

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
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	PC

STUDIO DI INGEGNERIA DE MARCO	ALLEGATO
AGOSTINO & CARLO DE MARCO - INGEGNERI ASSOCIATI	B

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

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

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

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 TECNICA ILLUSTRATIVA E VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

INDICE

- 1) Inquadramento catastale ed urbanistico**
- 2) Obiettivi Specifici - Descrizione dell'intervento**
- 3) Verifiche planivolumetriche**

Premessa

Il Comune di Saronno è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) Adozione n. 82 del 20.12.2012 – Approvazione del C.C. n. 27 del 16.06.2013, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.L. – serie Avvisi e Concorsi n. 41 del 09.10.2013. Successivamente alla prima approvazione sono state predisposte alcune varianti parziali e puntuali, rispettivamente approvate con deliberazioni C.C. n. 29 del 15.04.2015, n. 56 del 29.10.2015, n. 31 del 31.05.2018 e n. 12 del 28.02.2019.

1a) Inquadramento catastale

a) La società TEKNE S.r.l con sede in Saronno (Va) via Enrico Fermi, 40, legalmente rappresentata dal dott. Roberto Sozzi, nato a Milano il 10.08.1951 - è proprietaria della porzione di complesso industriale ubicato in Comune di Saronno (Va) via Fermi, 40 (avente accesso anche dalla via Friuli), individuato catastalmente al foglio 20 sezione censuaria Saronno mappale 426;

b) la società METALGALVANO PLASTICS FINISHING s.r.l. con sede in Saronno (Va) via Enrico Fermi, 40 - sempre rappresentata dal dott. Roberto Sozzi è proprietaria della porzione di complesso industriale ubicato in Comune di Saronno (via E. Fermi, 40 individuato catastalmente al foglio 20 sezione censuaria Saronno mappale 351;

c) la società ICCREA Banca Impresa S.p.A. con sede in Roma via Lucrezia Romana, 41/47, è proprietaria del complesso industriale ubicato in Comune di Saronno (Va) via Enrico Fermi, 34 - identificato catastalmente al foglio 20 sezione censuaria Saronno mappale 121 (che lo ha acquistato al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria / leasing alla società TEKNE s.r.l. la quale interviene quale intestataria della Pratica Edilizia, in quanto a tale scopo autorizzata dalla società di leasing sopra menzionata in forza di apposito Contratto di Mandato Senza Rappresentanza stipulato contestualmente all'atto di compravendita del 23/07/2015.

d) la società TEKNE S.r.l con sede in Saronno (Va) via Enrico Fermi, 40, è inoltre proprietaria dell'appezzamento di terreno ubicato in Comune di Saronno - via E. Fermi, identificato catastalmente al foglio 20 Sezione Censuaria Saronno mappale 465.

L'intero complesso industriale è attualmente utilizzato, mediante contratto di locazione, dalla società METALGALVANO PLASTICS FINISHING s.r.l. che lo utilizza per lo svolgimento della propria attività, (consistente in 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).

Sul lotto di terreno di cui al sopra indicato punto d), identificato catastalmente al foglio 20 Sezione Censuaria Saronno mappale 465, la società TEKNE s.r.l., in qualità di proprietaria, richiede l'avvio della procedura S.U.AP. per l'ottenimento di "Permesso di Costruire" per la realizzazione di un nuovo fabbricato da destinare a deposito del prodotto finito senza la permanenza continua di personale.

1b) Inquadramento urbanistico

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'intero l'insediamento produttivo esistente è utilizzato dalla società Metalgalvano Plastics Finishing s.r.l. per lo svolgimento della propria attività.

2) Obiettivi specifici - descrizione intervento

Oggetto della presente istanza è l'ampliamento dell'attività produttiva di cui sopra mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato da destinare a deposito del prodotto finito senza la permanenza continua di personale, da edificarsi sull'area identificata catastalmente al foglio 20, sezione censuaria SA sul mappale 465.

