

/Versione 1.0 / Agosto 2024 /

## SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN VARIANTE AL PGT VIGENTE DPR 160/2010 art. 8 - L.R. 12/05 art.97

Realizzazione di un nuovo fabbricato produttivo interno al compendio industriale della ditta Technoplast S.P.A. in Gornate Olona Via Biciccerà distinto in mappa al foglio 4 part. 631 sezione GO.

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



PROVINCIA  
DI VARESE



COMUNE DI GORNATE  
OLONA





**STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L.**

P.I.\C.F. 02426270126  
Via Monteggia, 38  
21014 – Laveno Mombello (VA)  
Off: +39 0332 651693  
[info@studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@studiotecnicocastelli.eu)  
[info@pec.studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@pec.studiotecnicocastelli.eu)



**dr Giovanni Castelli**  
Responsabile del progetto

Arch. Davide Binda  
Dr Agronomo Paolo Sonvico  
Arch. Letizia Mariotto  
Arch. Annalisa Marzoli

**TECHNO PLAST S.P.A.**

Proprietario e proponente

Via dei Tigli 6/8  
21040 Gornate Olona (VA)  
Tel: 0331 858754  
P. Iva: 00730510120



## /1. PREMESSA

La presente istanza di SUAP ex art 8 DPR 160 è proposta dalla società Techno Plast S.P.A. al fine di realizzare un nuovo fabbricato, all'interno del lotto sito in via Biciccerà, a Gornate Olona, di proprietà del soggetto proponente, per l'ampliamento della sua attività.

La società Techno Plast S.P.A si occupa da 30 anni della fabbricazione di oggetti in materiale plastico sul territorio comunale di Gornate Olona.

L'azienda necessita di ampliare la propria attività tramite la costruzione di un edificio ad uso produttivo di circa 1.224 mq, provvisto di servizi igienici e spogliatoi per il personale.

