

COMUNE DI LODI

(Provincia di LODI)

COMMITTENTE : GIANLUIGI CROCI

via Belgiardinetto n. 5 - 26836 Montanaso Lombardo

OGGETTO : PdC

PROGETTO : AMPLIAMENTO CAPANNONE

via Belgiardinetto n. 7 - 26836 Montanaso Lombardo

RELAZIONE TECNICA

StudioTecnico
geom. FABRIZIO SOFFIENTINI
via Maddalena n. 53
26900 Lodi (LO)
Tel. 335/628994
E-mail soffientini.fabrizio@gmail.com

FEBBRAIO 2020

INDICE

- Cap. 1 : Premessa
- Cap. 2 : Tipologia dell'Intervento
- Cap. 3 : Contesto Paesaggistico
- Cap. 4 : Morfologia del Contesto Paesaggistico
- Cap. 5 : Stato di Fatto Edilizio
- Cap. 6 : Stato di Fatto Urbanistico
- Cap. 7 : Vincoli
- Cap. 8 : Descrizione dell'Opera a Progetto
- Cap. 9 : Dati Planivolumetrici
- Cap. 10 : Conteggio degli Oneri di Urbanizzazione
- Cap. 11 : Conclusioni

Capitolo 1 – PREMESSA

Il sottoscritto **geom. FABRIZIO SOFFIENTINI**, cod. fisc. **SFF FRZ 54B22 B832Q**, con studio in **LODI via Maddalena n. 53**, tel. **335/628994** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di **LODI** al n. **198**, per conto del sig. **GIANLUIGI CROCI**, codice fiscale **CRC GLG 50M24 F100N**, residente in **MONTANASO LOMBARDO** via **Belgiardinetto** n. **5**, in qualità di proprietario dell'immobile sito in **MONTANASO LOMBARDO**, viale **Belgiardinetto** n. **7**, relaziona in merito all'intervento da realizzare sull'immobile in oggetto, insistente al **Fg. 10** mapp. **36** sub. **702** e individuato negli elaborati grafici del vigente PGT, Piano delle Regole, come zona **TCP1** – tessuto consolidato produttivo ai sensi dell'art. 27 delle NTA.

Capitolo 2 – TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

Il proprietario sig. Gianluigi Croci, intende realizzare un intervento edilizio, con opere di **NUOVA EDIFICAZIONE**, presso l'unità sopra descritta e renderla più consona alle proprie esigenze, poste della committenza al progettista, per l'ampliamento dell'immobile a destinazione artigianale.

Nell'ambito di una ricerca di soluzioni nello sviluppo progettuale è stato verificato che con l'attuale potenzialità edificatoria, non era possibile raggiungere la massa critica che potesse garantire dei margini di sicurezza all'operazione, più sul valore dello spazio occorrente per l'ampliamento dell'attività che sul piano economico.

A questo proposito il committente ha incaricato i suoi tecnici al fine di trovare soluzioni progettuali che potessero garantire dei margini di sicurezza all'operazione, soluzioni che sono state oggetto di confronto con gli uffici tecnici comunali e che portano a formalizzare una richiesta di poter presentare un progetto che potesse sviluppare una SLP maggiore di quella consentita.

Capitolo 3 – CONTESTO PAESAGGISTICO

L'ambito oggetto di intervento è situato un contesto antropizzato, all'interno dell'area del Parco Adda Sud, rappresentato da un territorio urbanizzato a destinazione produttiva, costituito da differenti edifici, realizzati per la maggior parte con la tipica tipologia costruttiva prefabbricata con elementi di cemento precompresso.

L'accesso all'area avviene per una strada privata (via Belgiardinetto) dalla viabilità principale, S.P. n. 202, che collega Montanaso Lombardo al capoluogo provinciale.

Capitolo 4 – MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

La morfologia del contesto paesaggistico è di tipo pianeggiante. Vi è la presenza a confine di aspetti particolari di natura geologica e morfologica quali avvallamenti o rilevati, specchi d'acqua di origine artificiale (cava) e naturale con zone umide, vegetazione di particolare valore ambientale ovvero aree agricole.

Capitolo 5 – STATO DI FATTO EDILIZIO

Il lotto misura 1.870 m² e risulta attualmente occupato da due edifici ad uso artigianale/produttivo costruiti in tempi diversi.

