

# COMUNE DI SARONNO

- PROVINCIA DI VARESE -

## PROCEDURA SUAP IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

ai sensi art.8 D.P.R. 160/10 e art.97 L.R. 12/05

## AMPLIAMENTO COMPLESSO INDUSTRIALE

in Saronno (VA) , via E. Fermi 34

PROGETTISTA	COMMITTENTE
DIRETTORE LAVORI	IMPRESA

OGGETTO	PRATICA
<b>RELAZIONE PAESISTICA</b>   	<b>PC</b>

<b>STUDIO DI INGEGNERIA DE MARCO</b>  <b>AGOSTINO &amp; CARLO DE MARCO - INGEGNERI ASSOCIATI</b>	ALLEGATO <b>D</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

DATA	OGGETTO	TAVOLE	ALLEGATI
MAG 2023	P.d.C.	01 ⇒ 07	A ⇒ L
SCALA			ARCHIVIO
FILE	ALLEGATO-D.dwg		<b>0223</b>
PEC	studioingegneriademarco@arubapec.it		

PROPRIETA'
<b>TEKNE s.r.l. (mapp. 465 fg.20/Sa)</b> <b>via E. Fermi, 40 Saronno (VA)</b>
<b>ICCREA Banca Impresa s.p.a. (mapp. 121 fg.20/Sa)</b> <b>via Lucrezia Romana, 41-47 Roma</b>

UTILIZZATORE
<b>METALGALVANO PLASTICS FINISHING s.r.l.</b> <b>via E. Fermi, 40 Saronno (VA)</b>

SARONNO (VA) via A.Ramazzotti, 41 ☎ (02)962.53.04 - Fax (02)962.64.40 - C.F. e P.IVA: 02100870126

E' vietata la riproduzione o il trasferimento a terzi del presente disegno

## **RELAZIONE PAESISTICA A CORREDO DELLA SCHEDA DI**

### **IMPATTO PAESISTICO**

A CORREDO DELLA SCHEDA DI IMPATTO PAESISTICO ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI "PERMESSO di COSTRUIRE" - pratica SUAP per REALIZZAZIONE DI NUOVO CAPANNONE AD USO DEPOSITO AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE UBICATO IN COMUNE DI SARONNO (va) VIA ENRICO FERMI, 34, SULL'AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 20 SEZIONE CENSUARIA SARONNO MAPPALE 465.

Proprietà mappale 465: TEKNE S.r.l con sede in Saronno (Va) via Enrico Fermi, 40 - codice fiscale 01353420126;

Proprietà mappale 121: ICCREA Banca Impresa S.p.A. con sede in Roma via Lucrezia Romana, 41/47 - codice fiscale 02820100580;

Utilizzatore: Metalgalvano Plastics Finishing S.r.l. con sede legale in Saronno (Va) via Enrico Fermi, 40 - Saronno (Va) - codice fiscale: 01609750136

#### **1. il P.G.T. e la pianificazione urbanistica**

Il Piano di Governo del Territorio costituisce lo strumento tramite il quale vengono stabiliti gli indirizzi di pianificazione urbana e la compatibilità della programmazione a livello sovra comunale con la verifica dei vincoli paesistico - ambientali di competenza statale, le indicazioni e previsioni della rete infrastrutturale della mobilità.

Pertanto, il PGT si deve confrontare e trovare coerenza con il quadro di pianificazione e programmazione più ampio rappresentato dai seguenti strumenti:

- *Piano Territoriale Regionale - PTR;*
- *Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR;*
- *Piano territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP.*

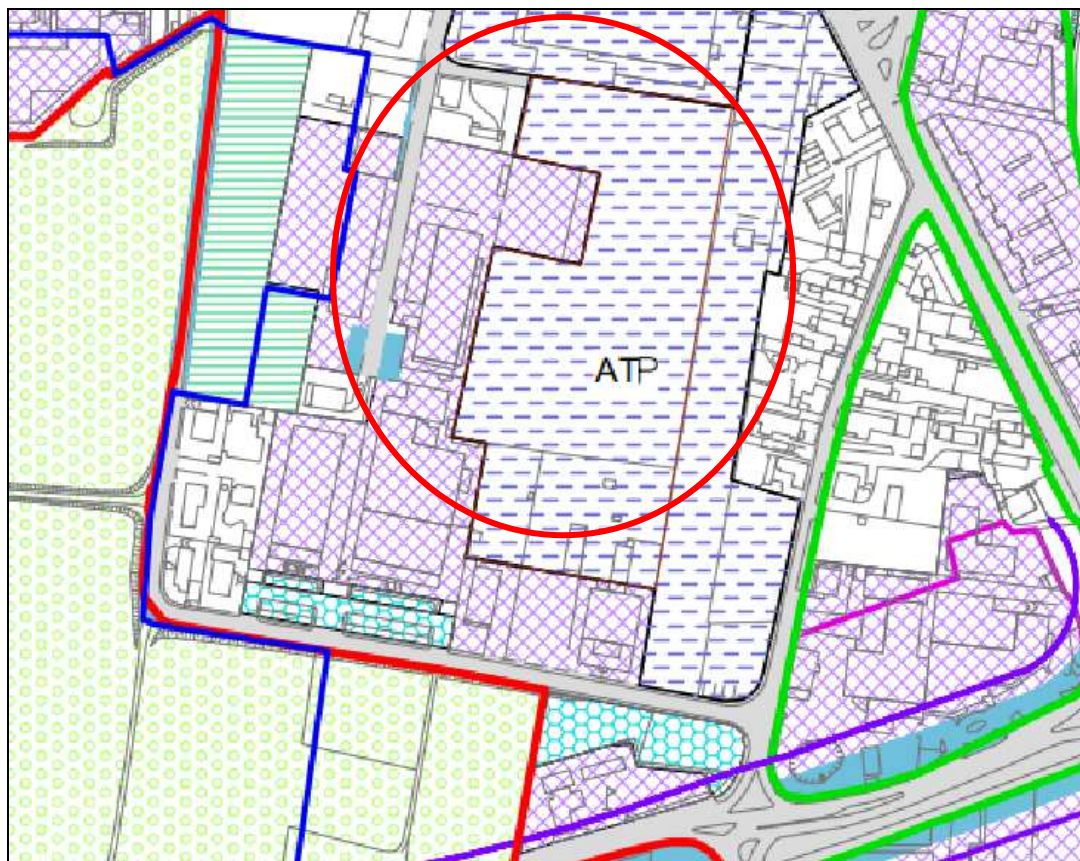
Tenuto conto delle indicazioni contenute negli strumenti urbanistici a scala superiore, il PGT entra nel merito dell'assetto del territorio comunale e disciplina le regole della pianificazione urbana tutelando gli aspetti di rilevanza ambientale con la imposizione di vincoli quali:

