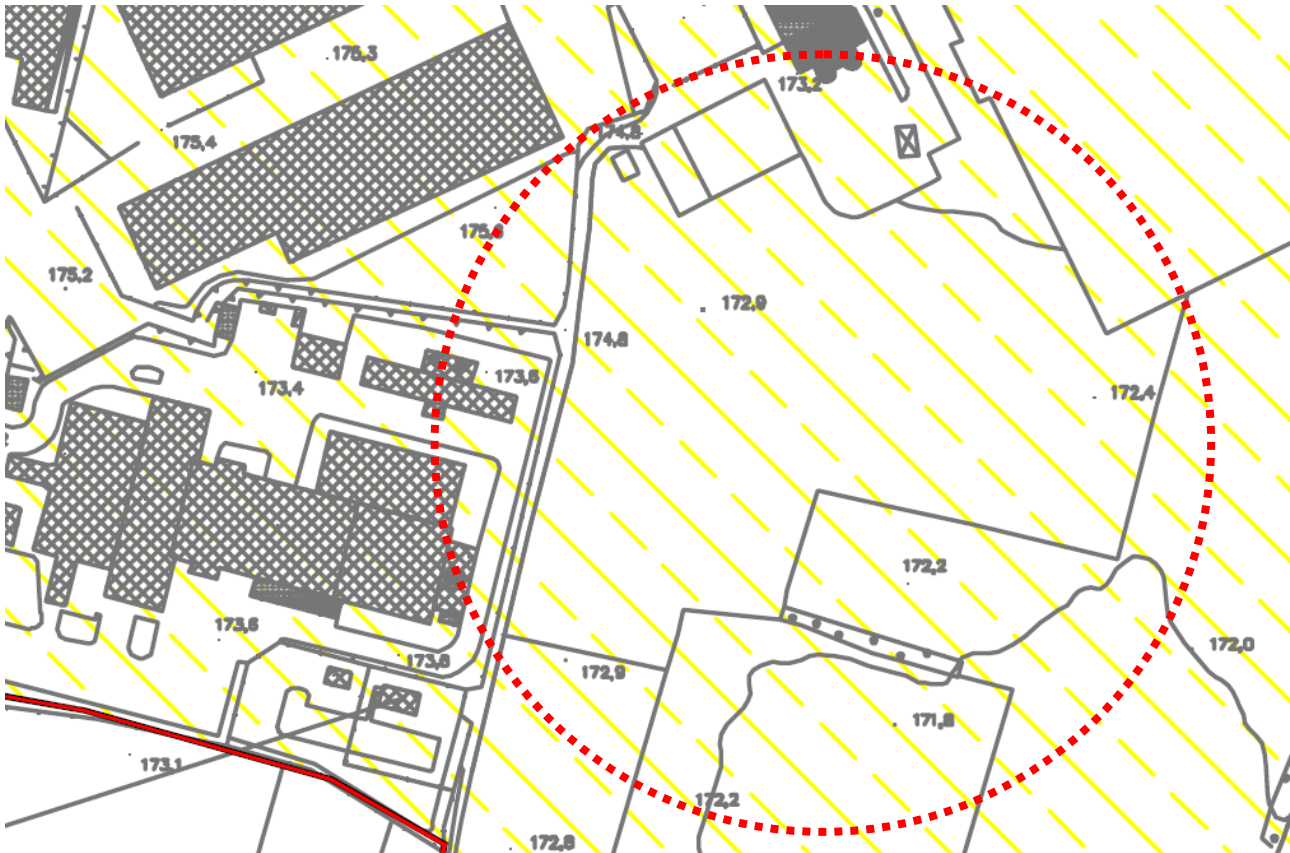
ambiti di trasformazione

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

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

2 b Fattibilità Geologica 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 L.r. 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 geognostiche 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

