

**COMUNE DI DOSOLO**  
**PROVINCIA DI MANTOVA**

## **RELAZIONE TECNICA**

**AMPLIAMENTO OPIFICIO  
IN DOSOLO VIA PROVINCIALE 66  
FOGLIO 17 MAPPALE 161**

PROPRIETA':  
**BEDOGNA F.LLI SRL**

Viadana, 08.08.2022

**FIRMATO DIGITALMENTE**  
Ing. Andrea Flisi

## RELAZIONE TECNICA

### INTRODUZIONE

Il progetto prevede l'ampliamento degli attuali capannoni con la costruzione di una nuova tettoia in aderenza ai capannoni attuali, strutturalmente indipendente dagli esistenti, al foglio 17 mappale 161. L'area interessata dall'intervento è individuata nel Piano delle Regole del PGT di Dosolo come "Ambito a destinazione produttiva di completamento ed in via di completamento", destinazione conforme alla funzione che assumerà il nuovo edificio in ampliamento.

### STATO DI FATTO

L'azienda Bedogna F.lli ha la necessità di ampliare gli attuali capannoni in cui svolge l'attività di realizzazione di pallets per poter aumentare la capacità di immagazzinamento di materiale da lavorazione al coperto.

L'azienda è già dotata di spogliatoi e servizi igienici presenti nel capannone non oggetto di intervento, e poiché non vi sarà un aumento di addetti con il progetto, non si rende necessario integrare con nuovi spazi.