L'edificio più recente si sviluppa su 2 livelli, con una tipologia tipica dei capannoni prefabbricati in cemento, un sistema di pilastri su plinti, reggenti travi di copertura a doppia pendenza e tegoli a gamba TT, tutti in cemento armato precompresso; il tamponamento esterno è costituito da pannelli prefabbricati esterni ai pilastri, di spessore 20 cm, con finitura esterna di spaccato di marmo; la copertura, posizionata all'estradosso dei tegoli è formata da lastre grecate e isolamento termico con lana di roccia.

Gli edifici meno recenti sono stati realizzati in parte in muratura, con pilastri e travi in cemento armato posato in opera, tamponature con elementi di laterizio intonacati e copertura a falde, con posa di tegole a coppo e in parte con cementegola, in parte con struttura metallica, pilastri e capriate, con chiusure cieche laterali e di copertura con pannelli sandwich.

Il piazzale risulta essere realizzato con masselli autobloccanti in calcestruzzo.

Dal rilievo dei vari corpi di fabbrica è stata calcolata una SLP esistente di 1.413,84 m² circa con un indice fondiario di 0,75 m²/m² ed una superficie coperta di 1.032,38 m² pari ad un indice di 0,55 m²/m².

Capitolo 6 – STATO DI FATTO URBANISTICO

L'ambito in oggetto è individuato dagli elaborati di PGT vigente del Piano delle Regole come zona TCP1 – tessuto consolidato produttivo, ai sensi dell'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole.

Art. 27 TCP1 - Tessuto consolidato produttivo

1. Tale ambito comprende aree occupate da insediamenti produttivi esistenti.
2. In questo ambito il P.d.R. si attua mediante intervento edilizio diretto.
3. Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:
- Uf: 0,8 mq/mq. di Sf; all'interno del Parco Adda Sud l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiaria ricompreso tra 0,6 e 0,8 mq/mq è subordinata a parere favorevole del Parco Adda Sud.

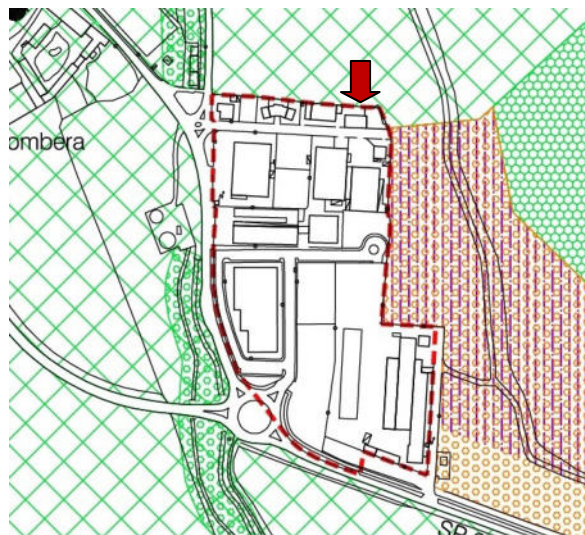
- Rc: 0,65 mq/mq. di Sf; all'interno del Parco Adda Sud l'applicazione di un rapporto di copertura ricompreso tra 0,5 e 0,65 mq/mq è subordinata a parere favorevole del Parco Adda Sud.
- H = 10,00 ml. ad esclusione dei volumi tecnici.