1.5 Estratto: DP sintesi dei vincoli



Vincoli geologici e idrogeologici

Plano per l'assetto idrogeologico PAI

- vincolo PAI - fascia A
- vincolo PAI - fascia B
- vincolo PAI - fascia C

Vincoli derivanti dallo studio geologico comunale

- ▨ aree con grado 4 di fattibilità

Vincoli di Polizia Idraulica relativi al reticolo idrico

- ▨ fascia di rispetto al fini della Polizia Idraulica

Vincoli paesaggistici, ambientali e culturali

- ▨ fascia dei fiumi e corsi d'acqua
- ▨ Boschi e foreste
- ▨ Bellezze d'insieme
- ▨ Beni d'interesse artistico e storico
- ▨ Beni di Interesse archeologico
- ▨ Parco Regionale Adda Nord
- ▨ Parco Naturale Adda Nord
- ▨ dichiarazione di notevole Interesse pubblico
amb. tutela paesaggistica naviglio Martesana
DGR n.8/3095 del 1.08.06
- ▨ Sito di Interesse Comunitario "Oasi Le Fosse"

Zone e fasce di rispetto

- ▨ fascia di rispetto stradale
- ▨ fascia di rispetto cimiteriale
- ▨ elettrodotti esistenti 132 KV e 220KV
- ▨ fascia di rispetto metanodotti
- ▨ Rispetto grandi Infrastrutture
fascia rispetto ferrovia Bergamo-Seregno
(appr. prog. preliminare CIPE 2/12/2005)
fascia di rispetto Pedemontana
(appr. prog. preliminare CIPE 29/3/2006)
- ▨ aree a rischio di incidente rilevante RIR
- ▨ Ambito Estrattivo ATE

1.6 Estratto: DP sensibilità paesistica



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

	classe 2 - sensibilità bassa
	classe 3 - sensibilità media
	classe 4 - sensibilità elevata

