

RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

Il sottoscritto MARCO MARIA BOGA nato a Meda il 08/06/1961 residente in Meda (MB), con studio in Meda Via Como n°71, Codice Fiscale: BGOMCM61H08F078A - iscritto all'ordine degli architetti di Monza e Brianza al n°691 in qualità di progettista incaricato

**relativamente alla richiesta di PdiC di cui la presente costituisce allegato
PRECISA CHE**

RICHIEDENTE IL TITOLO

La richiesta di Permesso di Costruire in deroga è presentata dal signor LONGONI CARLO PALMA ANGELO nato a Seregno il 08/06/1966 e residente in Giussano Via Pascoli n.12 CAP 20833 C.F: LNG CLP 66H 081 6255; nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione della società "RIMSA P. LONGONI S.R.L." con sede in Seregno Via Monte Rosa 18-20-22 ed iscritta alla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi al numero REA MB-1190214

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

L'area interessata dalla previsione di ampliamento produttivo si sviluppa su terreni di proprietà in parte già edificati e ricadenti nel comune di Seregno identificabili all'Agenzia del Territorio con il foglio 9 mappali 31-325-343-282-224-302, come riscontrabile nell'estratto mappa sotto riportato e contornati in colore rosso; l'ambito sul lato sud è prospiciente pubblica via denominata Monterosa sulla quale è posto il principale accesso carraio e pedonale, sui lati est e nord confinante con terreni di proprietà di terzi, sul lato est presenta affaccio sulla pubblica via Ferrara con accesso carraio secondario ed edificato a confine in parte riconducibile alla medesima proprietà.



Estratto Mappa

LO STATO DEI LUOGHI

Il territorio di Seregno nel quale si intende perseguire il richiesto ampliamento si presenta pianeggiante caratterizzato da un edificato avente destinazione d'uso mista produttiva e residenziale, con edifici ad un piano fuori terra, come evidente nell'estratto di fotopiano. L'ambito di proprietà è costituito da un opificio, costruito nell'anno 2002 con C.E. n°122, nel quale si sviluppa l'attività aziendale di costruzione lampade medicali all'interno del quale sono collocati un reparto produttivo/deposito e spazi ad uso ufficio; detta costruzione è contornata a nord da ampio spazio inedificato in parte già delimitato con recinzione di tipo prefabbricata.