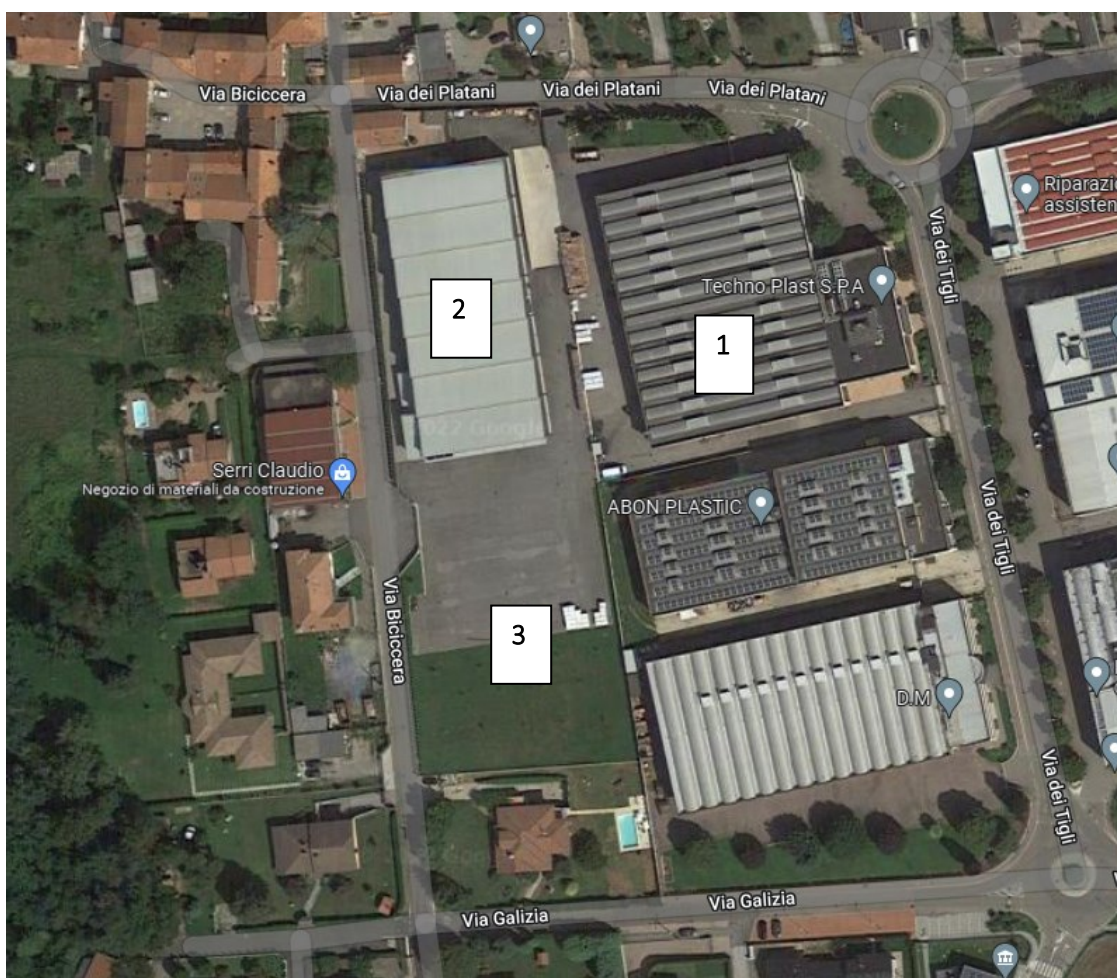


## /2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area in oggetto si trova all'interno della frazione Biciccera, a Nord - Est del territorio comunale di Gornate Olona.

Il Proprietario dell'area è la ditta Technoplast S.P.A. con sede a Gornate Olona in via dei Tigli 6/8 (**edificio 1**)

Tale società è proprietaria dell'area in oggetto, in cui si trova un ulteriore fabbricato industriale ristrutturato nel 2018 (**edificio 2**)



Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio produttivo di circa 1.224 mq di SLP nell'area libera antistante il fabbricato 2, in corrispondenza del piazzale asfaltato e di una porzione dell'area verde (**area 3**)



### / 3. IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio individua l'area all'interno:

- Dell'ambito territoriale T2: Sistemi insediativi consolidati;
- Gamma funzionale GF3
- Aree monofunzionali AMF1 per attività produttive urbane