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

Tavola 5_ vincoli

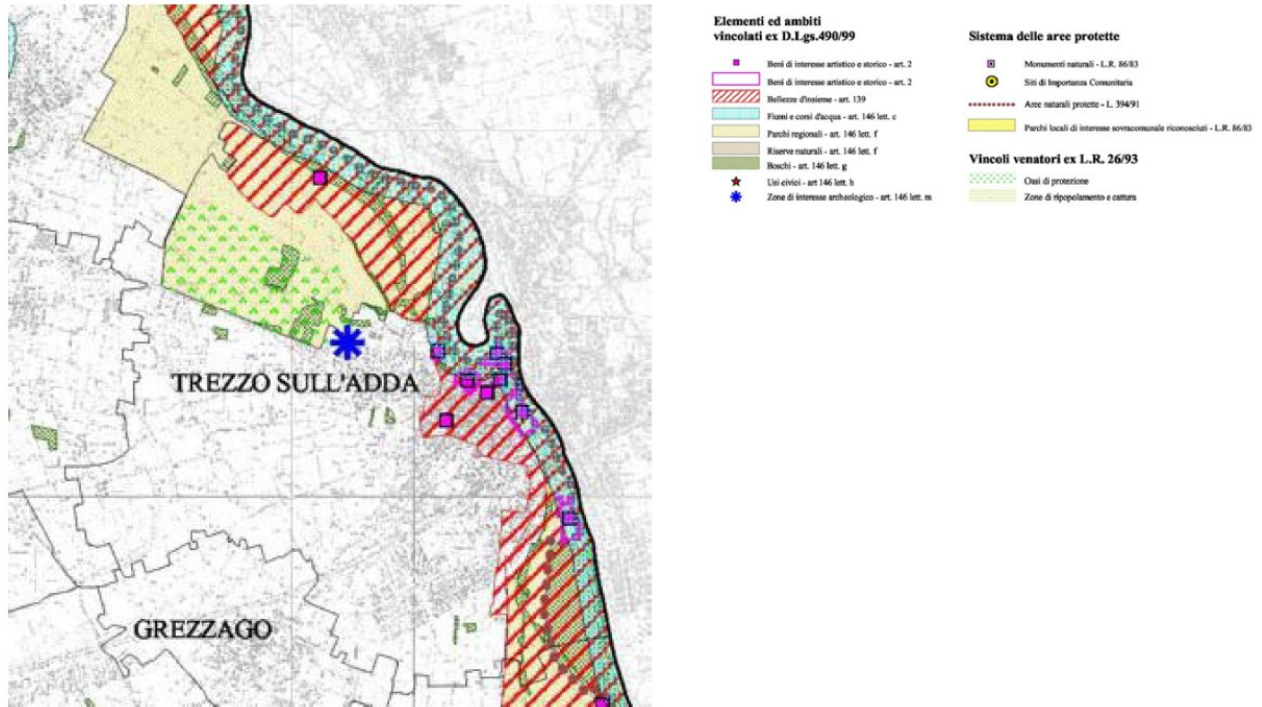
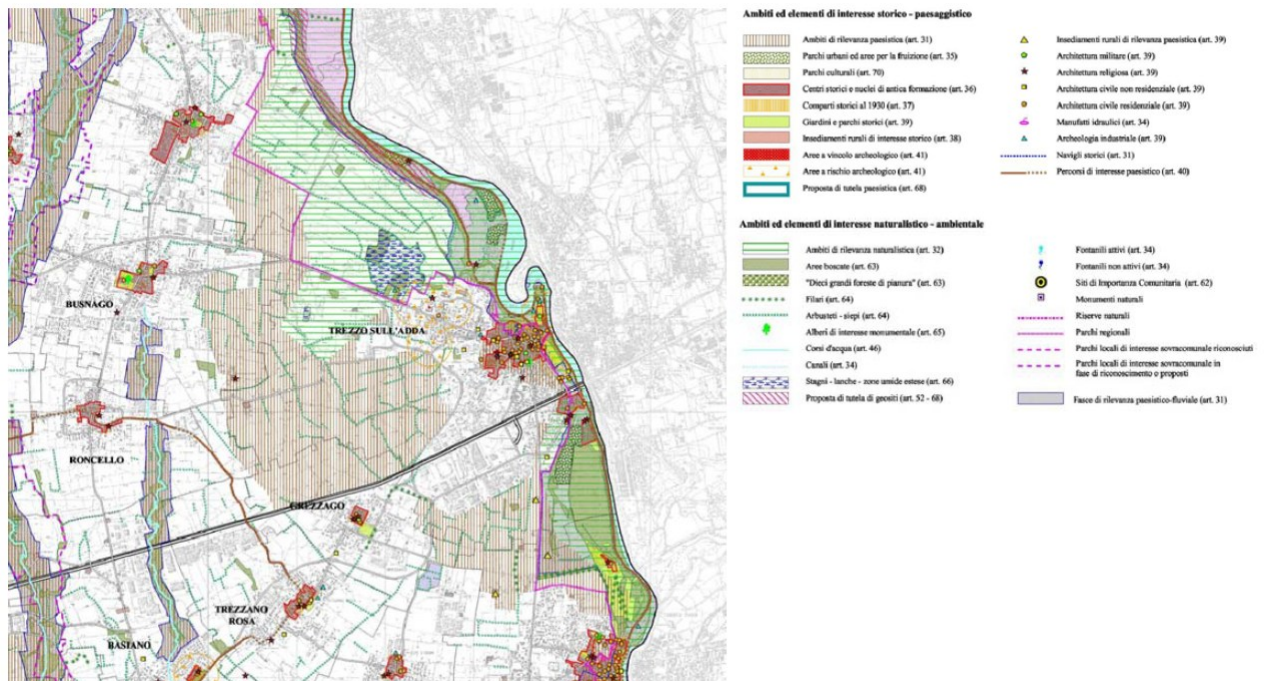


Tavola 3_ sistema paesistico ambientale



2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto in essere interessa la realizzazione di un nuovo capannone industriale, situato su un lotto di terreno più ampio e in parte già edificato (catastralmente identificato ai mappali 1090, 1091, 968, 1088, 917, 1089 al foglio 21) sito in Trezzo sull'Adda (MI) via Achille Grandi, civico 7/b, di proprietà Tecnogras S.r.l.

In dettaglio, il progetto prevede la realizzazione di un nuovo capannone sui seguenti mappali di cui al fg.21 mapp. 1090, 1091, 968.

Il progetto in essere viene presentato a firma congiunta con il promissario acquirente, la ditta SPECIALTRASFO S.p.A., azienda impegnata nella progettazione e produzione di trasformatori speciali progettati su misura per applicazioni industriali e di potenza.