4. Norme speciali:

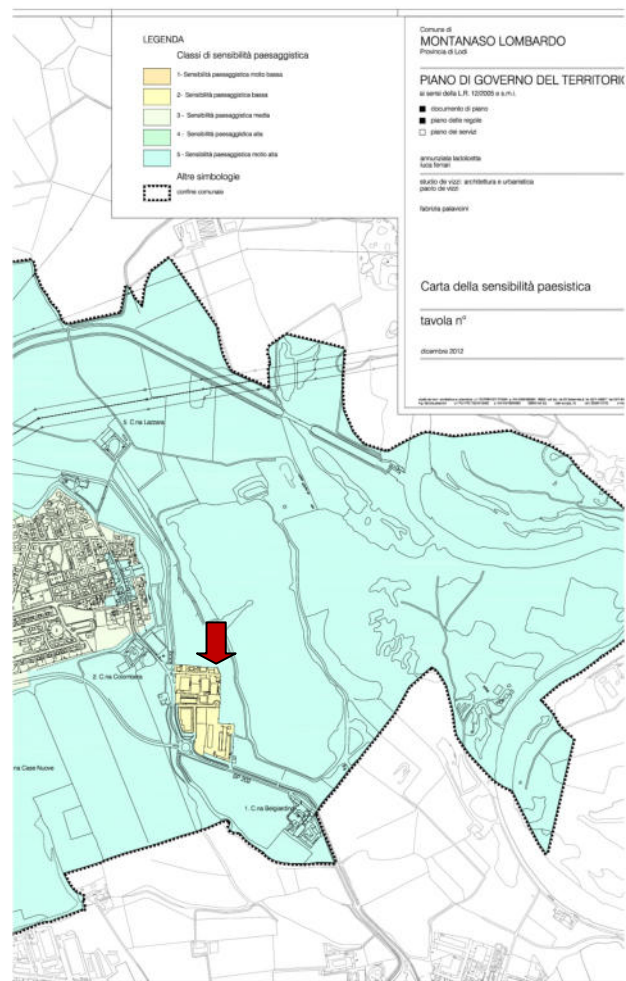
- sono ammesse costruzioni di dimensioni e tipologie compatibili con il loro inserimento nell'ambito delle tessuto consolidato in cui sono inserite, compreso eventuali allineamenti consolidati superiori ai minimi di distanza previsti nel presente articolo.
- Nella fattispecie di ambiti del tessuto consolidato produttivo confinante con tessuto consolidato residenziale, tra l'edificazione produttiva e l'edificazione residenziale dovrà essere realizzata una zona filtro adeguatamente piantumata di larghezza non inferiore a m 20,00.

Capitolo 7 – VINCOLI

L'ambito non risulta interessato da nessun vincolo indiretto e/o diretto secondo il D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., risulta inserito in zona di sensibilità bassa nella Carta della sensibilità paesistica e all'interno dei confini del Parco Adda Sud, in zona riservata alla pianificazione locale.



 zona riservata alla pianificazione locale



Capitolo 8 – DESCRIZIONE DELL’OPERA A PROGETTO

Il progetto prevede la demolizione totale della pavimentazione in autobloccanti e la realizzazione di un capannone con struttura metallica costituita da pilastri in ferro, putrelle tipo HEA, ancorate a fondazioni di calcestruzzo armato, capriate in ferro realizzate con travi di tipo IPE, pareti e copertura realizzati con pannelli sandwich; l’immobile esteriormente sarà del tutto simile all’esistente, realizzato negli anni ’80.

Saranno rispettati le normative igienico sanitarie, previa realizzazione di finestre apribili per soddisfare i rapporti aero illuminanti, e l’accesso avverrà dal cortile interno tramite un portone a libro di tipo industriale.

Il portone sarà in alluminio preverniciato color grigio antracite e termoisolante, i serramenti esterni, del tipo monoblocco, saranno realizzati in alluminio a taglio termico, saranno inoltre dotati di guarnizioni sulle battute tra telaio e anta, in modo da garantire un’ottima tenuta all’aria e all’acqua, saranno finiti con verniciatura colore RAL standard, spessore 50 micron.

I serramenti e le tamponature verticali e di copertura saranno realizzate in conformità ai valori di trasmittanza termica previsti dal Decreto n. 6480 del 30 luglio 2015.

La pavimentazione del nuovo capannone sarà in battuto di cemento con finitura al quarzo.

Tabella verifica rapporto aero illuminanti

locale	Superficie (m ²)	parti apribili (m ²)	parti trasparenti (m ²)	verifica
Capannone	161,17	(2,40x1,50)x5=18,00 6,00x4,00= 24,00		1/4,3
			(2,40x1,50)x5=18,00 2,00x15,00=30,00	1/3,7

La nuova porzione dell’unità immobiliare sarà dotata d’impianto elettrico a doppio circuito, per corpi illuminanti costituito da condotti in tubo plastico a vista e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione e per alimentazione delle macchine utili allo svolgimento dell’attività.

Ogni zona sarà dotata di centralino, con differenziale (salvavita) con riarmo (reimmisione di corrente) automatico in caso di interruzione fortuita di energia (temporali, sovraccarichi ecc. ecc.).

Il centralino sarà completo di interruttore automatico della linea luci, della linea prese e delle linee dell’impianto di alimentazione delle macchine.