*a) vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico);*

*b) vincolo ai sensi del DLgs.42/04 art. 142 (aree tutelate per legge - vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923);*

- c) monumenti naturali e parchi naturali ai sensi della L.R. 86/83;
- d) zone a protezione speciale ai sensi della direttiva 79/409 CEE;
- e) siti di interesse comunitario ai sensi della direttiva 82/43 CEE.

Il P.G.T. inquadra l'area oggetto di intervento come di seguito riportato:



Estratto da P.G.T. vigente, tavola PdR\_02 Individuazione degli ambiti

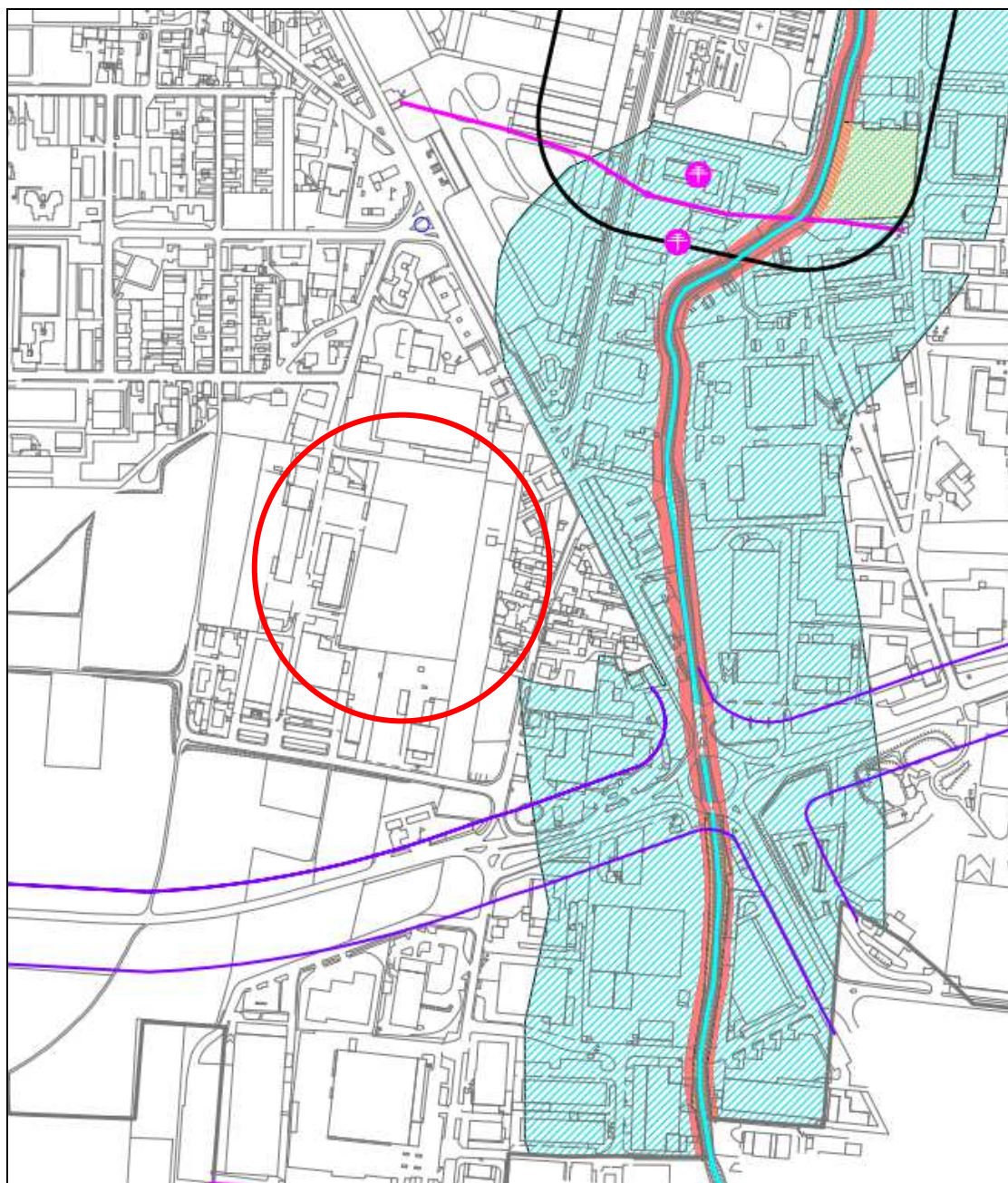
L'area oggetto d'intervento ricade all'interno del Tessuto Urbano Consolidato ed è classificata nel vigente P.G.T. come:

parte in "Area con funzione non residenziale – art. 30 NdP PdR", scheda d'ambito di riferimento n. 8;

parte in area "ATP - Ambiti per trasformazione perequata" con le seguenti prescrizioni:

- potenzialità edificatoria ET base = 0,10 mq. / mq.
- superficie di cessione pubblica Scva = 100 % della Sr;
- densità arborea = 1 albero ogni 120 mq. di St.
- regole funzionali : funzioni escluse = grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere.

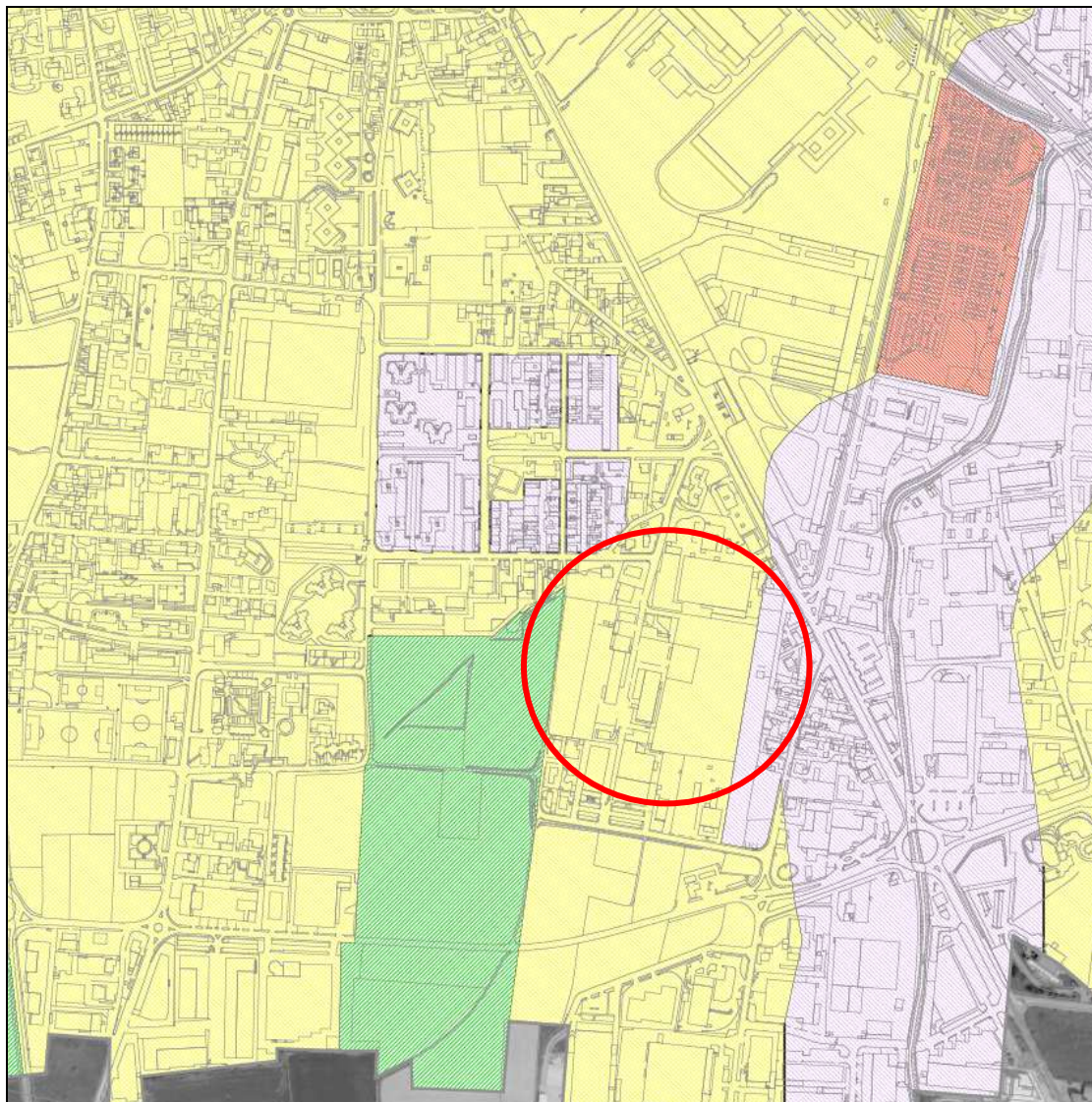




Estratto da TAV. DdP\_04 – Individuazione dei vincoli

Non si riscontrano vincoli sull'area oggetto di intervento.





Estratto da TAV. DdP\_05 – Sensibilità paesaggistica

L'area oggetto di intervento ricade in una classe di sensibilità paesaggistica bassa.

## **2. L'area nel contesto urbano della città.**

L'immobile con destinazione produttiva esistente e l'attigua area libera oggetto di intervento sono ubicati nella zona sud-ovest del Comune di Saronno, nell'isolato compreso tra la via Varese (strada Statale 233 "Varesina"), la via Enrico Fermi, la via Friuli e la via Gorizia.