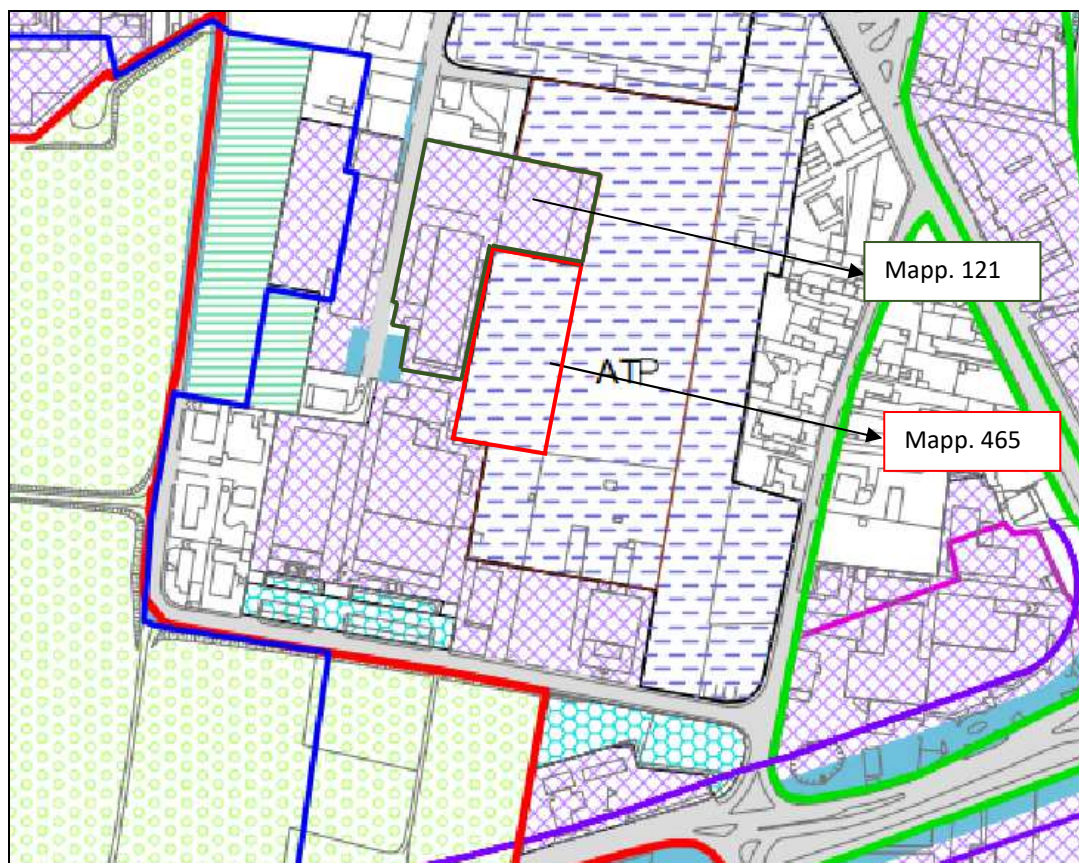
L'area su cui viene realizzato l'intervento produttivo ha destinazione, nel vigente P.G.T. come segue: "ATP - Ambiti per trasformazione perequata" - e con la procedura S.U.A.P. proposta varia la destinazione ad "Area con funzioni non residenziali- art.30 delle Norme di Piano del P.G.T. di cui alla scheda n. 8 allegata alle NdP di cui sopra.

Nella presente proposta vengono variati in diminuzione i parametri edilizi di cui alla scheda n. 8 e più precisamente:


- a) il rapporto di copertura IC massimo viene ridotto ad 1 / 2 anziché 2 / 3;
- b) l'indice fondiario IF viene ridotto al 50% e di conseguenza 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'intervento di cui alla presente istanza viene richiesto per impellenti necessità di ampliamento della superficie destinata allo stoccaggio dei prodotti finiti in seguito a nuove ed importanti commesse con operatori del settore automotive.