Estratto Fotopiano



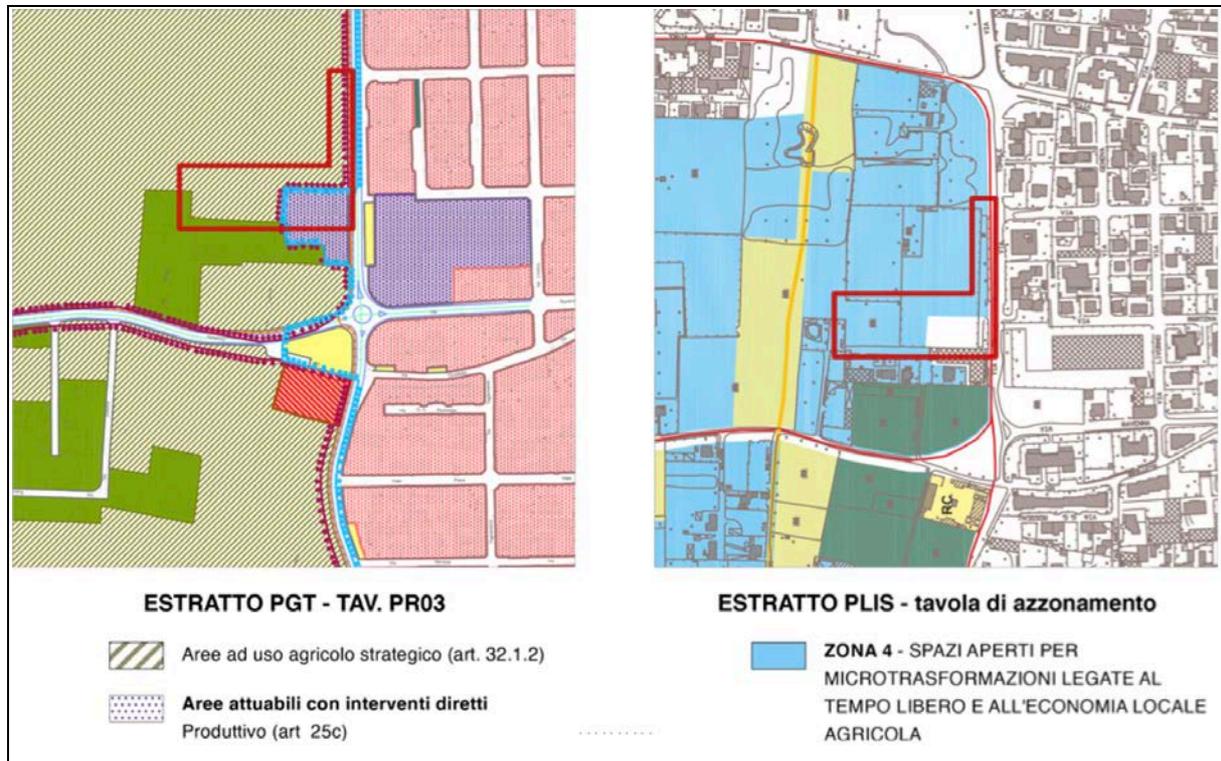
Vista Via Monterosa



Vista Via Ferrara

INQUADRAMENTO URBANISTICO

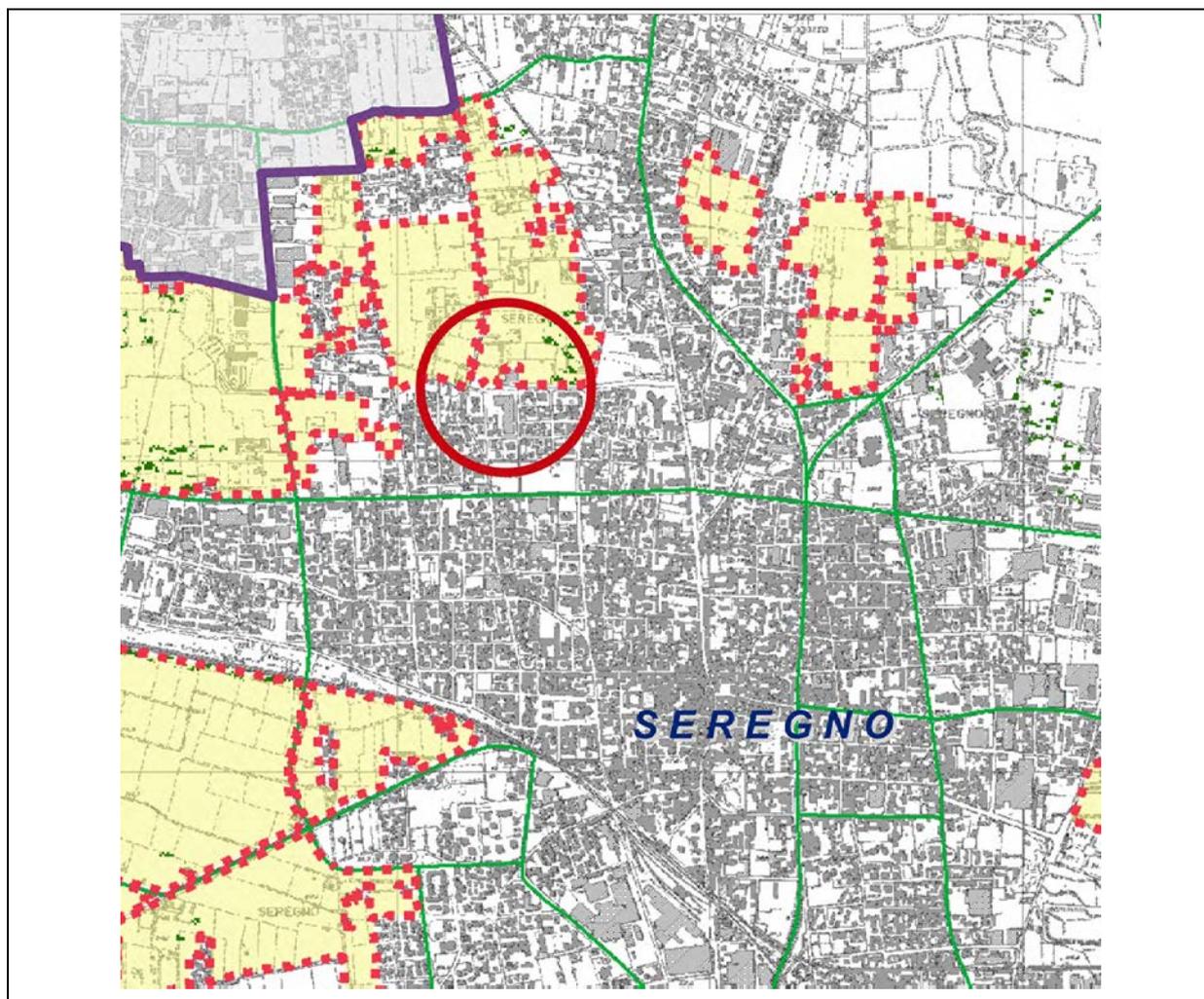
L'ambito edificato nel quale è inserita l'area oggetto dell'istanza si colloca all'estremo nord-ovest del territorio comunale di Seregno, parte finale di un'area identificata come "Tessuto della diffusione - microtessuto produttivo (art 25c Pdr vigente PGT).