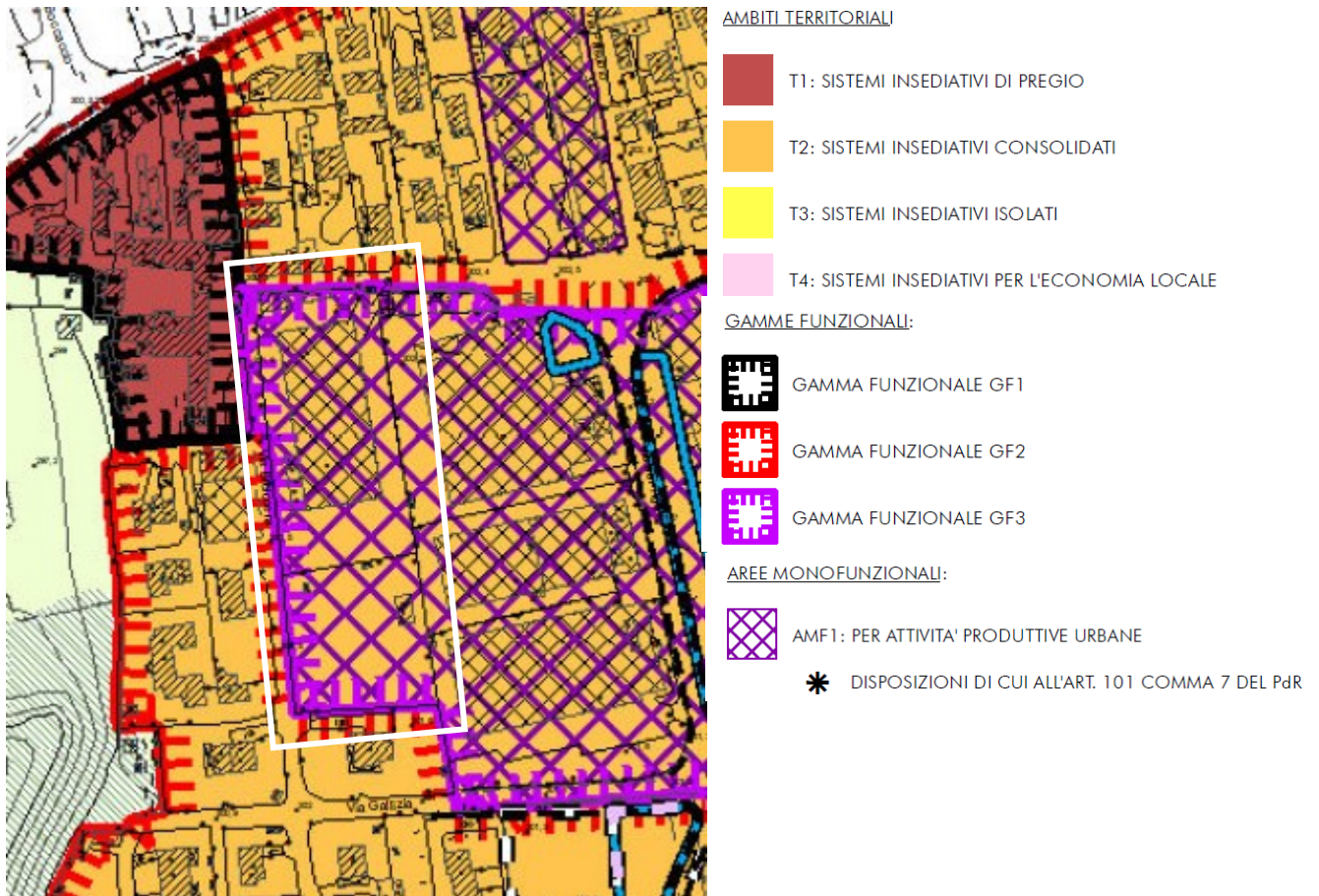


Figura 1 - PdR07a.2 - Quadro urbanistico generale

Si riportano di seguito gli articoli 85, 86 e 87 delle NTA, nella sezione II del PdR riguardane gli ambiti T2:





## **Ambito territoriale T2: sistemi insediativi consolidati**

<b>Art. 85 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, fino alle parti sviluppatesi in epoca recente, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni.</p> <p>Nell'<i>Ambito Territoriale T2</i> persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) e su un impianto morfologico (rapporto tra edificio e suolo) pressoché costante; sono sporadicamente presenti altri tipi edilizi quali palazzine, case a schiera.</p>
<b>Art. 86 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2011, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T2</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- confermare l'assetto morfotipologico esistente,</li> <li>- confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali,</li> <li>- consentire il completamento e la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.</li> </ul>
<b>Art. 87 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2011, per gli <i>ambiti territoriale T2</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,22 mq/mq</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If<sub>max</sub> = 0,27 mq/mq</li> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = 30 %</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> H<sub>max</sub> = 7,50 m</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 30 %</li> </ul>

Il Piano delle Regole assume come parametro per il diritto edificatorio 0,22 mq/mq, che sull'intero mappale 631 del comune di Gornate Olona, con superficie fondiaria pari a 8.244, 23, equivale a circa 1.800 mq.



Tale diritto edificatorio risulta già saturato dalla presenza del fabbricato esistente oggetto di ristrutturazione. superficie risulta minore rispetto alla SLP del fabbricato esistente che possiede una superficie di circa 2.219 mq.

Per l'area **AMF1: per attività produttive urbane** il piano prevede:

<b>Art. 101 AMF1: aree per attività produttive urbane</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2011 individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro nord",</li> <li>- "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona est-Biciccerà",</li> <li>- "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro sud",</li> <li>- "PdR 7e.0 Quadro urbanistico. Torba",</li> </ul> <p>con il codice "AMF1" gli edifici per attività produttive esistenti localizzate in ambito urbano, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell'ambito territoriale di appartenenza.</p>
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Nelle <i>aree per attività produttive urbane</i> è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2011.</p> <p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l'ampliamento della slp esistente in misura non superiore al 20% fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente,</li> <li>- siano applicate, per quanto possibile tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'edificio e delle attività esercitate, le eventuali disposizioni relative ad <i>unità di paesaggio</i> di cui alla successiva Parte III della presente disciplina.</li> </ul>



3	<i>Interventi ammessi in caso di cessazione dell'attività</i>	<p>Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potrà essere insediata qualsivoglia funzione definibile "attività economica" (attività che presuppongono l'esistenza di redditi d'impresa e presenza di addetti) ferma restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari ed ambientali secondo le norme vigenti.</p> <p>Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> $\text{Slp} \text{ pari all'esistente} + 20\%$ $\text{Slp} = \text{Sf} \times \text{I}_{\text{max}} + 20\%$ <p>dove <math>\text{I}_{\text{max}}</math> corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2011, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 51 e dei disposti del Piano</p>
4	<i>Clausola temporale</i>	<p>dei Servizi.</p> <p>Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) alla data di entrata in vigore del PGT, è ammessa l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza.</p> <p>Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) successivamente alla data di entrata in vigore del PGT, l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza è ammessa nel caso in cui siano decorsi almeno tre anni dalla data di dismissione delle attività preesistenti.</p> <p>Gli interventi in applicazione della disciplina del presente comma sono assentibili mediante permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> $\text{Slp} \text{ pari all'esistente}$ $\text{Slp} = \text{Sf} \times \text{I}_{\text{max}}$ <p>dove <math>\text{I}_{\text{max}}</math> corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza.</p>