Le opere edilizie da eseguire consistono nella nuova edificazione di un capannone industriale, in risposta all'esigenza della proprietà di avere a disposizione spazi di lavorazione che, per dimensione e caratteristiche costruttive, siano rispondenti all'incremento dell'attività produttiva e all'esigenza di razionalizzare e ottimizzare gli spazi di lavoro, migliorando la sicurezza e il benessere dei lavoratori.

Il progetto in questione consiste nella realizzazione di un nuovo insediamento, in coerenza agli schemi planimetrici di cui al parere preliminare del 04/02/2025.

Esso sarà composto idealmente tra 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 apposta rampa di scale
- nell'altro corpo più ad Est con 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 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.

Il capannone di nuova formazione avrà aperture finestrate in facciata e lucernari in copertura che consentiranno l'aeroilluminazione naturale. Nei servizi igienici verrà realizzato in aggiunta un impianto di aerazione forzata per il ricambio d'aria, anche se sono presenti aperture.

In relazione ai materiali impiegati, il progetto prevede:

- struttura portante in cemento armato prefabbricato;
- tamponamenti con pannelli prefabbricati in cemento grigio, finitura fondo cassero ruvido;
- copertura della produzione a Shed prefabbricati in cemento colore grigio;
- serramenti in alluminio colore grigio finiti con lamiera preverniciata, colore grigio;
- portoni sezionali in alluminio colore grigio;
- previsione in copertura di pannelli solari fotovoltaici.



LEGENDA MATERIALI:

- 1 - Pannelli in calcestruzzo prefabbricato (finitura fondo cassero)
- 2 - Tettoia metallica con pannelli sandwich
- 3 - Copertura a shed
- 4 - Pannello fotovoltaico
- 5 - Portone sezionale in alluminio colore grigio
- 6 - Serramenti in alluminio colore grigio

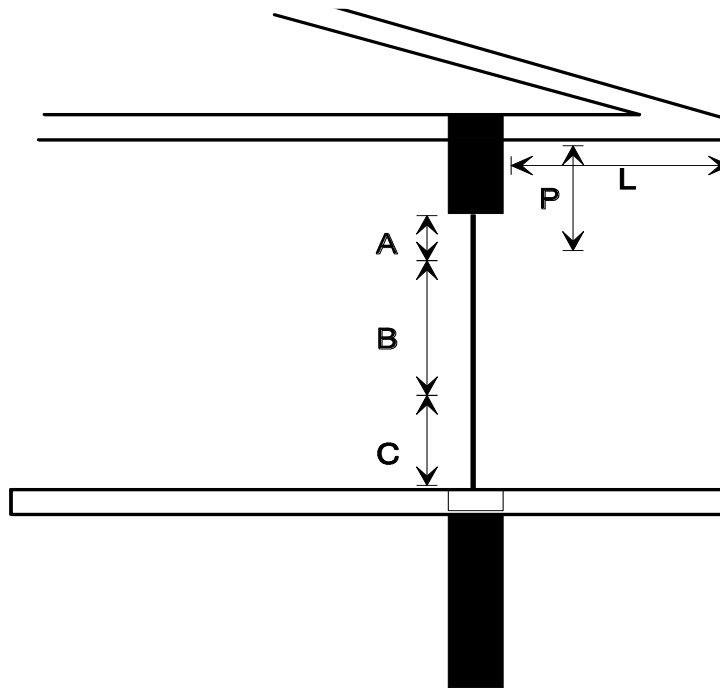
Per tutti i dettagli si rimanda agli elaborati grafici.

3 VERIFICA RAPPORTI AEROILLUMINANTI

I locali sono stati progettati in modo da soddisfare i requisiti di aeroilluminazione naturali richiesti dall'art. 3.11.5 – Cap. XI Edifici per attività produttive, depositi del Regolamento Locale di Igiene:

“Dovrà essere assicurata una superficie di illuminazione naturale pari a 1/8 della superficie del pavimento se laterale; ad 1/10 se a livello della copertura. Dovrà inoltre essere assicurata una superficie di aerazione naturale apribile con comandi ad altezza d'uomo, comprensiva degli ingressi, non inferiore ad 1/12 della superficie del pavimento. La disposizione delle aperture dovrà essere adeguata all'ottenimento del miglior risultato; allo scopo è opportuno prevedere superfici apribili contrapposte, aperture a vasistas, posizionamento in corrispondenza dei prevedibili punti di produzione e di attività lavorativa con svolgimento di calore”.