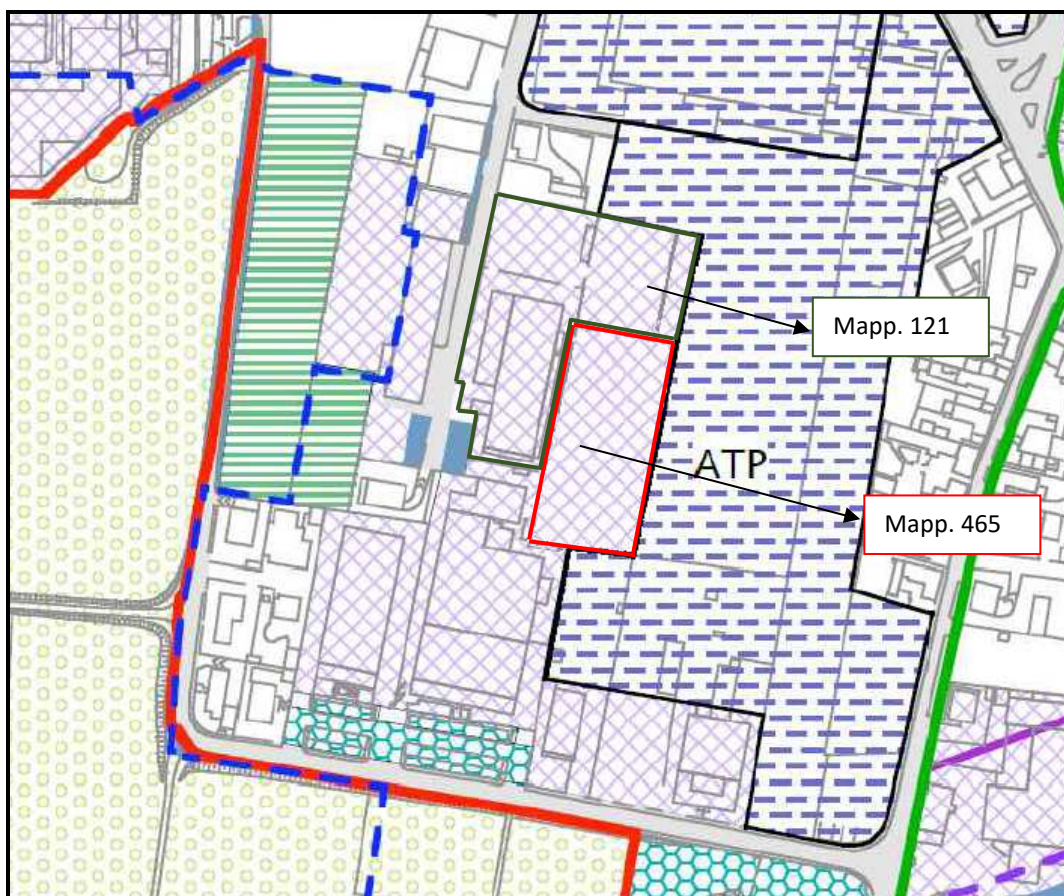


Estratto da P.G.T. vigente, tavola PdR 02 Individuazione degli ambiti

 Aree con funzioni non residenziali - art. 30 NdP PdR, schede n. 7, 8 e 9

 AMBITI INDIVIDUATI NEL DOCUMENTO DI PIANO

ATP: Ambiti di Trasformazione Perequata



Estratto P.G.T. VARIATO, tavola PdR 02 Individuazione degli ambiti

 Aree con funzioni non residenziali - art. 30 NdP PdR, schede n. 7, 8 e 9

 AMBITI INDIVIDUATI NEL DOCUMENTO DI PIANO

ATP: Ambiti di Trasformazione Perequata



Estratto di mappa fg.20 sez. SA con individuazione proprietà

L'intervento di cui alla presente richiesta di permesso di costruire, riguardante il mappale 121 e il mappale 465 al fg.20 sez. SA; la richiesta di Variante parziale del P.G.T. per la classificazione della destinazione del mappale 465 sarà regolamentato dalla Scheda d'ambito n. 8, a cui per l'intervento specifico saranno apportate le seguenti modifiche (riduttive) rispetto ai parametri vigenti come di seguito riportata.

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **8**

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
aree con funzione non residenziale

intervento di manutenzione ordinaria = lettera a), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 3 DPR 380/2001
intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 3 DPR 380/2001

intervento di ampliamento di edifici esistenti o di costruzione nuovi edifici nell'ambito di insediamenti esistenti = lettera e), comma 1, art. 3 DPR 380/2001

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

IC 2/3 o esistente
IF 1 mq/mq o esistente
H max 13,00 o esistente

Parametri ed indici Proposti

IC 50%
IF 0,50 mq/mq
H max 13,00

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

-interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo:

tra i fabbricati: esistente

dai confini: esistente

-interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, compresi ampliamenti

distanze tra i fabbricati = art. 5 delle NdP

distanze dai confini = art. 6 delle NdP

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui alla categoria funzionale 1 della tabella A allegata alle presenti norme; medie strutture di vendita superiori a mq. 500 di superficie di vendita; grandi strutture di vendita.

La residenza è ammissibile solo per mq 150,00 di SL, in un'unica abitazione per ogni unità aziendale.

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 11 delle NdP:

Per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti: 20% della SL di cui almeno il 30% (ove le condizioni dell'edificato lo consentissero e qualora lo spazio per parcheggi previsti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n°122 superi i mq. 40,00) dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico; per insediamenti commerciali vedi art.42 delle presenti norme.

norme particolari

Ove le condizioni dell'edificato lo consentisse, l'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata. L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano.

Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale. La realizzazione di soppalchi all'interno di edifici esistenti fino ad un massimo del 30% della SL esistente, non costituisce aumento di SL ai soli fini della verifica degli indici urbanistici.

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 staggatura 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 prodotto finito, 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. e con l'incremento della superficie filtrante dal 10 % al 20%.

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 "pianta copertura") 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.

VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

PRATICA COLLEGATA A:

PE/2021/00050/PDC (Ampliamento)

PE/2021/00595/PDC

PE/2021/00835/PDC

RIEPILOGO VERIFICHE PE/2021/00835/PDC		
Superficie Fondiaria Totale PE/2021/00835/PDC mq	5678,22	
Parametri ed indici (rif. Scheda d'ambito n°8) IF = 1 mq/mq		
S.L.P. in progetto PE/2021/00835/PDC mq	3051,34	< mq 5678,22
IC = 2/3 * Sup. Fond.		
Totale sup. coperta in progetto PE/2021/00835/PDC mq	2615,06	< mq 3785,48
Area parcheggio e manovra (L.122/89)		
Totale area parcheggio e manovra (L.122/89) in Progetto mq	1282,01	≥ mq 915,40
area parcheggio eccedente L.122/89, richiesta SOLO PER AMPLIAMENTO		
Posti Auto in progetto = n.	17	≥ 14
Verifica Superficie Filtrante = 10% S.f.		
Superficie filtrante in progetto = mq	627,14	≥ mq 567,82

VERIFICHE INCIDENZA PROGETTO SU PE/2021/00835/PDC

Verifica Superficie Filtrante = 10% S.f.

Sup. Filtrante Richiesta = mq 5678,22 x 10% = mq 567,82

Calcolo Verde in Progetto sottratta da nuovo intervento

A	B	H	Area Verde
0,48	0,6	6,65	3,59
4,45	4,57	6,6	29,77
0,68	0,81	9,45	7,04
Totale Verde sottratto da nuovo intervento mq			40,40

Sup. Filtrante residua in progetto = mq 627,14 - 40,40 = mq 586,74 ≥ mq 567,82

DIMOSTRAZIONI ANALITICHE VERIFICHE NUOVO CAPANNONE IN PROGETTO

CALCOLO SUP. FONDIARIA Mappale 465							
A	B	C	p	p-A	p-B	p-C	Superficie
26,61	90,77	85,89	101,64	75,03	10,87	15,75	1142,63
15,66	90,77	96,62	101,53	85,87	10,76	4,91	678,68
27,63	96,62	72,07	98,16	70,53	1,54	26,09	527,41
61,34	72,07	38,22	85,82	24,48	13,75	47,60	1172,61
TOTALE SUP. FONDIARIA Mappale 465 mq							3521,33

Parametri ed indici (rif. Scheda d'ambito n°8) IF = 1 mq/mq

Parametri ed indici PROPOSTO: IF = 0,50 mq/mq

S.L.P. max realizzabile = mq 3521,33 * 0,50 mq/mq = mq 1760,67

S.L.P. Ampliamento in progetto

Calcolo S.L.P. Capannone in Progetto = m 61,00 x 21,00 = mq	1281,00
Totale S.L.P. Ampliamento in progetto = mq	1281,00 < mq 1760,67

Parametri (rif. Scheda d'ambito n°8) S.C. max realizzabile = 2/3 * Sup. Fond.

Parametri ed indici PROPOSTO: SC 50%

S.C. max realizzabile = 50% Sup. Fond. = 0,50 x mq 3521,33 = mq 1760,67

Calcolo S.C. Capannone in Progetto = m 61,00 x 21,00 = mq	1281,00
Totale S.C. Ampliamento in progetto = mq	1281,00 < mq 1760,67

Area parcheggio e manovra (L.122/89) richiesta = 10% Volume = mq 1281,00 x 3 x 10% = mq 384,30

Calcolo Area parcheggio e manovra (L.122/89) in progetto

m 12,50x10,00 = mq 125,00 (Area Parcheggio in progetto)

m 23,83 x 10,00 = mq 238,30 (Area Parcheggio in progetto)

Totale Area parcheggio e manovra (L.122/89) in progetto = mq 363,30 ≥ mq 330,29

Area parcheggio eccedente L.122/89 richiesta = S.L.P. 20% = mq 1281,00 x 20% = mq 256,20