Estratto PGT vigente - Estratto PLIS vigente

L'area di proprietà della ditta RIMSA Srl risulta inserita nel vigente PGT del comune di Seregno in zona "Aree attuabili con interventi diretti" normato dall'articolo 25 delle Norme del Piano delle Regole relativamente alla parte insistente sul mappale 282; mentre per i mappali 31-325-343-224-302 identificata quale "Aree ad uso agricolo strategico" normate dall'articolo 32.1.2. Al contempo sempre la porzione di terreno di cui ai mappali 31-325-343-224-302 è altresì sottesa dal "PLIS – parco provinciale della Brianza centrale" che prevede la possibile destinazione "spazi aperti per le microtrasformazioni legate al tempo libero e all'economia locale agricola".

Detti ultimi citati mappali di cui alla zona 4 dell'azionamento PLIS sono inquadrati nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e della Brianza nella tavola 5a, unitamente alle aree limitrofe, come ambito territoriale da destinare a "Parchi locali di interesse Sovracomunale". L'articolo 36 del PTCP prevede per tali zone anche modifiche al perimetro del PLIS, con ipotesi di riduzione dello stesso; in merito all'eventuale esclusione dalla Rete verde di ricomposizione paesaggistica delle aree sottratte al PLIS, la Provincia avvia le conseguenti modifiche al PTCP secondo le modalità disciplinate all'articolo 3 delle NTA.



estratto PTCP Tav. 5A

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI EDIFICATO ESISTENTE

La società RIMSA S.r.l, leader indiscussa del settore medicale a livello internazionale, ha dovuto affrontare, per rimanere competitiva, continui adeguamenti sia a livello di ciclo produttivo che tecnologico, con investimenti in macchinari all'avanguardia e tecnologie di precisione, con la conseguente modifica dell'involucro "edifico" susseguitesi negli ultimi 20 anni. Nella fattispecie, la nuova proposta di PdiC costituisce l'ampliamento di quella parte di edificio insistente sul mappale 282 realizzato a seguito della Concessione Edilizia n°122/2002, DIA in variante n°606/2005; PdiC n°8/2012, DIA in variante n°16/2013, PdiC n°79/2016, SCIA n°373/2018, SCIA n°456/2019.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

Il progetto esplicitato nella richiesta di Permesso di costruire costituisce l'ampliamento della superficie produttiva esistente, dettato da specifiche necessità di potenziamento ed ammodernamento del ciclo produttivo aziendale. Pertanto si prevede uno sviluppo edificatorio lungo l'asse sud-nord mantenendo l'esistente orientamento del principale corpo di fabbrica al quale il nuovo edificio andrebbe a collegarsi mediante tunnel carrabile. La nuova costruzione, ipotizzata con struttura in Cemento Armato Prefabbricato, rispetterebbe in nuovi criteri di efficientamento energetico in grado di rientrare nella classe "A" tramite l'utilizzo di opportuni e collaudati materiali per la realizzazione dell'involucro e degli impianti di riscaldamento e condizionamento. Nel progetto si immagina un edificato ad un piano fuori terra con impianto fotovoltaico in copertura, al fine di coprire i consumi di energia primaria, oltre ad

una particolare attenzione all'inserimento architettonico nel contesto dell'edificato esistente. La progettata "pelle" di rivestimento sia del manufatto esistente che dell'ampliamento oltre ad assolvere, quale parete ventilata, ad un contenimento energetico consente di armonizzare esteticamente l'edificio con un rivestimento in materiale 100% ecocompatibile. Sono inoltre inserite nel progetto: la realizzazione di alcuni posti auto esterni alla proprietà identificati l'ungo il lato sud in fregio alla Via Monterosa; modifiche alla circolazione veicolare interna al lotto di proprietà con accessi carrai anche lungo la Via Ferrara; identificazione di idonei parcheggi privati interni al compendio immobiliare; la realizzazione di una copertura in policarbonato e struttura in acciaio a protezione di alcuni posti auto; una nuova piantumazione con essenze arboree mitigatrici dell'impatto paesistico della costruzione ed utili alla rigenerazione della biosfera dell'area; la sostituzione parziale di alcuni tratti di recinzione, lungo i lati est e nord eseguita con il sistema delle fondazioni isolate per il mantenimento del corridoio verde provinciale; una nuova recinzione in lamiera stirata ondulata in fregio alla Via Ferrara. Ovviamente l'idea progettuale meglio si esplicita nelle tavole grafiche allegate alla richiesta di PdiC.