Si riportano di seguito le tabelle relative alla verifica delle superfici illuminanti e aeranti a seguito delle varianti sviluppate sul progetto già presentato.



SCHEMA ESPLICATIVO SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE
(art. 3.4.12)

Legenda:

- L = lunghezza dell'aggetto superiore
- P = proiezione dell'aggetto = $L/2$. (si calcola solo per $L > 120$ cm)
- A = superficie finestrata utile per 1/2 agli effetti dell'illuminazione
- B = superficie utile agli effetti dell'illuminazione
- C = superficie non utile ai fini dell'illuminazione anche se finestrata (cm 60)

La superficie finestrata utile è uguale a: $B + 1/2A$

VERIFICA SUPERFICIE AERANTE PIANO TERRA								
DESTINAZIONE LOCALE	SUP. (mq)	DIMENSIONI FINESTRA (ml)			SUPERFICIE FINESTRA (mq)			AERAZIONE RICHIESTA
		l	x	h	S fin	n° fin	tot. mq fin.	(1/12)
PIANO TERRA								
SALA PROVE	767,70	16,40	x	1,00	16,40	7	114,80	0,219 > 0,083
		6,00	x	8,50	51,00	1	51,00	
		1,20	x	2,10	2,52	1	2,52	
							168,32	
SALA FINITURE	2036,66	1,20	x	2,10	2,52	7	17,64	0,241 > 0,083
		6,00	x	8,50	51,00	4	204,00	
		15,00	x	1,00	15,00	18	270,00	
							491,64	
AREA PRODUZIONE	511,00	1,20	x	1,00	1,20	3	3,60	0,194 > 0,083
		6,00	x	6,00	36,00	1	36,00	
		11,90	x	1,00	11,90	5	59,50	
							99,10	
WC 1 U-D	6,40	/	x	/	/	/	/	/ > 0,083 *Aerazione forzata
WC 2 U-D	9,53	/	x	/	/	/	/	/ > 0,083 *Aerazione forzata
SALA CLIENTI 1	34,33	1,85	x	1,35	2,50	5	12,49	0,441 > 0,083
		1,20	x	2,20	2,64	1	2,64	
							15,13	
SALA CLIENTI 2	47,62	1,85	x	1,35	2,50	3	7,49	0,213 > 0,083
		1,20	x	2,20	2,64	1	2,64	
							10,13	
AREA BREAK	34,29	1,35	x	1,95	2,63	3	7,90	0,230 > 0,083
							7,90	
UFFICIO PRODUZIONE	30,20	1,20	x	2,20	2,64	1	2,64	0,087 > 0,083
							2,64	
SPOGLIATOIO UOMINI	103,59	1,35	x	1,95	2,63	7	18,43	0,178 > 0,083
							18,43	
SPOGLIATOIO DONNE	18,41	1,35	x	1,95	2,63	1	2,63	0,143 > 0,083
							2,63	
WC 1 D - D	5,87	/	x	/	/	/	/	/ > 0,083 *Aerazione forzata

PIANO PRIMO								
LOCALE ACCESSORIO	41,17	1,35	x	1,95	2,63	2	5,27	0,128 > 0,083
							5,27	
REFETTORIO	187,90	1,35	x	1,95	2,63	9	23,69	0,126 > 0,083
							23,69	

PIANO PRIMO								
LOCALE ACCESSORIO	41,17	1,35	x	1,95	2,63	2	5,27 5,27	0,128 > 0,125
REFETTORIO	187,90	1,35	x	1,95	2,63	9	23,69 23,69	0,126 > 0,125

4. VERIFICA L. 13/89 - D.M. 236/89

Il D.M. n. 236 del 14 giugno 1989 (regolamento di attuazione della Legge 9 gennaio 1989, n.13 *"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata"*) prescrive all'art. 3.3 che devono essere accessibili gli edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, secondo le norme specifiche di cui al punto 4.5.

Pertanto, ai sensi dell'art. 4.5 del D.M 236/89, il capannone in progetto dovrà garantire il requisito di accessibilità, che si considera soddisfatto se sono raggiungibili tutti i settori produttivi, gli uffici amministrativi e almeno un servizio igienico.