Attualmente l'insediamento produttivo esistente è utilizzato dalla società Metalgalvano Plastics Finishing s.r.l. per lo svolgimento della propria attività, che consiste nell'esecuzione delle varie fasi di verniciatura di componenti plastici e nella produzione e lavorazione di particolari in plastica mediante stampaggio a caldo ed utilizzo di presse ad iniezione e risulta costituito da:

a) un complesso immobiliare ubicato in via E. Fermi, 40 avente anche accesso a lato sud dalla via Friuli, identificato catastalmente al foglio 20 sez. cens. Sa mappali 351 e 426;

b) un complesso immobiliare ubicato in via E. Fermi, 34 - identificato catastalmente al foglio 20 sez. cens. Sa mappale 121, di proprietà di ICCREA Banca Impresa spa con sede in Roma, via Lucrezia Romana, 41/47, la quale lo ha acquisito al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria (leasing) alla società TEKNE s.r.l., mentre l'utilizzatore degli immobili è la società Metalgalvano Plastics Finishing srl;

c) un complesso immobiliare di recente costruzione, in ampliamento dell'edificio di cui al precedente punto b) , edificato in base al "Permesso di Costruire" n. 50 / 2021 rilasciato dal Comune di Saronno in data 20.10.2021 protocollo n. 0030644 e successive varianti, edificato con il lato sud in parziale aderenza all'immobile esistente di cui al punto b), sull'area individuata catastalmente al foglio 20 sezione censuaria Saronno ex mappali mappale 121 – 372 – 466 (in seguito a redazione di tipo mappale per inserimento in mappa catastale del nuovo ampliamento, i predetti mappali sono stati accorpati in unico mappale identificato al n. 121). Il già menzionato immobile, delle dimensioni di ml. 24,90 x ml. 34,90 - con una superficie coperta ed una SLP (sup. lorda di pavimento) pari a mq. 870,30 è stato destinato unicamente allo stoccaggio del prodotto finito.

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

La società Metalgalvano Plastics Finishing srl, in previsione dell'ampliamento della produzione in virtù di nuove importanti commesse, ha improrogabile necessità di disporre di un ulteriore spazio coperto da destinare allo stoccaggio dei materiali relativa alle nuove commesse, con un conseguente aumento del personale impiegato.

Si propone la realizzazione di un nuovo immobile da realizzarsi sull'area identificata catastalmente al foglio 20 sez. censuaria Saronno mappale 465 (derivante da frazionamento dell'originale mappale 371), della superficie catastale di mq. 3.411 e della superficie reale, rilevata con strumentazione optoelettronica, pari a mq. 3.521, 33 - di proprietà della società TEKNE s.r.l. in forza di atto di acquisto in data 14.09.2018 n. 188188 di repertorio - progr. n. 30128, stipulato dal dr. M. Mezzanotte, notaio in Milano e registrato a Milano il 20.09.2018 al n. 30624 serie 1 T.

L'area oggetto di intervento attualmente risulta classificata, nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Saronno - variante parziale - approvazione del C.C. 17 del 30.04.2020 - adozione del C.C. n. 52 del 24.10.2019 come segue:

### **mappale 465 del foglio 20 Sa**

**"ATP - Ambiti per trasformazione perequata"** con le seguenti prescrizioni:

- potenzialità edificatoria ET base = 0,10 mq. / mq.
- superficie di cessione pubblica Scva = 100 % della Sr;
- densità arborea = 1 albero ogni 120 mq. di St.
- regole funzionali: funzioni escluse = grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere.