### STATO DI PROGETTO

Il nuovo edificio in progetto, che sarà realizzato con struttura portante di elementi in c.a. prefabbricati e con tamponamenti e pareti realizzate in pannelli prefabbricati, sarà realizzato in aderenza degli attuali edifici ma strutturalmente indipendente con altezza massima di mt.10,00.

L'ampliamento si svilupperà sul lato verso l'area ghiaiaata posteriore con una larghezza di mt 115.40 pari alla larghezza degli attuali edifici per una lunghezza di 94.60 mt.

L'ampliamento sarà a piano unico con solo piano terra.

La copertura sarà realizzata con elementi prefabbricati, con alcune parti dotate di finestratura per la luce zenitale, apribile a comando; non verranno installati dispositivi per la "linea vita", in quanto i pannelli di rivestimento perimetrale costituiranno un parapetto, con altezza superiore ad 1 m, utile ad impedire eventuali cadute dall'alto.

Le acque di prima pioggia saranno convogliate nell'attuale rete di raccolta esistente.

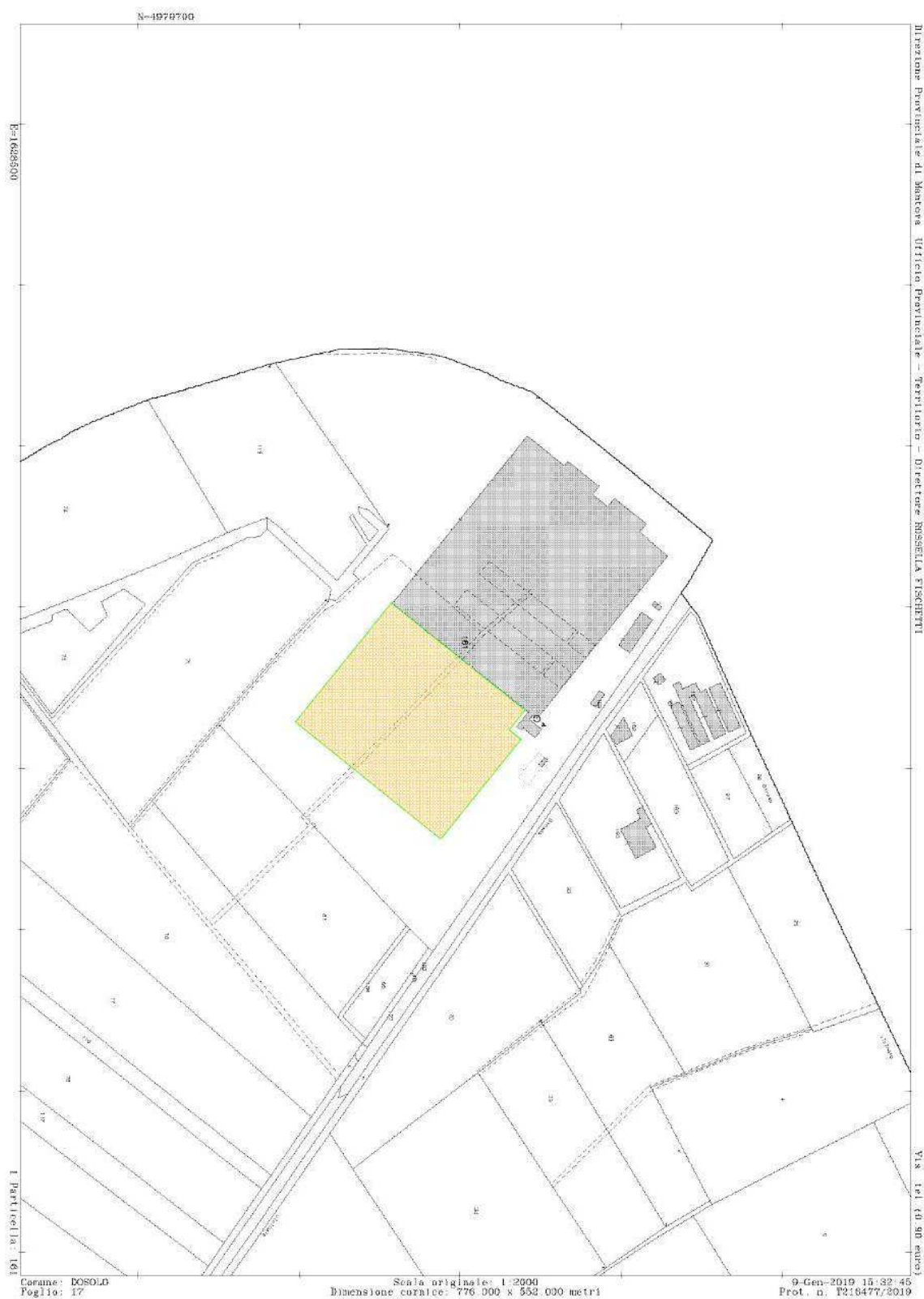
L'area esterna subirà variazioni in termini di pavimentazioni in calcestruzzo, in quanto il lato verso il quale si amplierà il capannone è a ghiaia, quindi si andrà ad aumentare le superfici impermeabili presenti per l'intera superficie del capannone nuovo. Si rimanda all'allegato specifico per la valutazione dell'invarianza idraulica.

## PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio 17 mappale 161 – stato attuale

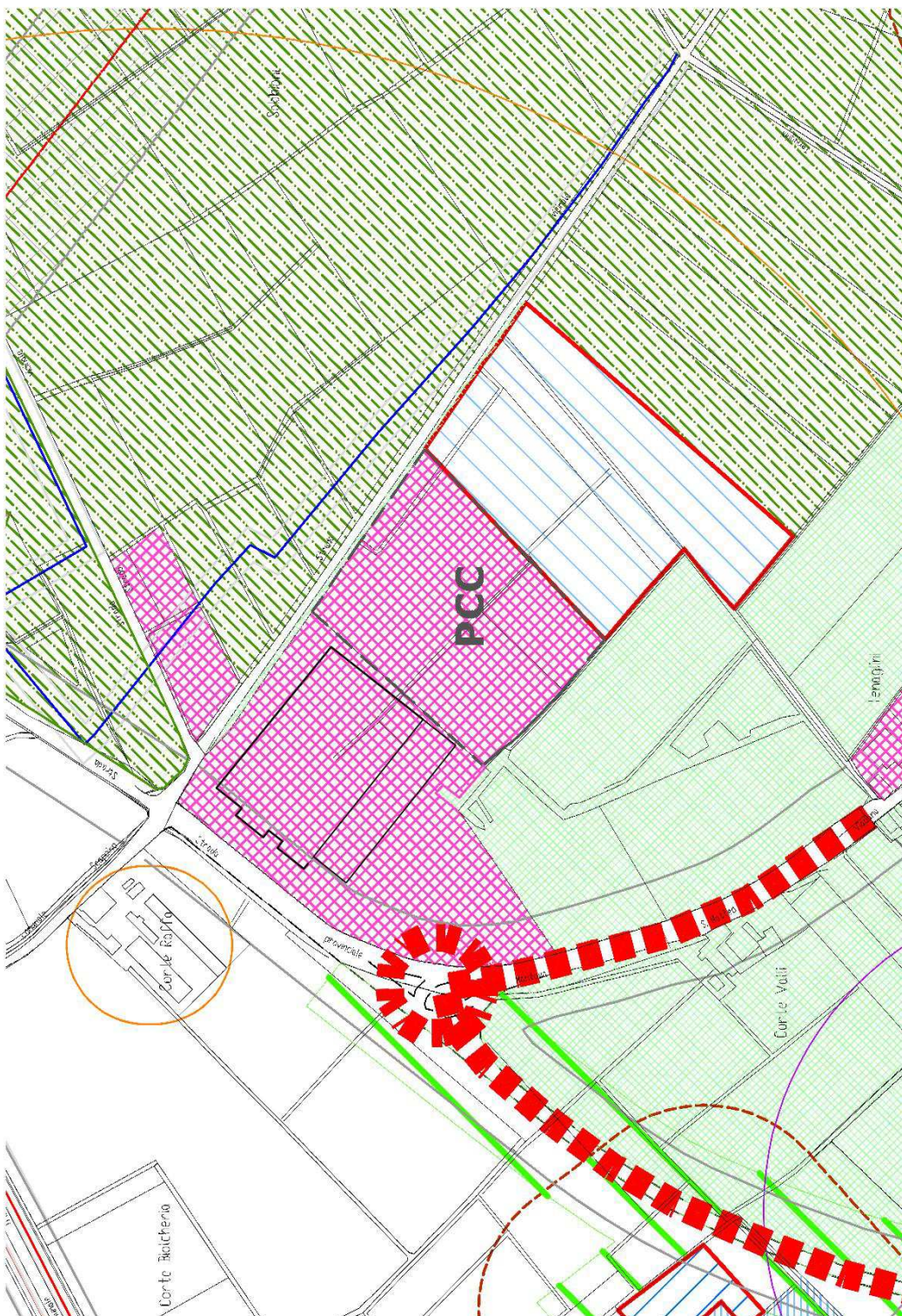


Estratto catastrale con inserita la sagoma del nuovo ampliamento



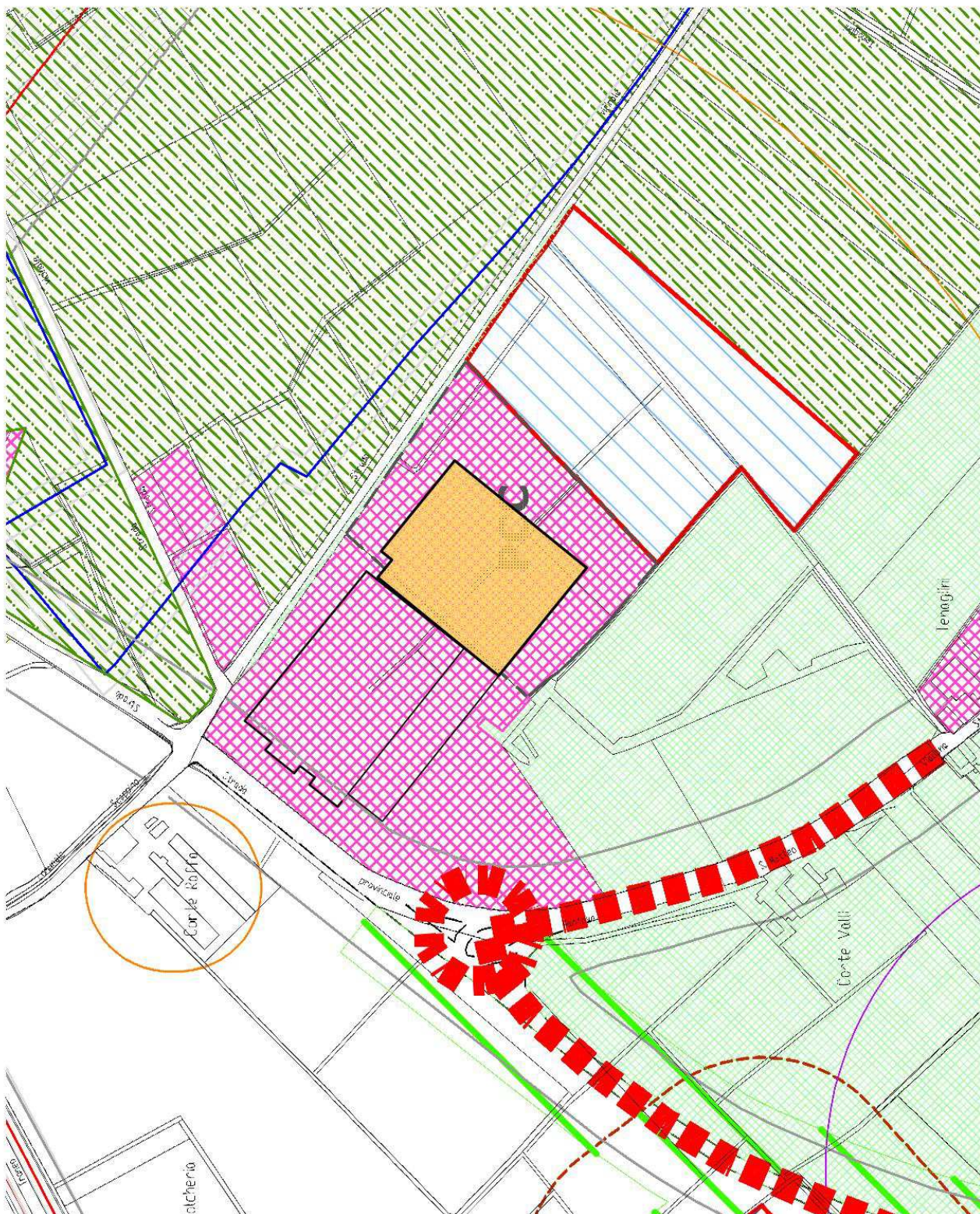


## PIANO DELLE REGOLE



Estratto PGT allo stato attuale.





Estratto del PGT con inserito il nuovo ampliamento



**CALCOLI PLANIVOLUMETRICI**

FOGLIO 17