In sede di progetto gli spazi sono stati pensati per garantire l'accessibilità da parte di persone con ridotte capacità motorie, come meglio indicato all'interno dell'elaborato grafico di progetto.

Nello specifico sono stati rispettati i seguenti criteri di progettazione, per l'elaborazione del progetto:

- area adibita a prove, accessibile mediante percorsi orizzontali con larghezze in grado di garantire un facile accesso e senza dislivelli a pavimento;
- corridoi con larghezza superiore a cm 100, con previste zone adatte a consentire l'inversione di marcia, da parte di persone su sedia ruote;
- porte con luce netta superiore a cm 80.

5. VERIFICHE URBANISTICHE

Le verifiche urbanistiche sono state sviluppate all'interno degli elaborati grafici specifici.

Si sottolinea che per le verifiche dei parametri di Rapporto di Copertura e di Altezza Massima è stata considerata la possibilità di deroga come dal rilascio del parere preliminare favorevole, in accordo alle condizioni espresse nella Bozza di Convenzione, di cui nei prossimi paragrafi si espone una sintesi.

Appare comunque doveroso fare le seguenti precisazioni.

VERIFICA RAPPORTO DI COPERTURA sulla sola area di intervento identificata ai mappali nn. 1090, 1091, 968.

Superficie territoriale = 11.676 mq

Sc massima = 50% St ai sensi dell'art. 34 delle NTA

Sc massima = 5.838 mq

Sc di progetto = 4.849,32 mq < Sc massima = 5.838 mq – risulta pertanto verificata

VERIFICA RAPPORTO DI COPERTURA sull'intero lotto di proprietà Tecnogras srl, identificato ai mappali nn. 1090, 1091, 968, 1088, 917, 1089

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 tolta 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.Fondiarìa = 36.769,00 mq x 0,50 mq/mq)

Sc residua Tot. = mq **-1.492,24.**

Proposta di deroga ai parametri urbanistici così come da parere preliminare favorevole della Giunta del 03.02.2025

VERIFICA ALTEZZA MASSIMA

In merito alla verifica dell'altezza massima dei manufatti, si precisa che rispetto allo schema planimetrico concordato con il parere favorevole del 03.02.2025 una parte del capannone in questa proposta progettuale ha subito una modifica al fine di uniformarsi volumetricamente al corpo principale.