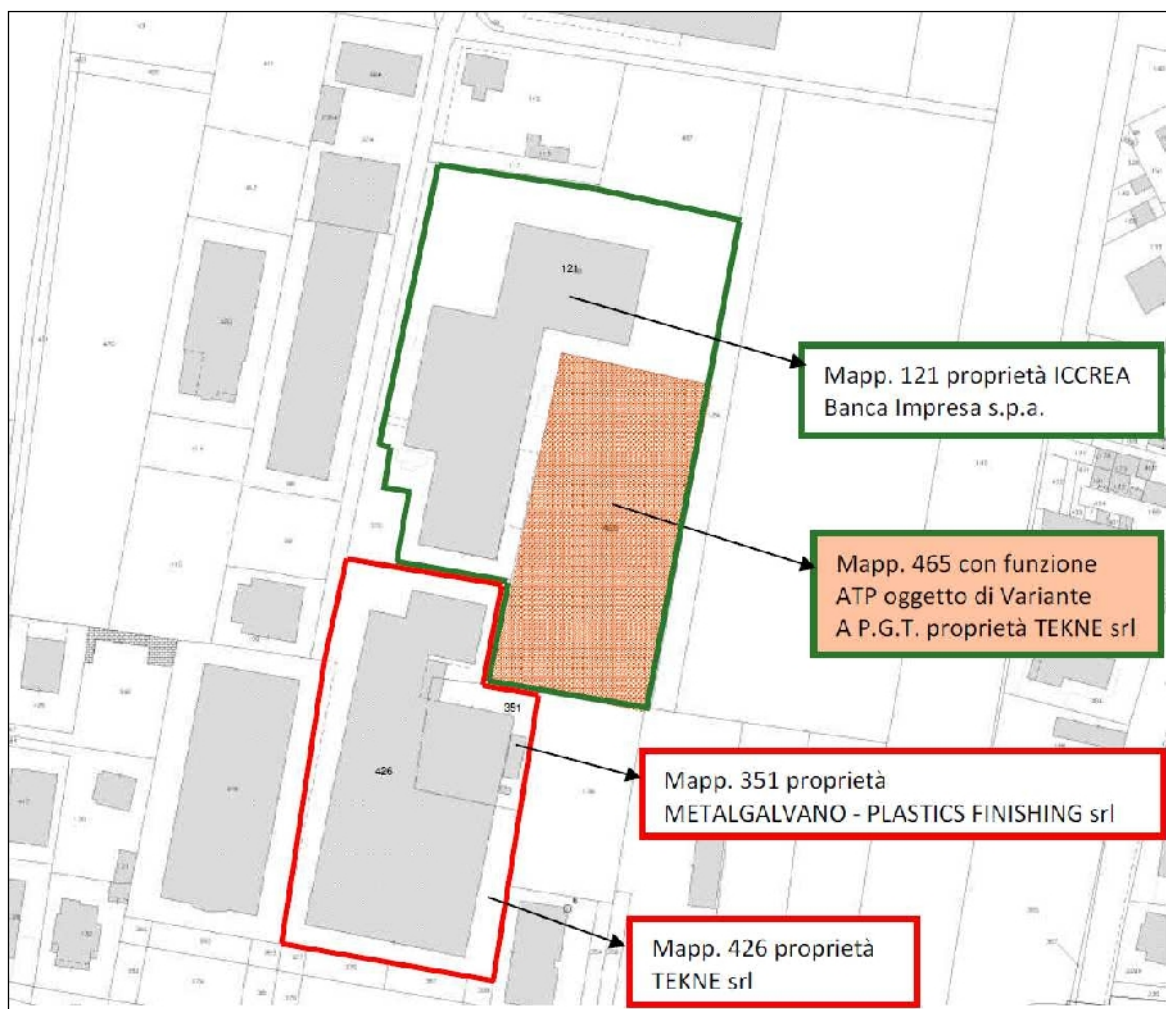
Le aree appartenenti a questi ambiti sono aree libere urbane e periurbane che il P.R.G. vincolava a "standard", ma che nel corso della durata del P.R.G. del 1997 non sono state attuate e rappresentano il residuo del P.R.G. vigente con vincolo decaduto, che il PGT non può reiterare ma può ridestinare ad una trasformazione perequata che, a fronte di una potenzialità edificatoria compensativa da trasferire, garantisca la cessione dell'intera St, utile e necessaria alla salvaguardia agricola e ambientale, al potenziamento delle aree a verde ed alla riorganizzazione dei servizi di carattere pubblico e collettivo, nonché alla realizzazione della rete ecologica multifunzionale urbana;

L'immobile in progetto di cui alla presente istanza, che di conseguenza comporta la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, in quanto la destinazione del mappale 465 del foglio 20 Sa da "ATP - Ambiti per trasformazione perequata" passa ad una destinazione

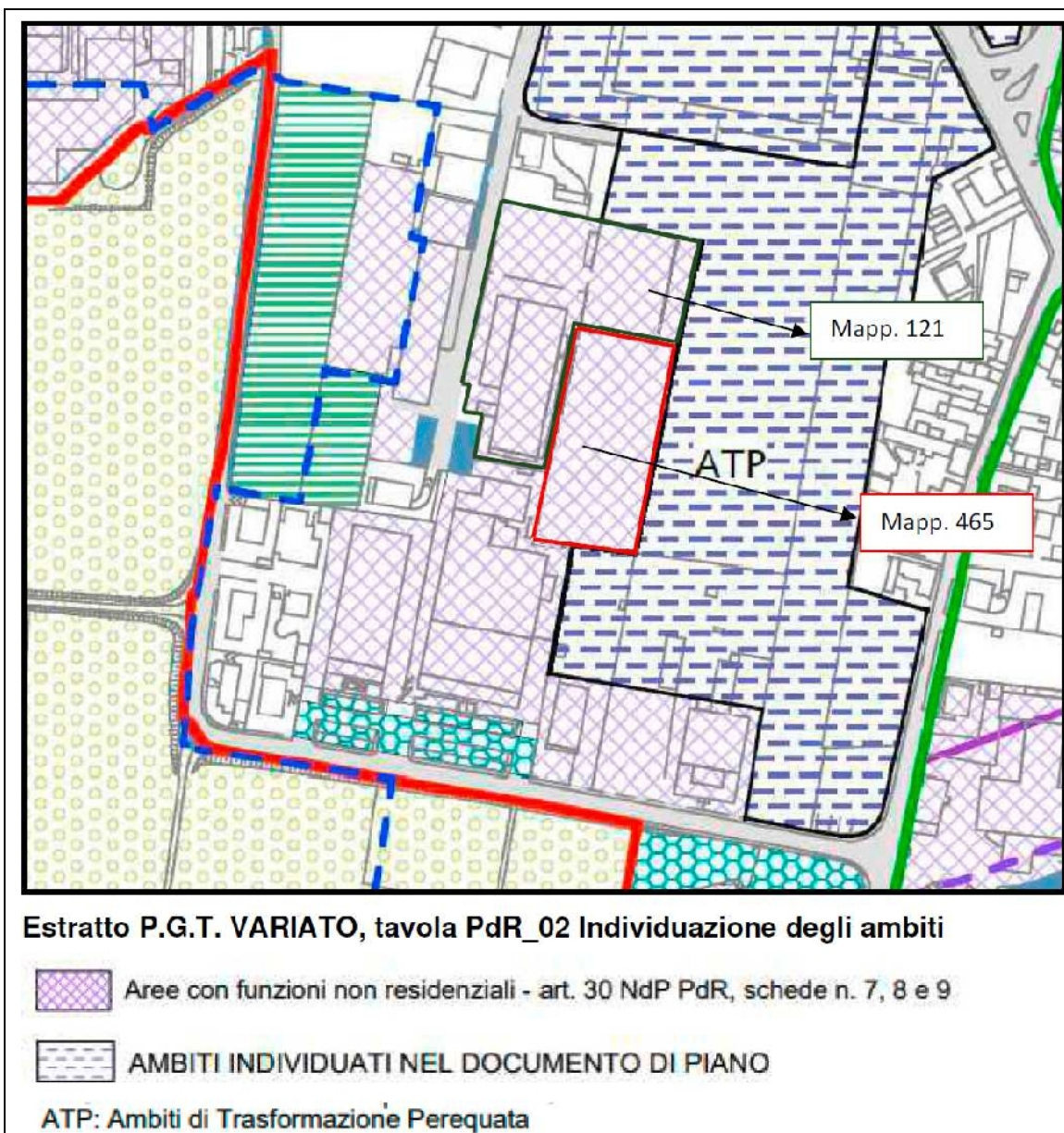
"Area con funzione non residenziale – art. 30 NdP PdR" ma vengono proposti parametri edilizi ridotti rispetto a quanto previsto dalla scheda d'ambito n. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., e più precisamente:

- a) il rapporto di copertura IC massimo viene ridotto ad 1 / 2 anziché 1 / 3;
- b) l'indice fondiario IF viene ridotto al 50% e di conseguenza l'indice IF è pari a 0,50 mq. / mq;

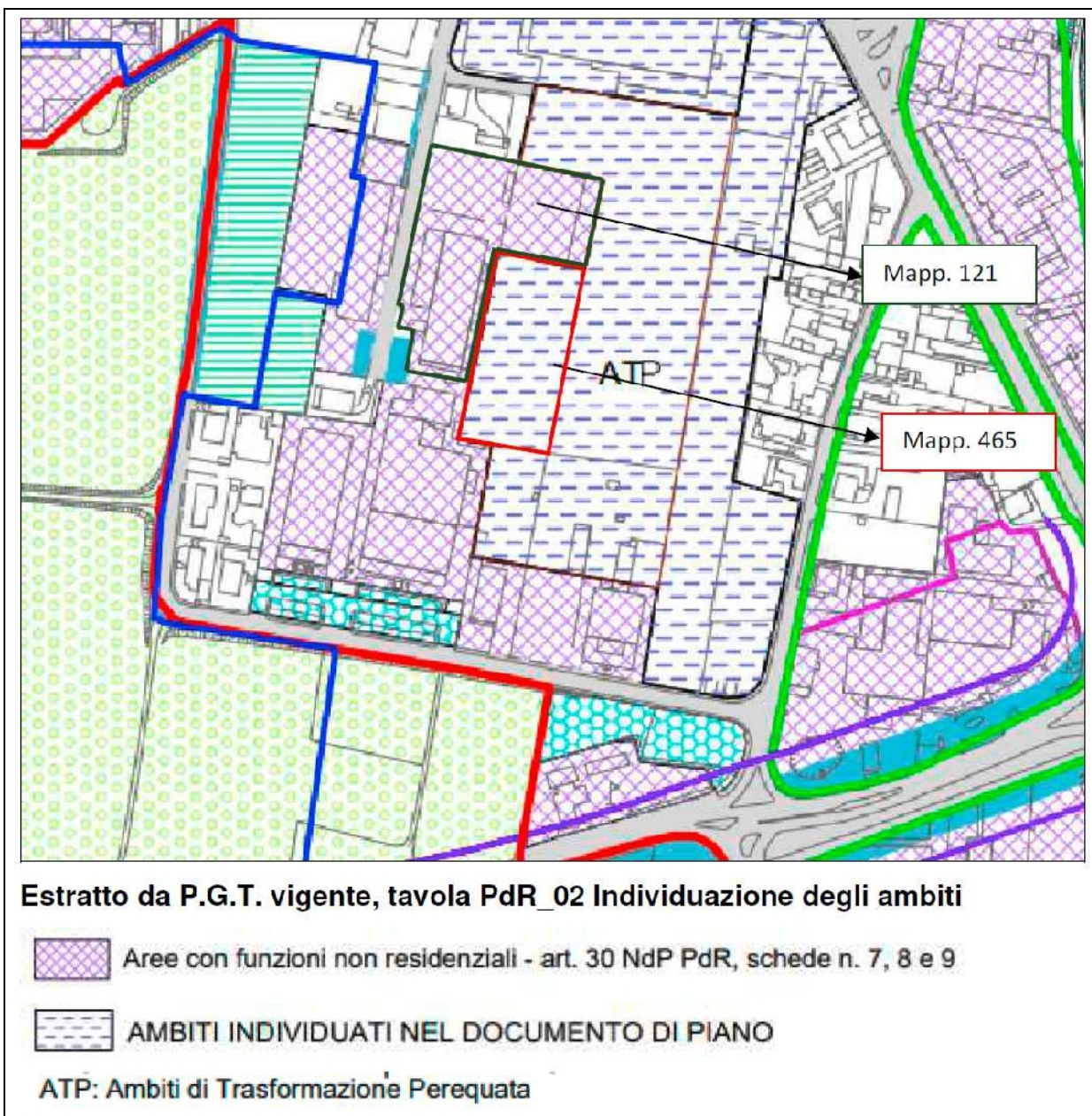
In aggiunta a quanto sopra anche la superficie filtrante richiesta viene incrementata dal 10% al 20 % della superficie fondiaria del lotto oggetto di variante al P.G.T. vigente. Pertanto, la scheda d'ambito n. 8 delle N.T.A. di P.G.T. viene modificata conseguenzialmente come di seguito indicato.