| MAPPALE | SUPERFICIE<br>PRODUTTIVA mq |
|---------|-----------------------------|
|         |                             |
| 161     | 58933                       |

Edificazione ammessa

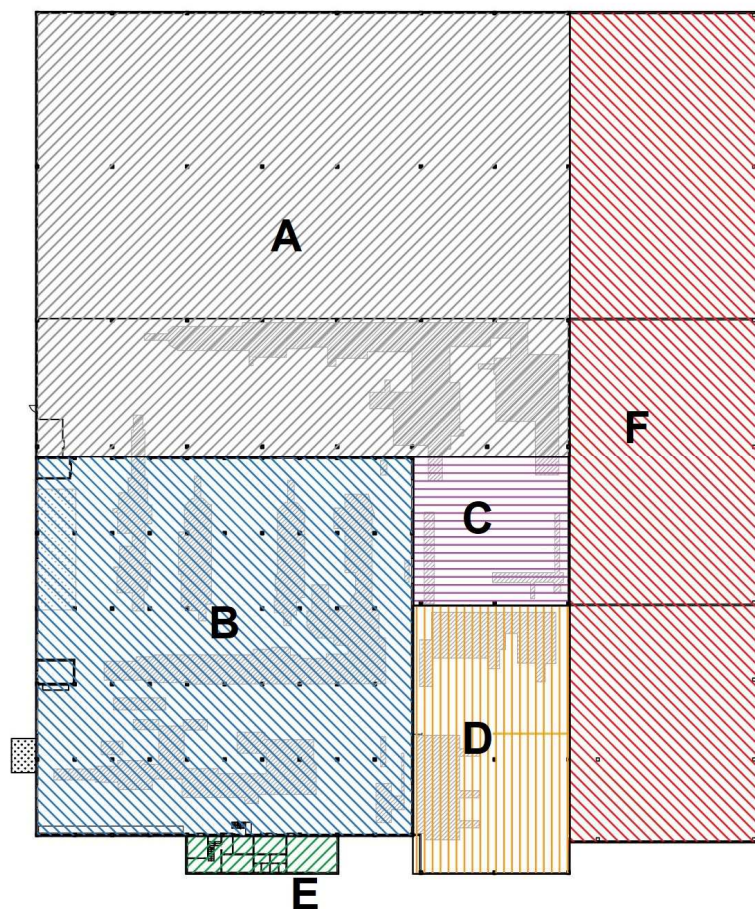
Uf 0.70 mq/mq                      equivale a 41.253,10 mq

RC max = 60 % superficie fondiaria                      equivale a 35.359,60 mq di capannone  
(superficie coperta) max