L'impianto di messa a terra sarà realizzato secondo le vigenti normative di sicurezza sugli impianti. In ogni ambiente saranno previsti prese e punti luce come specificato dal committente.

L'ambiente sarà riscaldato, tramite l'installazione di un nuovo impianto termico, le cui caratteristiche sono meglio evidenziate nella relazione tecnica allegata, redatta in base alla Legge 9 gennaio 1991 n. 10 e s.m.i.

L'analisi del contesto urbano e dei suoi elementi tipologici, ha fornito le indicazioni necessarie alle scelte architettoniche attuate, di continuità nelle scelte definitive del progetto.

Capitolo 9 – DATI PLANIVOLUMETRICI

Comune: Montanaso Lombardo (LO)

Codice catastale: F423

N.C.T.: foglio 10 mappale 36

Superficie fondiaria: 1.870,00 m²

SLP esistente: $(16,10 \times 24,18) \times 2 + 5,16 \times 12,91 + 12,00 \times 21,00 + (21,60 + 19,60) \times 4,30 / 2 + 2,20 \times 15,40 + (13,40 + 15,40) \times 4,40 / 2 + 1,10 \times 13,40 + 0,55 \times 15,55 + (14,75 + 15,55) \times 3,95 / 2 + (14,75 + 13,25) \times 3,00 / 2 + 0,45 \times 12,15 = 1.413,84 \text{ m}^2$

Sup. coperta esistente: $1.413,84 + 2,80 \times 2,80 - 16,10 \times 24,18 = 1.032,38 \text{ m}^2$



Zona vigente PGT prevista dal PdR: TCP1 – tessuto consolidato produttivo

Uf: tra 0,60 e 0,80 m²/m² (in quanto all'interno del Parco Adda Sud)

Rc: tra 0,50 e 0,65 m²/m² (in quanto all'interno del Parco Adda Sud)

H_{max}: 10,00 m

SLP_{max}: tra 1.122 e 1.496 m²

SC_{max}: tra 935 e 1.215,50 m²



Zona PGT di cui si richiede rettifica per ampliamento

SLP a progetto: $8,55 \times 18,85 = 161,17 \text{ m}^2$

Sup. coperta a progetto: $8,55 \times 18,85 = 161,17 \text{ m}^2$

SLP_{totale}: $1.413,84 + 161,17 = 1.575,01 \text{ m}^2$

Sup. Coperta_{totale}: $1.032,38 + 161,17 = 1.193,55 \text{ m}^2$

Aumento SLP: $1.575,01 - 1.496 = 79,00 \text{ m}^2$

Indice fondiario a progetto: $0,84 \text{ m}^2 / \text{m}^2 (>0,80)$

Indice di copertura a progetto: $0,64 \text{ m}^2 / \text{m}^2 (<0,65)$

Come precedente illustrato, l'intervento determina una variante ad un solo indice previsto dal PGT, quello relativo alla SLP, un incremento dell'indice massimo stabilito pari a $0,04 \text{ m}^2 / \text{m}^2$.

Capitolo 10 – CONTEGGIO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

DESTINAZIONE	SUPERIFICE
Superficie Lorda Pavimento in progetto	161,17 m ²
Onere Urbanizzazione Primaria	15,50 €/m ²
Corrispettivo nuova costruzione	2.498,14 €
Onere Urbanizzazione Secondaria	10,92 €/m ²
Corrispettivo nuova costruzione	1.759,98 €
Onere Smaltimento rifiuti	3,51 €/m ²
Corrispettivo nuova costruzione	565,71 €
TOTALE	4.824,00 €

Capitolo 11 – CONCLUSIONI

Le caratteristiche esposte nel presente trattato, identificano in modo univoco che l'intervento edilizio è rivolto alla realizzazione di un nuovo edificio costruito con materiali metallici prefabbricati.

In riferimento alle verifiche planivolumetriche, viene rispettato l'indice della superficie coperta, mentre si oltrepassa di 79 m² la superficie lorda a pavimento attualmente edificabile, in base alle norme vigenti di cui si chiede autorizzazione.

In ogni caso, le scelte progettuali adottate, si sono rivelate come le meglio rispondenti ai quesiti di carattere tecnico-economico posti dalla committenza.

Si conclude quindi asseverando le opere da compiersi e specificando che le stesse saranno comunque realizzate nel pieno rispetto delle normative urbanistico-edilizie vigenti.

Lodi, il 28 febbraio 2020