Foto stato di fatto – Via Monterosa



Vista prospettica in progetto – Via Monterosa



d

Foto stato di fatto – ingresso carraio



Vista prospettica in progetto – ingresso carraio



Foto stato di fatto – lato nord-est



Vista prospettica in progetto – via Ferrara

PdIC IN VARIANTE AL PGT

Premesso che nel PTR (Piano Territoriale Regionale) si chiarisce, relativamente agli interventi assoggettati a SUAP in variante, che gli stessi non rientrano nella casistica del consumo di suolo ai sensi dell'articolo 8 del DPR n°160/2010 come anche ipotizzabile ai sensi della Legge Regionale n°12/2005 all'articolo 97; si precisa che l'azienda RIMSA Srl trovasi nella necessità di dover procedere con l'ampliamento di parte della propria sede produttiva al fine di poter soddisfare il proprio fabbisogno produttivo e logistico che il mantenimento dell'attività impone. Tali necessità spaziali sopra citate, congiuntamente alla difficoltà che la società incontrerebbe nel delocalizzare la propria attività considerando la provenienza delle proprie maestranze, hanno indotto l'azienda RIMSA Srl ad attivare una pratica SUAP in variante, di cui la presente relazione tecnica costituisce allegato. L'attivazione della richiesta deroga al PGT oltre a consentire un incremento degli addetti porterebbe ad una riqualificazione architettonica anche dell'edificio esistente e sarebbe in linea con quanto sancito dall'indirizzo dettato dalla Regione Lombardia con il comunicato n°50/2015 inerente gli ampliamenti di attività produttive esistenti. Nel progetto esposto nella richiesta di PdIC particolare attenzione è stata riservata alla tipologia architettonica e morfologia dell'intervento, con l'uso di un linguaggio materico, formale e spaziale che possa arricchire l'impatto percettivo dell'area; con un chiaro richiamo alle direttive nazionali in termini di riduzione dei consumi, tematica di fondamentale rilievo nel panorama odierno.

MOTIVAZIONE PER ATTIVAZIONE SUAP CON PdIC IN DEROGA

La società "RIMSA P. Longoni Srl", già proprietaria di ampi terreni a verde adiacenti all'esistente opificio, è un'azienda di costruzione di lampade medicali conosciuta nell'ambito dell'illuminazione tecnica di alta gamma che per consentire l'innovazione tecnologica dei cicli produttivi ha l'esigenza di procedere con l'edificazioe di nuovi spazi. Dal punto di vista dei parametri urbanistici si può affermare che il lotto in questione risulta "saturo" relativamente alla zona decretata come edificabile nel vigente PGT (mappale 282) pertanto un'eventuale proposta di un nuovo volume edilizio fuori terra comporta necessariamente l'edificazione su una parte dei terreni oggi inseriti nel PLIS della Brianza, come evidenziato nelle tavole grafiche di progetto. La necessità di aumentare gli spazi dedicati all'attività produttiva era già nel recente passato confluita nell'ottimizzazione degli spazi interni all'edificio esistente con l'installazione di 8 magazzini verticali tipo Kardex Remstar Shuttle XP con sistema a piani traslati e punto di consultazione da terra che, in un'area di soli 200mq., potevano garantire una capacità di stoccaggio equivalente a circa 3000mq di scaffalature di un magazzino tradizionale. Oggi la rinnovata esigenza di ampliamento dell'azienda porta alla richiesta di attivazione della procedura di SUAP ai sensi dell'art.8 DPR 160/2010 per l'edificabilità di una nuova superficie coperta di 1.262,98mq. e di una nuova superficie lorda di pavimento di 1.123,36mq.; nuova edificazione collegata all'esistente edificio insistente sul mappale 282 di cui costituirebbe appendice. La possibile edificazione in deroga è espressamente desumibile nel PTR (Piano Territoriale Regionale) il quale decreta che gli interventi assoggettati a SUAP in variante, proprio come il nostro caso, non rientrano nella casistica del consumo di suolo. Con la richiesta di PdIC si chiede al Responsabile del Procedimento di convocare la Conferenza di servizi di cui gli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 241/90.

Meda li, 25/06/2022

Firma e timbro del progettista
Direttore dei Lavori

MARCO MARIA BOGA