Dist confini = 6 mt

Hmax = 11 mt

**Stato di fatto dei capannoni esistenti:**



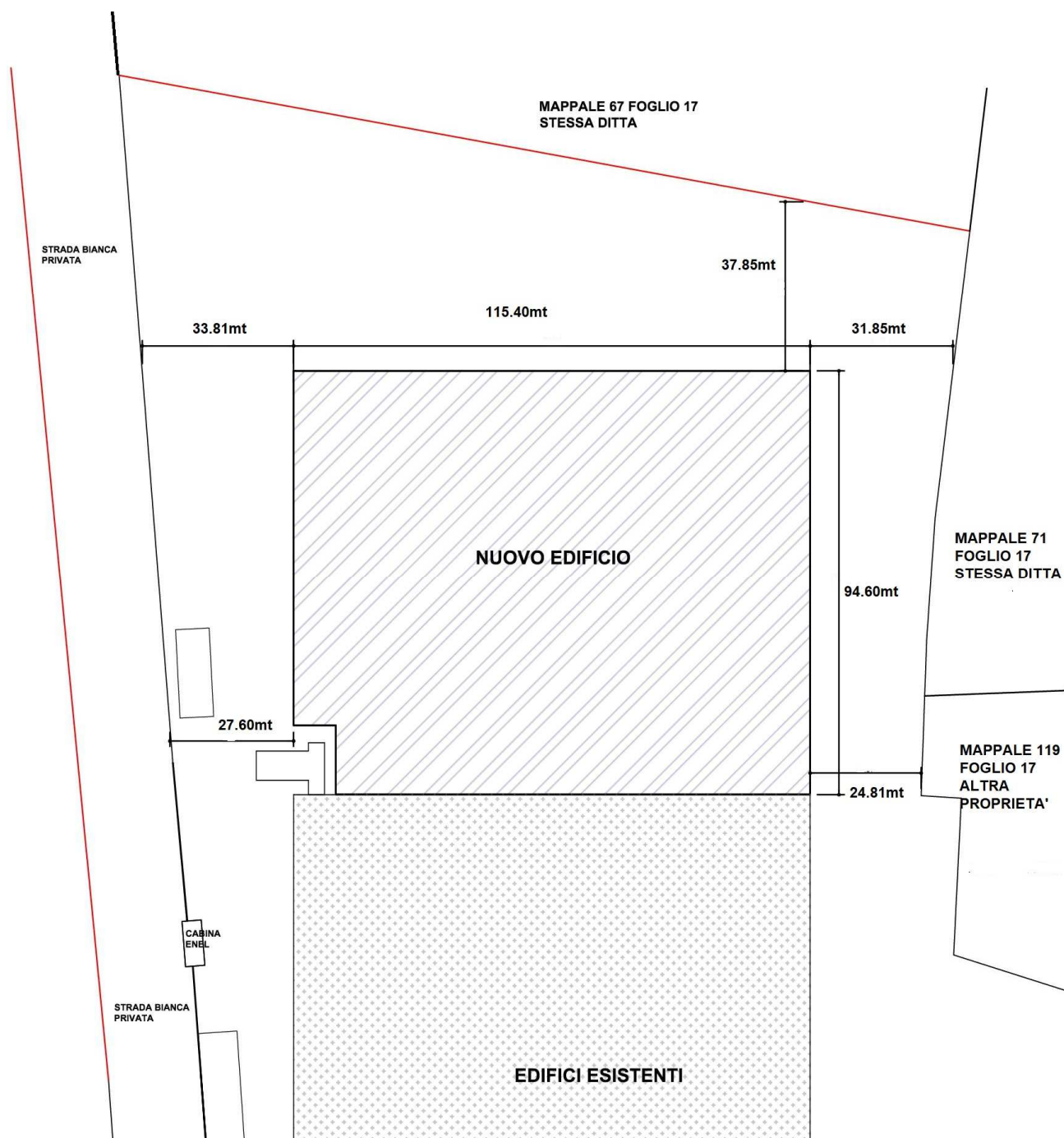
La superficie coperta degli edifici esistenti è di :

| Posizione | Destinazione  | Superficie mq              | H media mt | Volume mc         |
|-----------|---------------|----------------------------|------------|-------------------|
| A         | Capannone     | 6.115                      | 9,10       | 55.646,50         |
| B         | Capannone     | 3.624                      | 7,15       | 25.911,60         |
| C         | Capannone     | 586                        | 9,10       | 5.332,60          |
| D         | Capannone     | 1.080                      | 9,10       | 9.828,00          |
| E         | Uffici        | 149,00 – pt<br>149,00 – 1p | 6,80       | 1.013,20          |
| F         | Capannone     | 3995,00                    | 9.10       | 36145,20          |
|           | <b>Totale</b> | <b>15.698,00</b>           |            | <b>133.877,10</b> |





## DISTANZA DAI CONFINI



Le distanze del nuovo edificio sono prese dal confine del mappale 161 del foglio 17 sul quale viene costruito il nuovo fabbricato.

Le distanze rispettano il minimo previsto di mt 6.00.



**VERIFICA DELLA DOTAZIONE DEI PARCHEGGI**

Come previsto all'art 8 delle NTA devono essere reperiti spazi a destinazione parcheggi pari a :

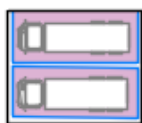
Impianti industriali e artigianali      mq 20 ogni 100 mq di SLP

Pertanto essendo la SLP dell'azienda pari a 15698mq di SLP esistente e 10772 SLP in progetto per un totale di 26470 mq

la superficie da destinare a parcheggio risulta essere di 5294 mq.

Nella planimetria allegata si ha la dimostrazione dell'individuazione dei parcheggi pari a 5305mq distribuiti all'interno della proprietà..