L'obiettivo primario del progetto S.U.A.P. in variante al P.G.T. vigente, come sopra indicato, vuole soddisfare il nuovo fabbisogno di unità produttiva per stoccaggio prodotti finiti realizzando questa nuova struttura in adiacenza al complesso produttivo esistente. I presupposti perché ciò possa avverarsi sono due:

- 1) la disponibilità di un'area attigua al complesso produttivo esistente, attualmente di proprietà della soc. TEKNE s.r.l. (mappale 465 fg.20 sez. SA);
- 2) la destinazione del P.G.T. consenta la realizzazione del nuovo edificio industriale.

Il primo presupposto è soddisfatto in quanto il mappale su cui dovrà essere edificato il nuovo capannone è nella disponibilità della soc. TEKNE s.r.l.;

Il secondo presupposto non è soddisfatto in quanto nel vigente P.G.T. la destinazione dell'area è "ATP - Ambiti per trasformazione perequata".

Purtroppo per il ciclo produttivo della società utilizzatrice Metalgalvano Plastics Finishing s.r.l. non esistono alternative, anche nelle immediate vicinanze, per poter ampliare la produzione senza un nuovo edificio che consenta lo stoccaggio del prodotto finito.

In questo caso, infatti, la realizzazione del nuovo manufatto in ampliamento, strettamente funzionale all'attività produttiva dello stabilimento esistente, non può prescindere dalla localizzazione nella stessa area, con conseguente collegamento anche logistico rispetto all'esistente.

In punto di diritto riteniamo che, essendo soddisfatte con ampio margine di evidenza le condizioni di deroga recate dalla Legge Regionale 20.11.2014 n.31, riconfermate successivamente dalla Legge Regionale 26.05.2017 n. 16, non ci possono essere preclusioni, fatte salve le verifiche, contenute nel rapporto preliminare VAS, a cui si rimanda, per accertare che l'ampliamento non arrechi pregiudizio ad ambiente, salute umana e patrimonio culturale.

### **3) Benefici pubblici derivanti dalla variante**

L'intervento sopra precedentemente descritto e meglio definito e dimensionato nel progetto edilizio SUAP, comporta, ai sensi dell'art.16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001, l'assunzione da parte del soggetto attuatore di obbligazioni inerenti una "nuova ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione". Si tratta per l'esattezza di un versamento sotto forma di **contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento.**

La valutazione del contributo viene determinata in relazione al “**maggior valore generato da interventi su aree ed immobili in variante urbanistica**”.

A fronte della realizzazione dell'intervento edilizio di interesse privato, il soggetto proponente, si impegnerà, con la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che dovrà essere approvato contestualmente alla presente variante, alla cessione di aree per uso pubblico, alla realizzazione di opere o, in alternativa, alla loro monetizzazione in accordo con il Comune di Saronno.

In aggiunta a quanto sopra, la società TEKNE s.r.l. poserà sulla copertura del nuovo capannone (vedi elaborato progettuale TAVOLA 02) dei pannelli fotovoltaici tali da poter far confluire nella rete pubblica, che sarà gestita dal Comune di Saronno, l'energia pulita prodotta, per un numero di anni corrispondente all'importo economico dovuto per il cambio di destinazione dell'area. Si viene così a creare una piccola comunità energetica rinnovabile, costituita dal Comune, dalla nuova realizzazione della società TEKNE s.r.l. e da eventuali nuove realizzazioni di pannelli fotovoltaici da realizzarsi sulle coperture dei capannoni limitrofi all'intervento oggetto della presente istanza.

Si rimanda agli elaborati planimetrici progettuali e viste prospettiche e planivolumetriche d'insieme allegati alla presente.

### **Descrizione dell'intervento**

#### **Capannone**

Il capannone in progetto, da destinare unicamente a deposito del prodotto finito senza permanenza di persone, prevede un unico piano fuori terra e verrà realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso realizzata da primaria ditta del settore. La struttura prefabbricata del capannone in progetto sarà costituita da pilastri in elevazione in cap. a sezione quadrata delle dimensioni di cm. 60x60 poggianti su idonei plinti a bicchiere gettati in opera ; su tali pilastri vengono posate delle travi perimetrali prefabbricate in cap con profilo a “I”; la copertura sarà realizzata mediante la posa di tegoloni prefabbricati tipo “coverplan” con intradosso piano ed estradosso a due falde – della larghezza di ml.2,50, poggianti sulle suddette travi perimetrali ad “I” ; tra i tegoloni vengono posati dei profilati metallici ad “omega” a sostegno della copertura a due falde realizzata con lastre di lamiera grecata opportunamente coibentate.

Il tamponamento perimetrale del capannone sarà realizzato mediante la posa di pannelli verticali prefabbricati coibentati in cap. dello spessore complessivo di cm. 20 e della larghezza di ml. 2,50. I pannelli di tamponamento avranno finitura interna in



cemento grigio con staggiatura meccanica e finitura esterna in ghiaietto lavato bianco (come edifici esistenti).

