

COMUNE DI MOTTA BALUFFI

Provincia di Cremona

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRIVATA
INDUSTRIALE

Relazione tecnica

(aggiornata al 25/09/2022)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ferruccio Quarenghi', with a stylized flourish above the name.

Committente : Storti Immobiliare Srl

Progettista : Ing. Ferruccio Quarenghi

Gennaio 2022

1 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

- La presente proposta di lottizzazione di un terreno con destinazione industriale, in realtà si configura come un ampliamento di un insediamento produttivo esistente.
- L'area di 7.272 mq. destinata ad attività produttiva (D) rappresenta, infatti il modesto residuo di un'ampia zona industriale, che si estendeva fino agli insediamenti residenziali posti lungo la via Del Riglio. I vari piani regolatori che si sono succeduti hanno progressivamente ridimensionato la destinazione produttiva in quella zona, fino all'ultima variante, che ha addirittura eliminato anche la previsione del prolungamento della strada esistente. Mettendo fine, di fatto, alla possibilità di insediare in quella zona, qualsiasi altro insediamento industriale, al di fuori di quelli esistenti.
- Nel rispetto di queste inequivocabili e precise volontà dell'Amministrazione Comunale, si prevede un ampliamento dei fabbricati industriali della ditta STORTI SPA in quella direzione, cioè verso ovest.
- L'intervento prevede un nuovo capannone industriale, con struttura in C.A. avente una dimensione di m. 68,43x24,76 , per un totale di 1.694 mq.

Nel contesto di tutta l'attività della STORTI SPA esso verrà destinato al montaggio degli impianti realizzati per procedere al loro collaudo

- L'intervento prevede inoltre anche un collegamento tra questo nuovo capannone e i due capannoni esistenti, realizzato con struttura metallica.

Questo nuovo reparto, di circa 1.069 mq , verrà invece destinato a magazzino per lo stoccaggio dei prodotti semilavorati, da utilizzare sia nel nuovo, che nei capannoni esistenti.

- I due nuovi reparti richiederanno la presenza di 5/6 operai in più rispetto a quelli attualmente occupati.

Non sono previsti nuovi locali da destinare a spogliatoi e a servizi igienici, in quanto quelli già esistenti sono più che sufficienti.

Nella relazione tecnica del progetto architettonico, che verrà presentata dopo l'approvazione del presente Piano di Lottizzazione, verrà riportato il calcolo del dimensionamento dei servizi.

Nello stesso contesto verranno descritti tutti gli impianti e le relative reti tecnologiche, all'interno dell'area di proprietà, al servizio del nuovo ampliamento.

Come verrà meglio chiarito nella tabella di verifica dei parametri urbanistici (cap.4), una parte della superficie coperta attribuita dal PGT all'area oggetto di piano attuativo, verrà realizzata nell'area già urbanizzata dell'insediamento esistente.

Da qui la necessità di un progetto univoco, che, pur nella chiara distinzione delle due zone (quella soggetta a piano attuativo e quella no) comprenda tutto l'insediamento produttivo nella sua interezza.

Per questo motivo sono state riprodotte, le seguenti verifiche urbanistiche:

- a) Verifiche urbanistiche relative al Piano di Lottizzazione
- b) Verifiche urbanistiche relative all'insediamento esistente
- c) Verifiche urbanistiche complessive dei 2 comparti

2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Il Piano di lottizzazione privata, proprio per la sua peculiare caratteristica, non prevede opere di urbanizzazione primaria.
L'accesso risulterà garantito dall'attuale strada privata, ma di utilizzo pubblico, che si diparte, verso Ovest, dalla via delle Brede.
Anche le nuove fognature interne verranno collegate ad una vasca di laminazione interna alla proprietà. (vedi Relazione Invarianza Idraulica)
- Le reti di acqua e gas presenti lungo la via delle Brede, già collegano con 2 contatori per ogni rete, l'insediamento della ditta STORTI SPA.
Non si rende necessario, pertanto, nessun nuovo allaccio. Verranno utilizzati invece, in entrambi i casi, gli allacci esistenti.
- La cabina elettrica esistente, già presente nella vecchia lottizzazione, posta nelle adiacenze dell'ingresso della ditta STORTI SPA, porta già corrente alla struttura esistente. La stessa linea servirà anche il nuovo ampliamento.
- Per la rete dell'impianto antincendio, che si allargherà al nuovo insediamento, verrà utilizzata l'acqua proveniente da un pozzo privato, già preesistente, realizzata contestualmente ai vecchi capannoni.

3 - SUPERFICI STANDARD

Il PGT del Comune di Motta Baluffi prevede che vengano cedute, dal lottizzante, aree equivalenti al 10% della superficie di nuova formazione, da destinare a verde o a parcheggi pubblici.

La superficie fondiaria è pari a 6.863 mq.

La superficie coperta ammessa è pari a 3.431,5 mq.

La superficie da cedere al Comune in conto standard sarà perciò pari a 343,15 mq.

Si prevede di localizzare tale area, all'interno della lottizzazione (v. planimetrie) e di destinarle a parcheggi.

In questo caso va aperta una parentesi:

Una Convenzione Urbanistica stipulata nel giugno 2007, tra il Comune di Motta Baluffi e le ditte Decordi – Quarenghi – Storti, prevedeva che le aree standard della vecchia lottizzazione non venissero cedute all'Amministrazione Pubblica, ma rimanessero di proprietà dei lottizzanti. L'utilizzo delle aree rimaneva viceversa pubblico e la manutenzione delle stesse era ed è a carico dei proprietari.

Si propone di utilizzare la stessa formula anche in questo caso, senza passaggio di proprietà, ma con vincolo di utilizzo pubblico e manutenzione sempre a carico dei lottizzanti.

ELENCO MAPPALI DI PROPRIETA' SOGGETTO RICHIEDENTE RELATIVI AL PIANO DI LOTIZZAZIONE E AGLI EDIFICI ESISTENTI (vedasi tav. 01-inquadramento)

COMUNE DI MOTTA BALUFFI

FOGLIO NCT	MAPPALE	
3	134	
	136	
	137	
	138	
	139	
	140	
	192	
	193	
	194	
	196	

Cremona, 02.05.2022

Il tecnico progettista



Giuseppe Ferraresi