**AREE DESTINATE A PARCHEGGIO**

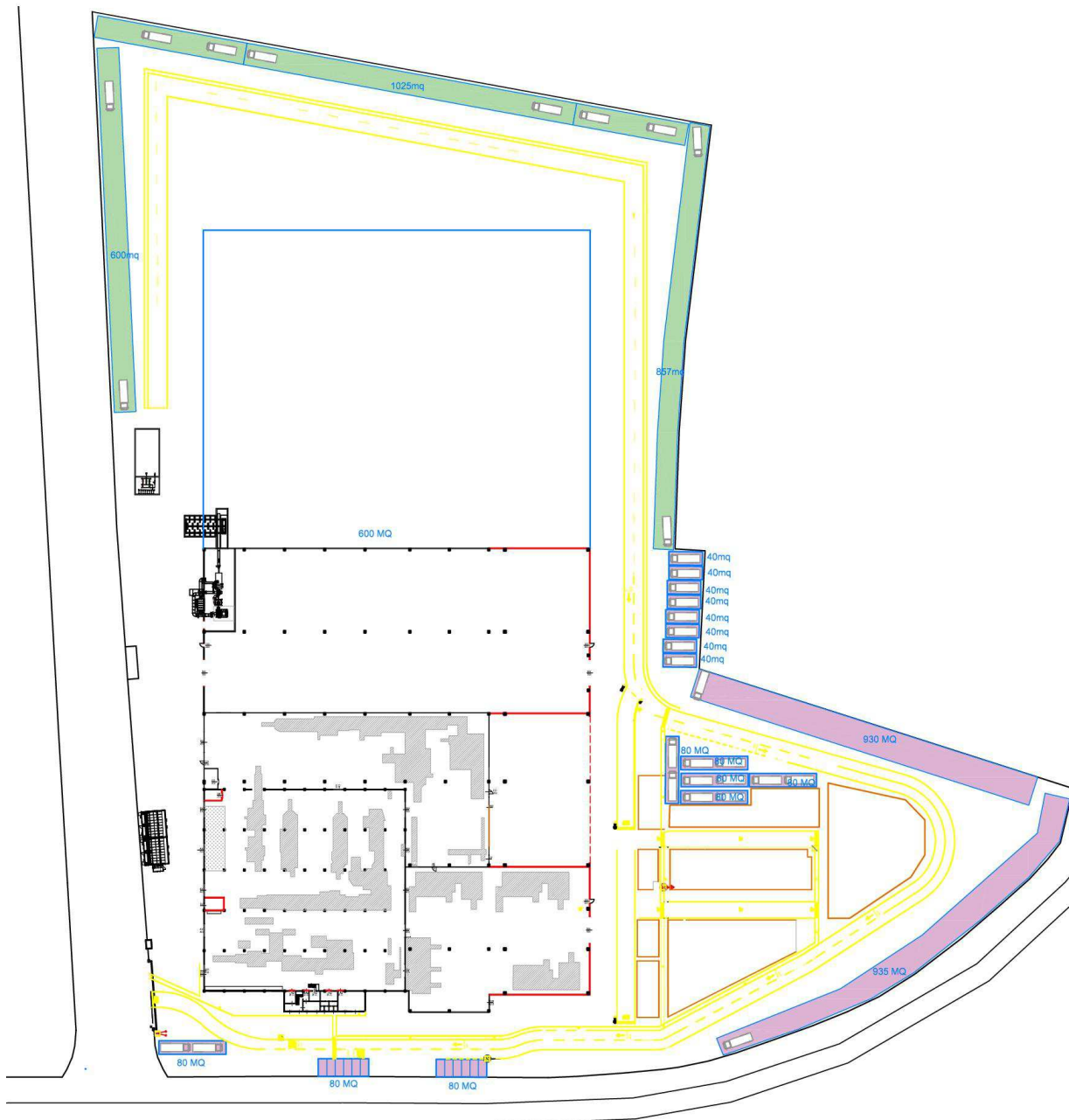


**AREE esistenti**  
Somma  
(80\*3+935+928+80\*5 + 40\*8)  
Pari a 2823 mq



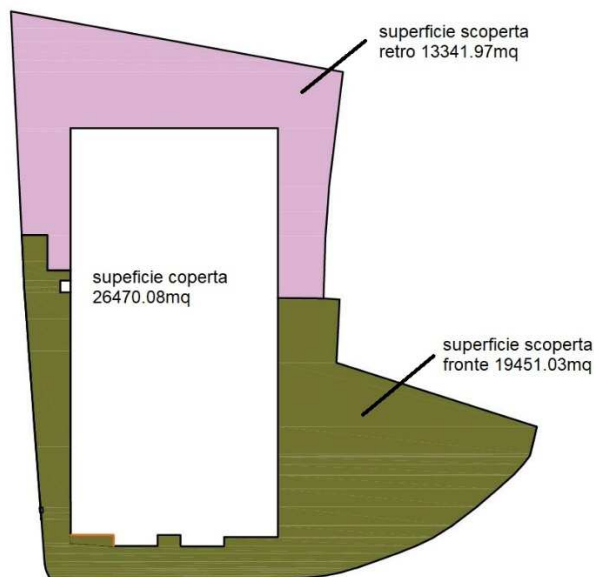
**AREE NUOVA IDENTIFICAZIONE**  
Somma  
(857+1025+857)  
Pari a 2482 mq

**TOTALE 5305 mq > 5294mq**



## VERIFICA DELLA SP SUPERFICIE PERMEABILE

Articolo 3 delle NTA del PGT prevedono che il minimo di area scoperta da individuare come permeabile per tutte le aree produttive, dovrà essere pari ad almeno il 20% delle aree scoperte.