Il capannone in progetto ha quota pavimento interno +0.02 rispetto alla quota 0.00 di riferimento di via E. Fermi ed avrà pianta rettangolare con dimensioni esterne di ml. 21,00 x ml. 61,00 (per cui una superficie coperta pari a mq. 1.281,00 altezza utile interna sotto la capriata pari a ml. 8,00 ed altezza massima in sommità dei pannelli centrali di testata pari a ml. 9,50 ( inferiore a ml. 13,00).

Il progetto prevede la realizzazione su prospetto nord del capannone di un portone carraio delle dimensioni di ml. 4,00 x 4.50 oltre ad una uscita di sicurezza delle dimensioni di ml. 1.20x2.10; sul prospetto est viene realizzato un accesso carraio delle dimensioni di ml. 5.00 x 4.50 oltre ad uscita di sicurezza dimensioni di ml. 1.20x2.10; sul prospetto sud viene realizzato un accesso carraio in posizione centrale, delle dimensioni di ml. 5.00x4.50 oltre ad uscita di sicurezza dimensioni di ml. 1.20x2.10; sul prospetto ovest si prevede solo la realizzazione di una uscita di sicurezza di ml. 1.20x2.10.

La realizzazione del suddetto immobile consentirà ampliare la zona destinata al deposito e stoccaggio del materiale prodotto, con conseguente possibilità di aumentare la produzione e di conseguenza del personale da impiegare.

Dal momento che non è prevista alcuna lavorazione, né permanenza di persone, ma solamente uno stoccaggio di prodotti finiti, all'interno del nuovo capannone non è previsto alcun impianto di riscaldamento. Per lo stesso motivo si prevede di utilizzare come spogliatoi e servizi igienici quelli già presenti all'interno dell'intero complesso produttivo, idonei a soddisfare anche un aumento intorno alle 30 unità lavorative.

#### Sistemazione area esterna

Il progetto inoltre prevede la sistemazione dell'area di pertinenza del fabbricato in progetto, con realizzazione di posti auto privati su pavimentazione in masselli autobloccanti idonei a una carrabilità pesante e sistemazione dell'area a verde sul perimetro del lotto con piantumazione di nuove alberature aventi funzione schermante, che proseguono il filare esistente sul lotto già edificato in precedenza riproponendo in forma alternata pioppi cipressini e carpinus betulus (si veda Tavola 07 – Sistemazioni Esterne e Verde).

Le verifiche planivolumetriche sono state eseguite sul mappale 465, con la verifica dei parametri (ridotti) proposti con la Variante parziale al P.G.T.

Si riportano qui di seguito una planimetria schematica del capannone in progetto inserito nell'ambito dei fabbricati esistenti e alcune viste planivolumetriche d'insieme.



Planimetria generale con inserimento edificio in progetto

### **3. Determinazione del grado di incidenza del progetto.**

L'analisi del progetto tende ad accertare se questo introduce mutazioni paesistiche sul territorio del tipo:

- Incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica di stile, di colorazione e scelta dei materiali
- incidenza visiva
- incidenza ambientale
- incidenza simbolica

#### **3.1 Incidenza morfologica e tipologica**

Il capannone ad uso deposito in ampliamento non costituisce alterazione dei caratteri morfologici e tipologici del luogo in quanto si inseriscono nell'ambito di un comparto produttivo già avviato, mantenendo quindi la medesima destinazione funzionale e le stesse tipologie costruttive già presenti nel contesto. Il progetto risulta quindi coerente con i caratteri morfologici e funzionali del luogo.

#### **3.2 Incidenza linguistica di stile, di colorazione e scelta dei materiali**

Il capannone ad uso deposito in ampliamento non costituisce alterazione dei caratteri linguistici del luogo in quanto si inseriscono nell'ambito di un comparto produttivo già esistente, caratterizzato dalla presenza di capannoni industriali (edifici a struttura prefabbricata); lo sforzo progettuale è stato infatti condotto nella proposizione dello stile, delle colorazioni e dei materiali propri dei fabbricati preesistenti di cui il presente intervento costituisce ampliamento.

#### **3.3 Incidenza visiva**

Il capannone in ampliamento crea ovviamente un ingombro visivo, tuttavia la visuale che viene parzialmente occultata non è una visuale rilevante, né un affaccio su spazi pubblici. Inoltre, l'impatto visivo è mitigato dal fatto che il nuovo corpo di fabbrica risulta in posizione arretrata rispetto alla pubblica via (via E. Fermi).

Contribuisce alla mitigazione ambientale di questo intervento la piantumazione di una barriera verde lungo i confini d'ambito.

#### **3.4 Incidenza ambientale**

Il capannone uso deposito in ampliamento non altera la possibilità di fruizione sensoriale complessiva del contesto paesistico-ambientale, in quanto si inserisce nell'ambito di un comparto produttivo già esistente e avviato.

Inoltre, il capannone in ampliamento viene schermato da filari di alberi piantumati lungo i confini d'ambito.

### **3.5 Incidenza simbolica**

Il P.G.T. vigente non individua nell'area oggetto di intervento simboli della storia da conservare, né la comunità locale attribuisce alcun valore simbolico al contesto. Pertanto, la futura costruzione non altera alcuna valenza simbolica del contesto in cui si inserisce.