5	<i>Attività esistenti: specifica</i>	<p>Si intende esistente un'attività esercitata secondo le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- continuativamente,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di ragione sociale,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di merceologia,</li> <li>- cessata, tuttavia corrispondente all'ultima attività esercitata nell'edificio.</li> </ul> <p>Sono equiparate alle attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l'operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovvero sia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).</p>
6	<i>Disposizione speciale</i>	<p>E' data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione per il Paesaggio, di derogare l'entità massima dell'ampliamento per adeguamento tecnologico di cui al precedente comma 2, nel caso in cui la maggiore entità fosse finalizzata all'ottimizzazione della riduzione degli impatti ambientali.</p>
7	<i>Disposizione specifica</i>	<p>Fatta eccezione per i casi di cui interventi di cui alle lett. a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT, gli interventi nelle <i>aree per attività produttive urbane</i> identificate in cartografia con il simbolo asterisco (*) sono subordinati all'attuazione della previsione del Piano dei Servizi denominata Sp2/sc e conseguente cessione della stessa a titolo gratuito a favore del Comune.</p>

L'Art 101 consente l'ampliamento dei fabbricati esistenti in misura non superiore al 20% della SPL, a patto che

- vengano rispettati i parametri dall'Ambito territoriale T2
- l'insediamento esistente rispetti le norme vigenti in materia di ambiente
- vengano applicate le eventuali disposizioni relative ad *Unità di paesaggio*

In questo caso l'ampliamento non sarebbe possibile perché già l'edificio esistente presenta una superficie lorda di pavimento maggiore rispetto a quella calcolata con il parametro del Diritto Edificatorio previsto dall'Ambito T2 (2.219 mq effettivi al posto di una SLP max di 1.800 mq). Inoltre l'esigenza dell'azienda è quella di realizzare un fabbricato autonomo staccato dall'esistente e di nuova concezione.



L'area viene inoltre ricompresa all'interno della **Gamma funzionale GF3**, così normata dall'Art. 65 delle NTA del PdR:

Art. 65 Gamma funzionale GF3		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambiti esclusivamente destinati alle attività economiche dei settori secondario (industria e artigianato) e del terziario non commerciale, con sporadica presenza di funzioni di servizio e supporto per lo svolgimento della attività prevalenti (residenze per custodia, pubblici esercizi).</p> <p>Il PdR 2011 esercita una azione di conferma della vocazione, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale e l'integrazione tra diverse attività economiche.</p> <p>Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF3</i> sono specificamente identificate sui documenti</p>
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro nord",</li> <li>- "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona est-Biccicera",</li> <li>- "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro sud",</li> <li>- "PdR 7e.0 Quadro urbanistico. Torba, mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).</li> </ul> <p>Sono sempre ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p> <p>Re: Residenziale (*)</p> <p><b>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</b></p> <p>As: Artigianale di servizio            Pe: Pubblici esercizi (*)            Ld: Logistica e deposito di materiali            Ds: Direzionale e terziaria specializzata            Dm: Direzionale e terziaria minuta            Ri: Ricettiva            Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti            Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>(*) con le limitazioni di cui al successivo comma 4.</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)            Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)            Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)            Ag: Agricola</p>



4	<i>Specifica</i>	<p>Le seguenti destinazioni d'uso: Re: Residenziale Pe: Pubblici esercizi</p> <p>sono ammesse ferme restando le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di Slp ogni mq 4.000 di slp per attività economiche (o per ogni attività economica insediata se avente slp inferiore a mq 4.000), per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore.</li><li>- Pe: Pubblici esercizi entro i limiti di mq 150 di Slp per ciascun pubblico esercizio,</li><li>- Pe: Pubblici esercizi entro i limiti di mq 450 se il pubblico esercizio svolge esclusivamente funzioni di mensa aziendale, anche per più attività economiche insediate (tale condizione deve essere acclarata dalla licenza per l'esercizio).</li></ul>
---	------------------	---

Secondo l'Art. 65 del PDR, nella Gamma Funzionale GF3 è ammessa la funzione Produttiva (Pr – artigianale e industriale), ma non fornisce specifiche e indicazioni dimensionali per le nuove edificazioni.



## / 4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il mappale in oggetto è il n. 631 del foglio 9 nel Comune di Gornate Olona, con superficie catastale pari a 8.276 mq, di proprietà del soggetto proponente del presente SUAP.