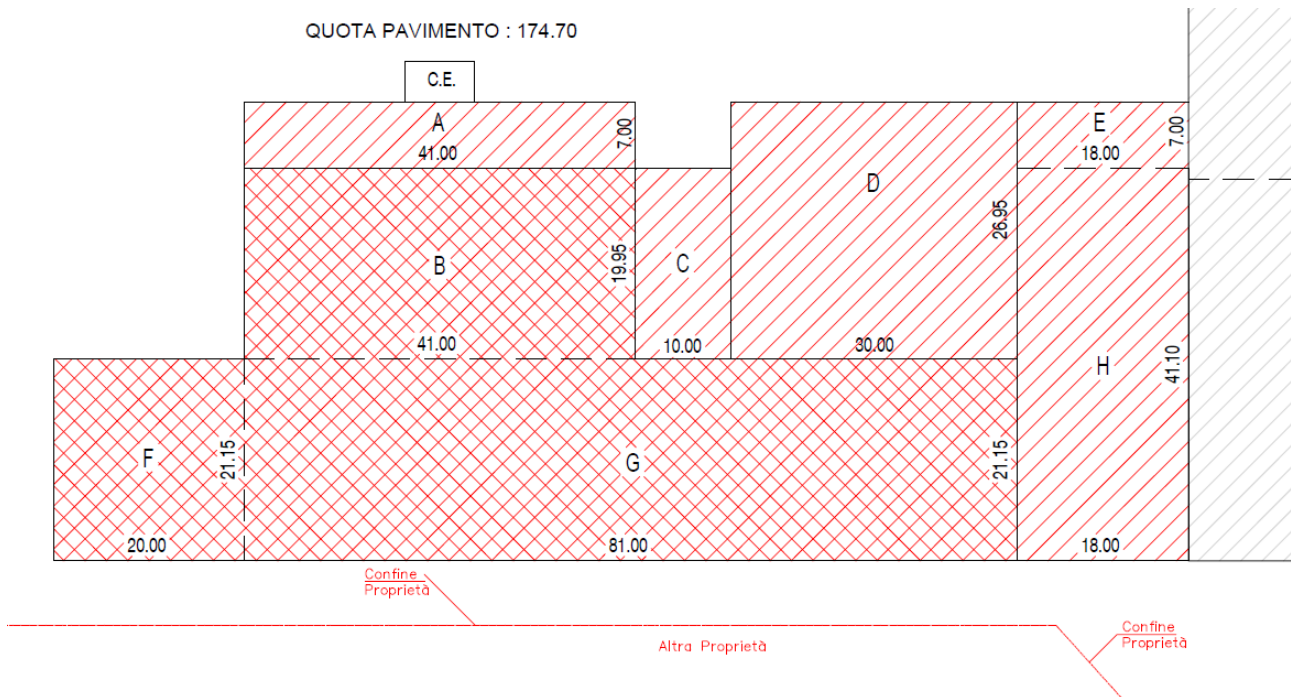
= Superficie Coperta confermata



= Superficie Coperta in progetto - H m 10.70 estradosso



= Superficie Coperta in progetto - H m 17.00 estradosso



Nello specifico la porzione di corpo di Fabbrica denominato A (superficie pari a $41,00 \times 7,00 = 287,00$ mq) si incrementa di 6,30 m passando da 10,70 a 17,00 m. Questo al fine di restituire un'uniformità volumetrica dell'intero complesso industriale.

La deroga sull'altezza massima consentita (da 12,00 m a 17,00 m) è stata già avallata con il parere preliminare favorevole della Giunta del 03.02.2025.

VERIFICA SLP

Per il calcolo della superficie lorda di pavimento si precisa che il VOLUME TECNICO - AREA SERBATOI con vasca di contenimento e protezione agenti atmosferici costituisce tecnicamente e funzionalmente, ai sensi di quanto definito dall'art. **Articolo 106 Locali tecnici degli edifici**

1. Si definiscono locali tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere parti di impianti tecnici che, per esigenze imprescindibili di funzionalità debbono venir collocate in vani appositi, dimensionati a partire dagli ingombri degli stessi impianti che accolgono.

2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono locali tecnici:

- i silos, destinati allo stoccaggio di materie prime o prodotti.

una superficie assimilabile a locale tecnico e pertanto, come normato dall'art. 5 delle NTA alla voce della definizione SLP, viene escluso dallo specifico calcolo della Superficie Lorda di Pavimento.

Si precisa altresì che tale spazio, al fine di soddisfare le esigenze di stoccaggio e di contenimento in caso di sversamento accidentale, deve necessariamente essere protetto dalle intemperie sia perimetralmente sia in copertura.

Per tutti i calcoli di verifica (sia sull'area di intervento sia sull'intero lotto) si rimanda alle tavole specifiche.

6. CONTENUTI BOZZA DI CONVENZIONE inerente parere preliminare

La "Convenzione" ha per oggetto la realizzazione del "Nuovo Edificio Industriale" in Variante al PGT vigente, con procedimento "Sportello Unico per le attività produttive - art. 97 LR 12/2005, art. 8 DPR 160/2010" per la modifica di alcuni parametri urbanistici relativamente all'art. 34 delle NTA per cui è stato già rilasciato parere preliminare favorevole in data 03/02/2025.

Con specifico riferimento allo "standard" qualitativo a riconoscimento della deroga, la "Società Tecnogras" dovrà versare al "Comune" l'importo di Euro 220.000,00. In particolare, il versamento dei relativi importi avverrà 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 della restante parte, pari ad € 50.000,00.

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.

Con la precisazione che:

- le eventuali somme già versate in via anticipata in ragione della Convenzione del 28 luglio 2006 a rogito del notaio Giovanni Battista Mattarella (65.907/13.664) e delle successive modifiche ed integrazioni, saranno conteggiate in riduzione;
- come già premesso, il parere preliminare 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, con l'eventuale rettifica degli importi con la proposta illustrata nella Relazione Economica allegata.