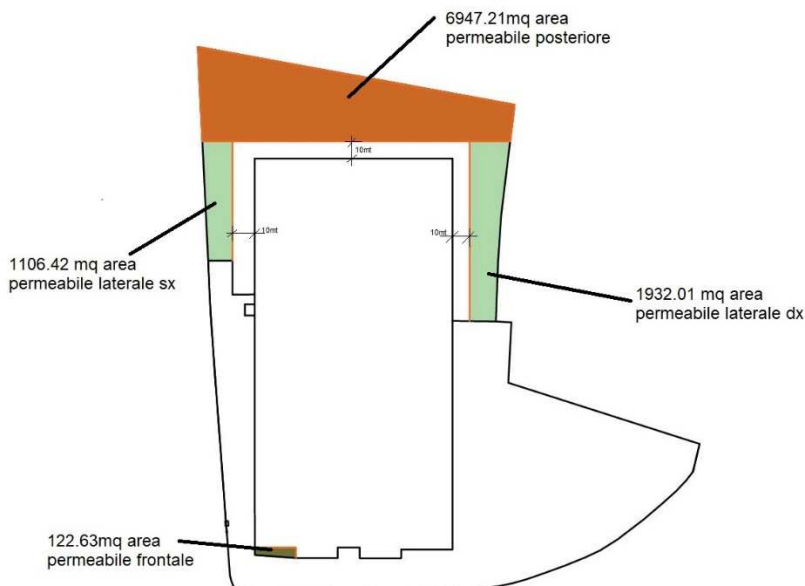


La superficie del lotto è di 58933mq

La superficie degli edifici (esistenti e di progetto) è pari a 26470.08mq

La superficie rimanente è di 32462.92mq

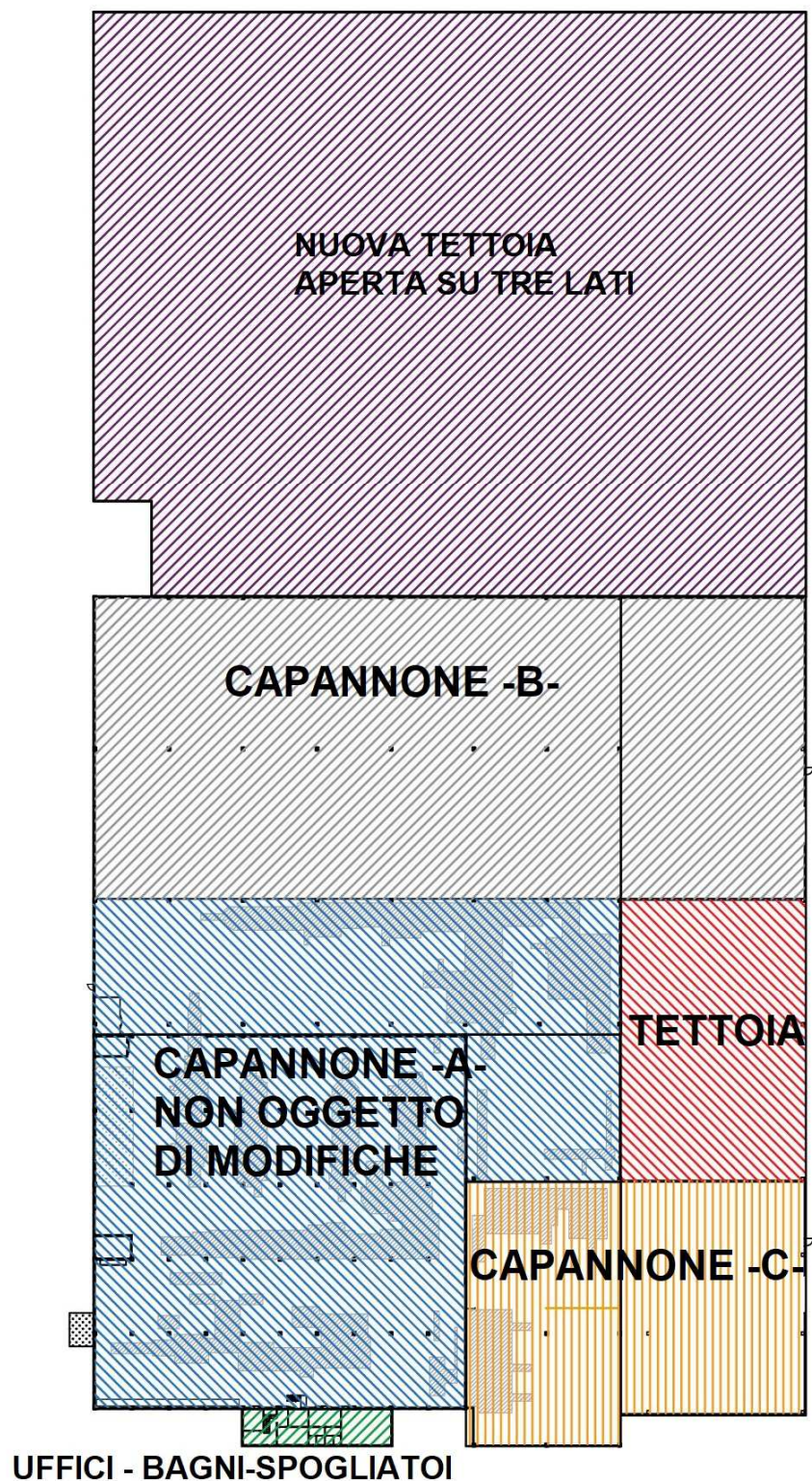
La superficie minima permeabile è pari al 20% di 32462.92 = 6492.58mq.



La superficie permeabile presente è pari a  $6947.21 + 1106.42 + 1932.01 + 122.63 = 10108.27$ mq pari al 31.14% della superficie scoperta.



## VERIFICA RAPPORTI AREOILLUMINANTI



| Destinazione                           | Superficie<br>mq | Superficie<br>areante | Rapporto<br>areante | Superficie<br>Illuminante | Rapporto<br>illuminante |
|----------------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|
|                                        |                  |                       |                     |                           |                         |
| Capannone A – non oggetto di modifiche |                  |                       |                     |                           |                         |
| Capannone B                            | 5.390            | 192                   | 1/28                | 372                       | 1/14.48                 |
| Capannone C – non oggetto di modifiche | 2.198            | -                     | -                   | -                         | -                       |
| Tettoia aperta                         | 1.370            | -                     | -                   | -                         | -                       |
| Uffici bagni e spogliatoi              | -                | -                     | -                   | -                         | -                       |