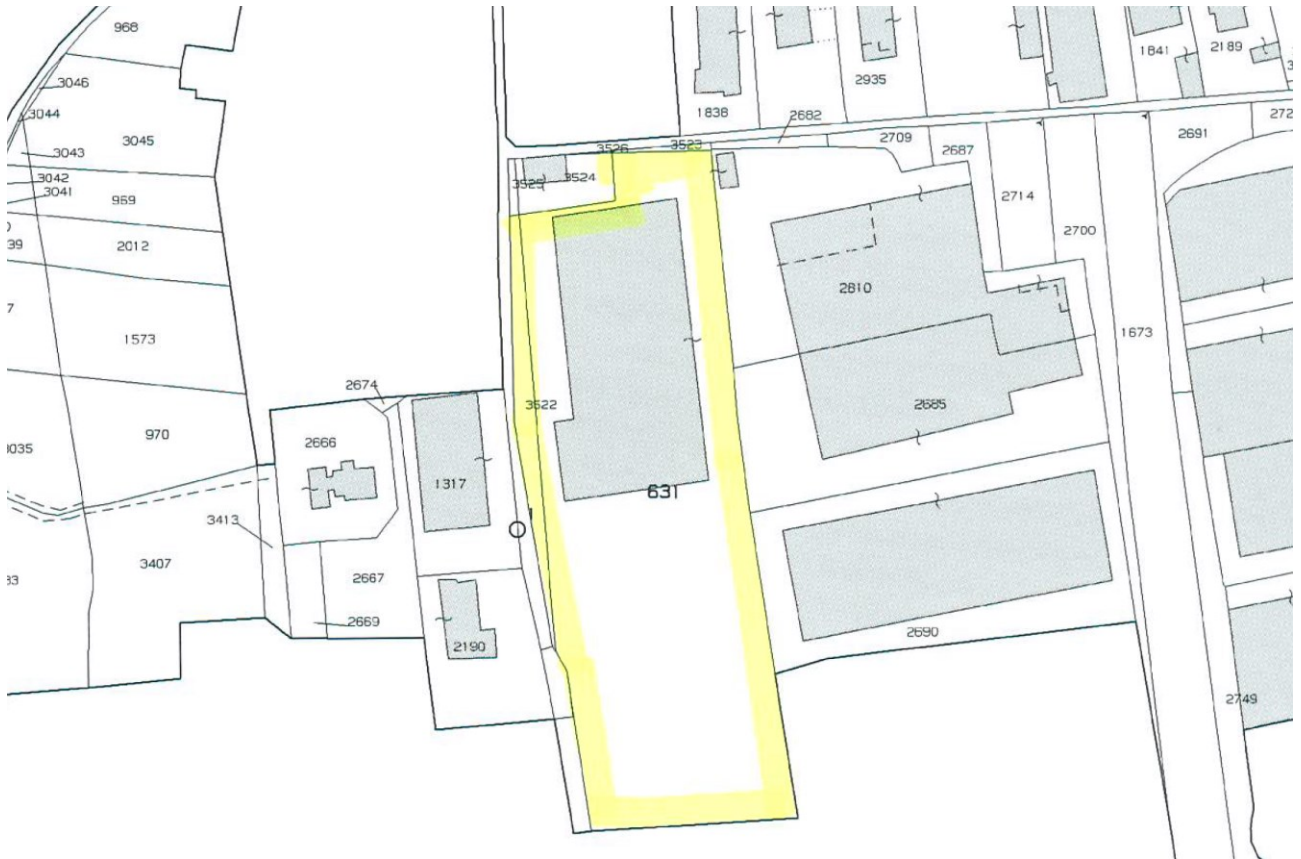


Figura 2 - Estratto catastale



## / 5. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area in oggetto si trova nel Comune di Gornate Olona, in adiacenza alla via Biciccerà internamente al compendio industriale della ditta Technoplast.

L'area su cui sorgerà il nuovo fabbricato è in parte occupata da un piazzale di manovra asfaltato ed in parte occupato da un'area verde a prato pertinenziale.

L'area è pianeggiante.

Il fabbricato esistente risale al 1975 con licenza edilizia n. 42/74 e successiva variante in data 26 aprile 1977 negli anni tra il 2016 e il 2017 sono state ottenute sia il provvedimento di compatibilità paesaggistica n. 26/2016 che il permesso di costruire in sanatoria 03/2017.

La ristrutturazione dell'immobile, che ha portato alla trasformazione del fabbricato e delle pertinenze come : oggi rilevabili, è avvenuta con le seguenti pratiche edilizie e paesaggistiche;

- Autorizzazione paesaggistica 10/2017
- Autorizzazione paesaggistica 18/2017
- Autorizzazione paesaggistica 07/2018
- Autorizzazione paesaggistica 17/2018
- SCIA 17/2017
- SCIA21/2017
- CILA 16/2018
- SCIA 10/2018
- CILA 22/2018
- CAEL 5/2018



Figura 3 - vista da Google Street View – Giugno 2023





Figura 4 - vista da Google Street View – Giugno 2023



Figura 5 - vista da Google Street View – Giugno 2023



## / 6. DESCRIZIONE DEI LAVORI

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio produttivo di circa 1.224 mq di SLP nell'area libera antistante il fabbricato industriale ristrutturato nell'anno 2017.