Posti Auto richiesti min. = mq 256,20 / (5,00 x 2,50) = n. posti 20,50 arrot. 21

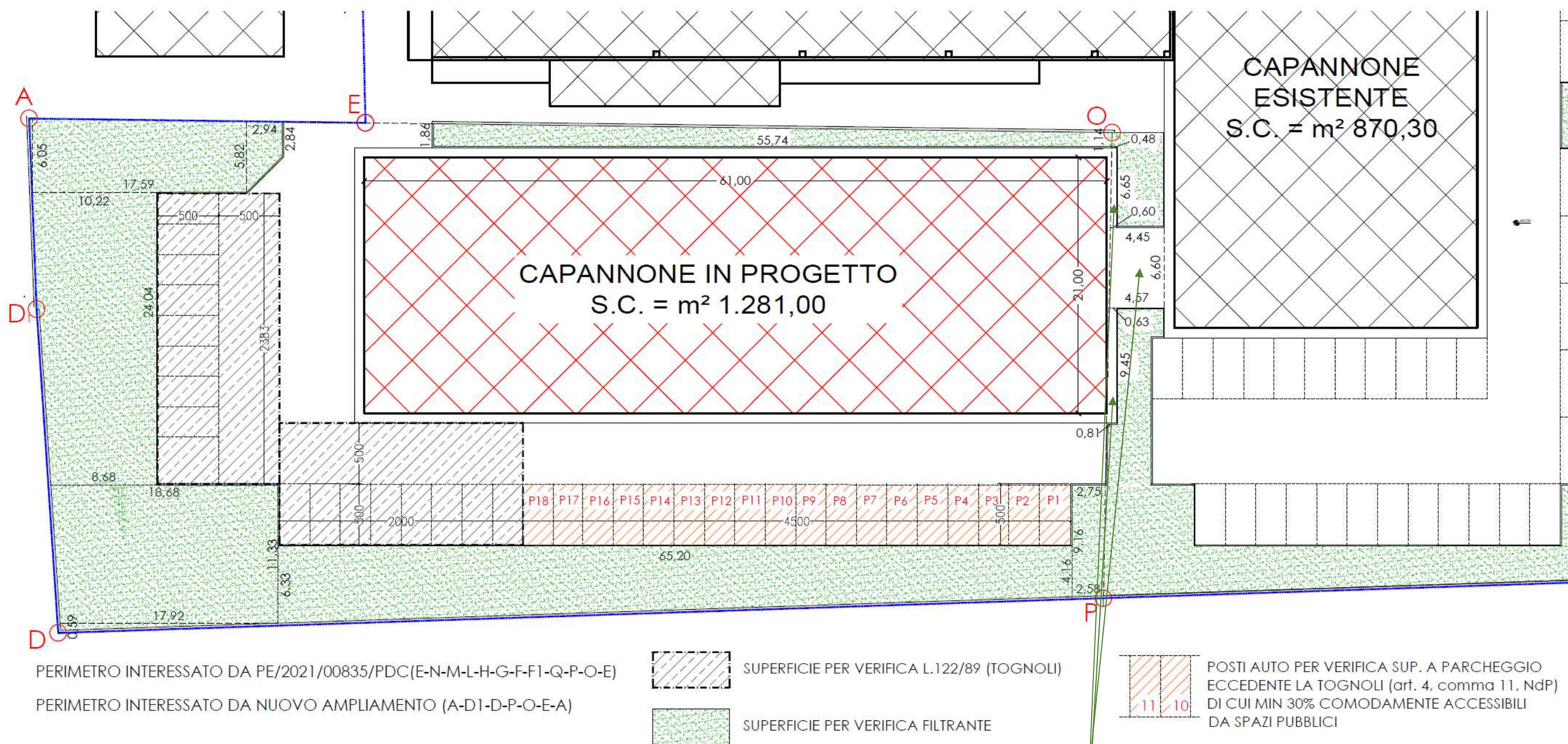
Posti Auto in progetto = n. 21 ≥ 21

Parametro PGT Superficie Filtrante richiesta = 10% S.f.

Parametri PROPOSTO: Superficie Filtrante richiesta = 20% S.f. = mq 3521,33 x 0,20 = mq 704,27

Calcolo Superficie Filtrante in Progetto

A	B	H	Area Verde
2,75	2,58	9,16	24,41
4,16	6,33	65,20	341,97
18,68	17,92	11,33	207,34
17,92		0,59	5,29
8,68	10,22	24,04	227,18
6,05	5,82	17,59	104,40
5,82	2,84	2,94	12,73
1,86	1,14	55,74	83,61
Totale Filtrante in Progetto m			1006,93 ≥ mq 704,27



SUPERFICIE A VERDE SOTTRATTA DAL PE/2021/835