Il Permesso di Costruire in Variante al PGT potrà essere rilasciato in favore di "Specialtrasfo" solo a seguito dell'ottenimento da parte di quest'ultima della piena proprietà del terreno di cui alle premesse.

7. VISTE TRIDIMENSIONALI



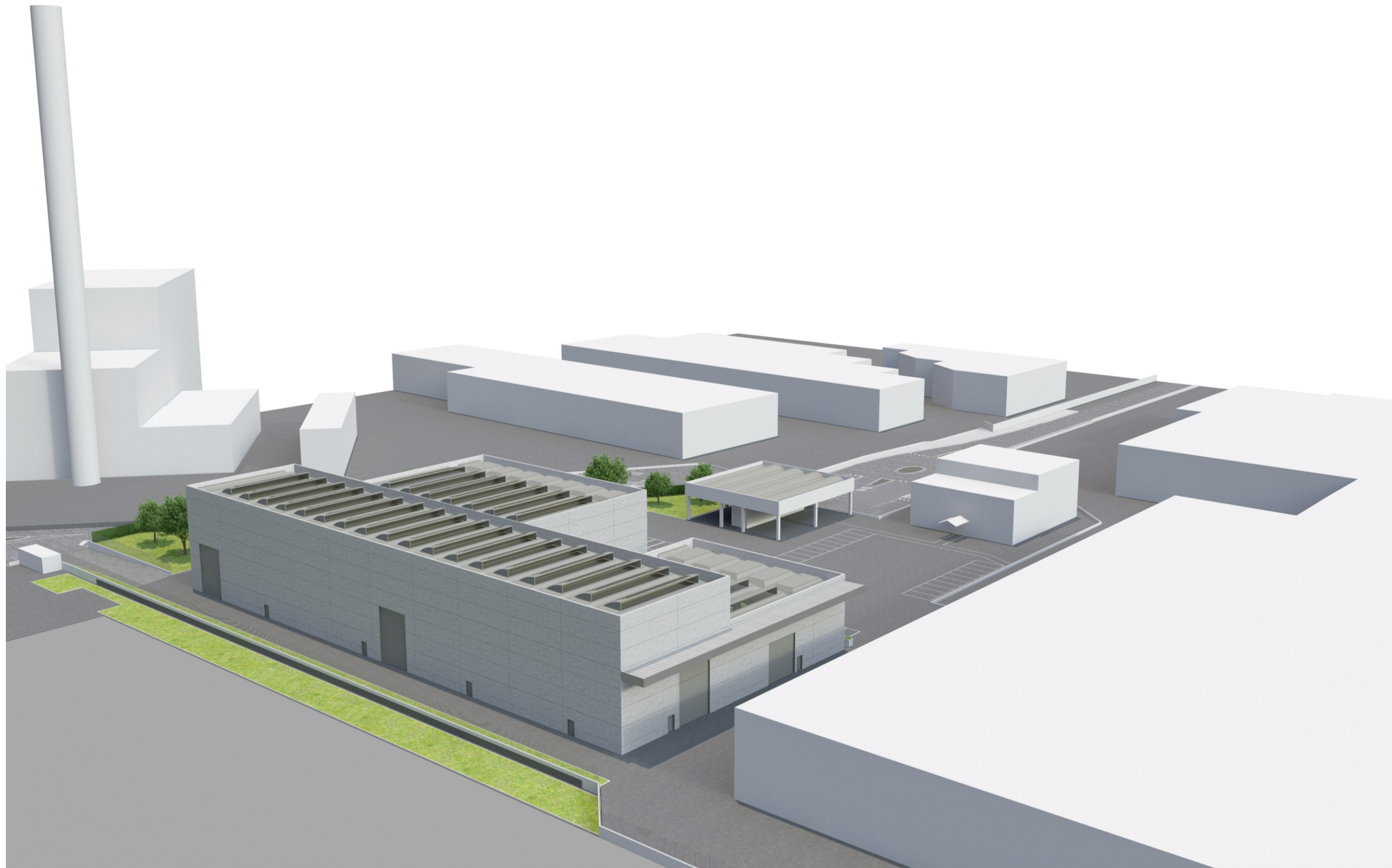
vista dalla strada – Progetto



vista di insieme – Progetto



vista di insieme – Progetto





vista di insieme – Progetto