All'interno del fabbricato si svolgeranno sia attività inerenti il ciclo produttivo aziendale nonché attività di stoccaggio e magazzinaggio prodotti e materie prime aziendali.

Il fabbricato si dispone su di un piano fuori terra e presenta un'altezza massima di 10,30 m non eccedente l'altezza del fabbricato contermino.

Il fabbricato avrà struttura in CAP con pannelli di tamponamento con finitura in ghiaietto lavato di fattura e cromia analoga ai capannoni della zona industriale. La copertura sarà realizzata con tegoli in CAP a canale con manto di impermeabilizzazione di colore chiaro.

Il fabbricato è dotato di aperture finestrate a nastro poste nella parte alta delle facciate al fine di garantire il massimo apporto di illuminazione naturale.

Sono previsti due portoni di accesso per il carico e lo scarico lungo il lato nord verso il piazzale di manovra e contrapposti al fabbricato esistente. Le uscite di emergenza sono 4 e sono collocate lungo il lato nord, all'interno dei portoni carrai, e lungo il lato sud.

All'interno del fabbricato saranno realizzati due spogliatoi dotati di servizio igienico. Tali spazi costituiscono uno spazio aggiuntivo rispetto alla dotazione già prevista all'interno degli altri immobili dell'azienda.

Sulla copertura è prevista la realizzazione di n.4 lucernari aventi anche la funzione di evacuatori di fumo.

### / 6.1. Smaltimento acque reflue

Per quanto riguarda le acque reflue, derivanti unicamente dai servizi igienici in quanto non è prevista la produzione di reflui industriali, si prevede l'allaccio nella rete fognaria posta lungo la via Biciccerà come indicato nella planimetria di progetto. Le modalità di allaccio verranno successivamente convenute e contrattualizzate con Alfa Srl.

### / 6.2. Smaltimento acque meteoriche

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche si rimanda alla progettazione di invarianza idraulica.

### / 6.3. Verifiche ex legge 10

Per quanto riguarda le verifiche progettuali ex legge 10/91 sono documentate nell'allegata relazione di progetto.

Si riportano qui di seguito le principali risultanze:



### **Indice della prestazione energetica globale dell'edificio (Energia primaria)**

Prestazione energetica per riscaldamento EP <sub>H</sub>	<b>65,56</b>	kWh/m <sup>2</sup>
Prestazione energetica per acqua sanitaria EP <sub>W</sub>	<b>0,50</b>	kWh/m <sup>2</sup>
Prestazione energetica per raffrescamento EP <sub>C</sub>	<b>0,00</b>	kWh/m <sup>2</sup>
Prestazione energetica per ventilazione EP <sub>V</sub>	<b>0,20</b>	kWh/m <sup>2</sup>
Prestazione energetica per illuminazione EP <sub>L</sub>	<b>76,42</b>	kWh/m <sup>2</sup>
Prestazione energetica per servizi EP <sub>T</sub>	<b>0,00</b>	kWh/m <sup>2</sup>
Valore di progetto EP <sub>gl,tot</sub>	<b>142,69</b>	kWh/m <sup>2</sup>
Valore limite EP <sub>gl,tot,limite</sub>	<b>174,41</b>	kWh/m <sup>2</sup>
Verifica (positiva / negativa)	<b>Positiva</b>	

### **Indice della prestazione energetica globale dell'edificio (Energia primaria non rinnovabile)**

Valore di progetto EP <sub>gl,nr</sub>	<b>42,16</b>	kWh/m <sup>2</sup>
--	--------------	--------------------

## **/ 6.4. Barriere architettoniche**

I servizi igienici saranno realizzabili al fine di garantire l'accessibilità anche da persone disabili avendo dimensioni tali da renderli in qualsiasi momento adattabili (1,9 x 2 m).

Non sono previsti dislivelli nella pavimentazione superiori a 2,5 cm e nelle immediate vicinanze del fabbricato verranno predisposto un posto auto dedicato a persone disabili.

## **/ 6.5. VVFF normativa in materia antincendio**

L'attività operata dall'azienda Technoplast rientra nelle attività classificate dal D.P.R. 151/2011 al numero 44 "Stabilimenti, impianti, depositi ove si producono, lavorano e/o detengono materie plastiche, con quantitativi in massa superiori a 5.000 kg". Ai sensi del succitato DPR l'attività è soggetta all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi e al rispetto delle regole tecniche di prevenzione.

Il profilo di rischio dell'attività in accordo con il D.M. 3 agosto 2015 e D.M. 18 ottobre 2019 e successive modificazioni identificato come Rvita=A3. Le principali caratteristiche previste per il fabbricato in conformità alla normativa sono:

- Resistenza al fuoco delle strutture portanti R90;
- Aperture apribili nella misura non inferiore a quanto riportato nel capitolo S.8 del codice prevenzione incendi e comunque non minore ad 1/40 della superficie di pavimento;
- Uscite di sicurezza apribile verso l'esterno con precorsi di esodo non superiori ai 45 m e corridoi ciechi non superiori a 15 m;
- Vie d'esodo verso uscite finale con larghezza complessiva non inferiore a quanto dettato dal capitolo S.4 del codice;
- Impianti IRAI (impianti di rivelazione ed allarme incendio) conformi al livello prestazione III.



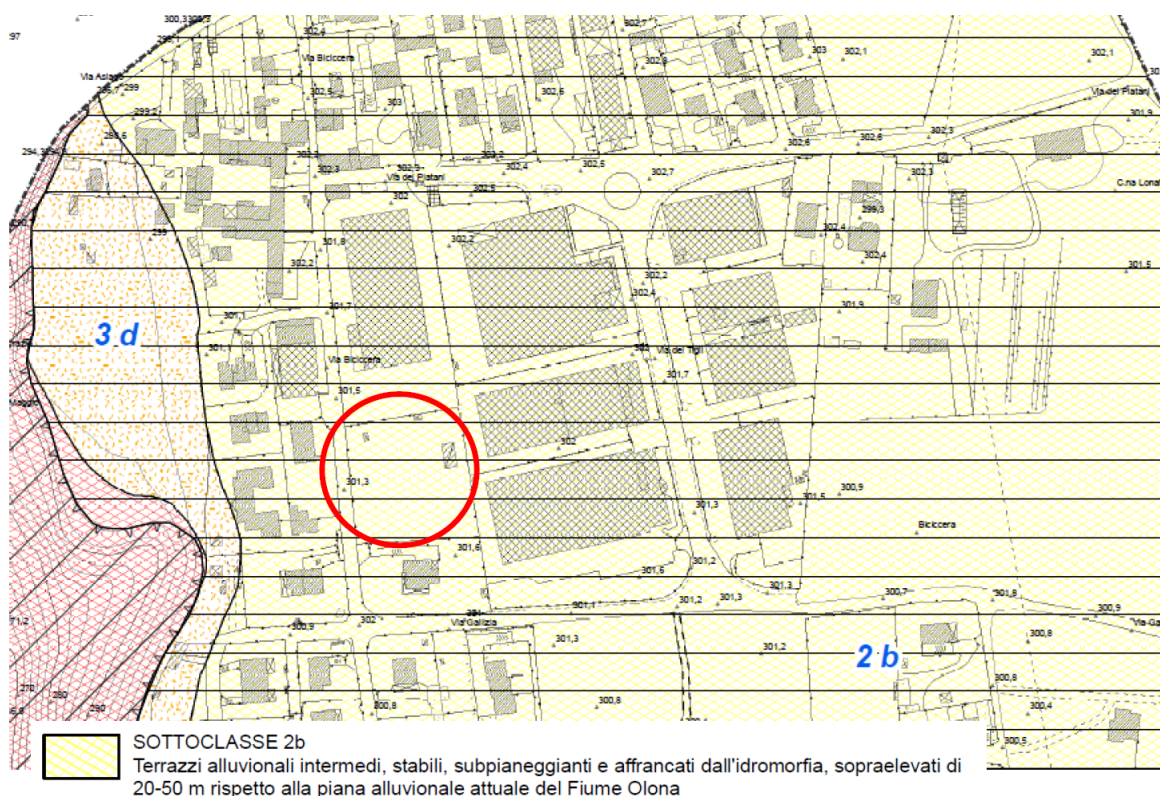


## / 6.6. Analisi Geologica e Idrogeologica

Per quanto concerne la pianificazione comunale ed in particolare la fattibilità Geologica è stato consultato l'Allegato 4b-Tavola 2 – Carta di fattibilità Geologica delle azioni di piano – definizione della componente Geologica, idrogeologica e sismica a supporto del piano di governo del territorio, Studio Tecnico Associato di Geologia, Dott. Geol Carimati e Dott. Geol Zaro; gennaio 2022) di cui si riporta uno stralcio in figura 4.1.

Dall'esame della tavola risulta che l'area di intervento ricade in classe di fattibilità 2 (fattibilità con modeste limitazioni) ed in particolare nella sottoclasse 2b. Di seguito si riporta integralmente quanto previsto nelle norme Geologiche di piano per le specifiche fattibilità.

Al fine delle verifiche di carattere geologico è stata redatta relazione geologica e geologico tecnica ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e della Dgr 2616/2011



#### Fattori limitanti

- occorrenza di materiali con caratteristiche tecniche potenzialmente scadenti per interventi di rimaneggiamento antropico;
- condizioni di drenaggio variabili;
- possibile occorrenza di interventi di scavo e/o riporto storicamente non conosciuti;
- in contesti densamente urbanizzati interazione dei fronti di scavo per nuove edificazioni con le strutture adiacenti;
- prossimità ad aree di versante ad acclività elevata in evoluzione morfologica.

#### Prescrizioni e approfondimenti di indagine

Fermo restando il rispetto dei contenuti di cui al D.M. 17.01.2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni", sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e; in via di minima dovranno essere verificati:

- caratteristiche geotecniche e grado di portanza dei terreni di fondazione;
- eventuale presenza di interventi di scavo e ritombamento pregressi;
- grado di stabilità degli scavi sia in corso d'opera che a fine intervento con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- modalità di drenaggio e possibilità di dispersione nel sottosuolo delle acque di pioggia o di corrivazione.
- possibili interferenze con le adiacenti aree di scarpata.



## / 6.7. Calcoli urbanistici di progetto

Gl indici di progetto vengono qui di seguito calcolati in relazione a quelli dello stato di fatto:

	stato di fatto	progetto	variazione
Superficie fondiaria	8 244.23 mq	8 244.23 mq	- mq
Slp	2 261.96 mq	3 485.96 mq	1 224.00 mq
If	0.27 mq/mq	0.42 mq/mq	0.15 mq/mq
Sc	2 243.39 mq	3 467.39 mq	1 224.00 mq
Ic	27.21 %	42.06 %	14.85 %
Sfil	2 490.00 mq	1 308.50 mq	-1 181.50 mq
Ifil	30.20 %	15.87 %	-14.33 %

Trattandosi di procedura di SUAP ex art8 DPR 160/2010 e art 97 LR 12/05 tali indici non sono tutti verificati rispetto a quanto previsto dal vigente PGT in quanto la procedura prevede variante allo strumento urbanistico vigente.

Vengono quindi riportati gli indici in variante al Piano di Governo del Territorio previsti dal progetto:

Parametro da PGT vigente	Documento di riferimento	Variante progettuale
H max = 7,5 m	Art. 87 NTA del PdR (T2)	H max = 8,71 m (esterna totale 10,30 m)
Sup Filtrante min 30%	Art. 87 NTA del PdR (T2)	Sup Filtrante min 15% come da Regolamento di Igiene art. 3.2.3
SLP edificabile (con Diritto Edificatorio 0,22mq/mq) = 683,54 mq	Relazione DdP – Area libera n. 19	SLP di progetto= 1.224 mq oltre all'esistente
Sup Coperta max = 30% (2.473,3 mq)	Art. 87 NTA del PdR (T2)	Sup. coperta=3.454,83 mq pari al 42,06%

## / 6.8. Compatibilità acustica

Al fine di determinare la compatibilità acustica del progetto di ampliamento è stato redatto lo studio previsionale di impatto acustico a firma di tecnici competenti in materia acustica. Dalle analisi acustiche condotte, si evince che il progetto relativo alla realizzazione del nuovo capannone risulta acusticamente compatibile, essendo rispettati i limiti di immissione assoluti e differenziali in facciata ai ricettori più esposti nonché i limiti di emissione ai confini di proprietà degli stessi.





## / 6.9. Oneri di urbanizzazioni e contributo di costruzione

Gli oneri di urbanizzazione e il c.d. onere di smaltimento rifiuti vengono così determinati sulla base delle aliquote Comunali:

<b>Oneri di urbanizzazione primaria</b>				
Industria e artigianato	14.59 €/mq	1 224.00 mq		17 858.16 €
<b>Oneri di urbanizzazione secondaria</b>				
Industria e artigianato	6.62 €/mq	1 224.00 mq		8 102.88 €
<b>Smaltimento rifiuti</b>				
Industria e artigianato	8.8 €/mq	1 224.00 mq		10 771.20 €
<b>TOTALE</b>				<b>36 732.24 €</b>

Ai sensi dell'art 16 comma 4 lett. d-ter<sup>1</sup> è inoltre dovuto il c.d. contributo straordinario che sarà oggetto di convenzionamento tra proponente privato e Comune.

---

<sup>1</sup> d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.