| NUOVA TETTOIA aperta 3 lati            | 10772            |                       |                     |                           |                         |

Il nuovo capannone è a tutti gli effetti una tettoia aperta su tre lati, quindi essendo aperta risponde ai requisiti previsti dal regolamento locale d'igiene.

Il capannone A e C non sono oggetto di modifiche

Gli uffici, gli spogliatoi e i bagni non sono oggetto di modifica e restano idonei per gli addetti dell'azienda in quanto l'ampliamento del capannone serve per depositare macchine operatrici senza aumentare il numero di addetti che operano all'interno dell'azienda.

Il capannone B invece è oggetto di modifiche delle superfici areanti e illuminanti per la presenza della nuova tettoia da costruire a ridosso del capannone. L'abbondanza di finestrate sia a parete che a copertura permettono la chiusura di alcune di esse mantenendo comunque il rispetto delle superfici minime richieste dal regolamento locale d'igiene

Superficie di illuminazione naturale minima di 1/12 per superfici da 1.000 a 3.000mq

Superficie di illuminazione naturale minima di 1/15 per superfici superiori a 3.000mq

Superficie di areazione naturale minima di 1/24 per superfici da 1.000 a 3.000mq

Superficie di areazione naturale minima di 1/30 per superfici superiori a 3.000mq

Tali requisiti sono ottenuti grazie alla presenza delle finestrate sia nel vecchio edificio che nel nuovo, ma anche grazie alla nuova tipologia di copertura a shed adottata nel nuovo edificio che permette di avere una illuminazione diffusa dall'alto ottimale oltre che ad una areazione ottimale essendo in parte ricavata negli shed apribili elettricamente da terra.

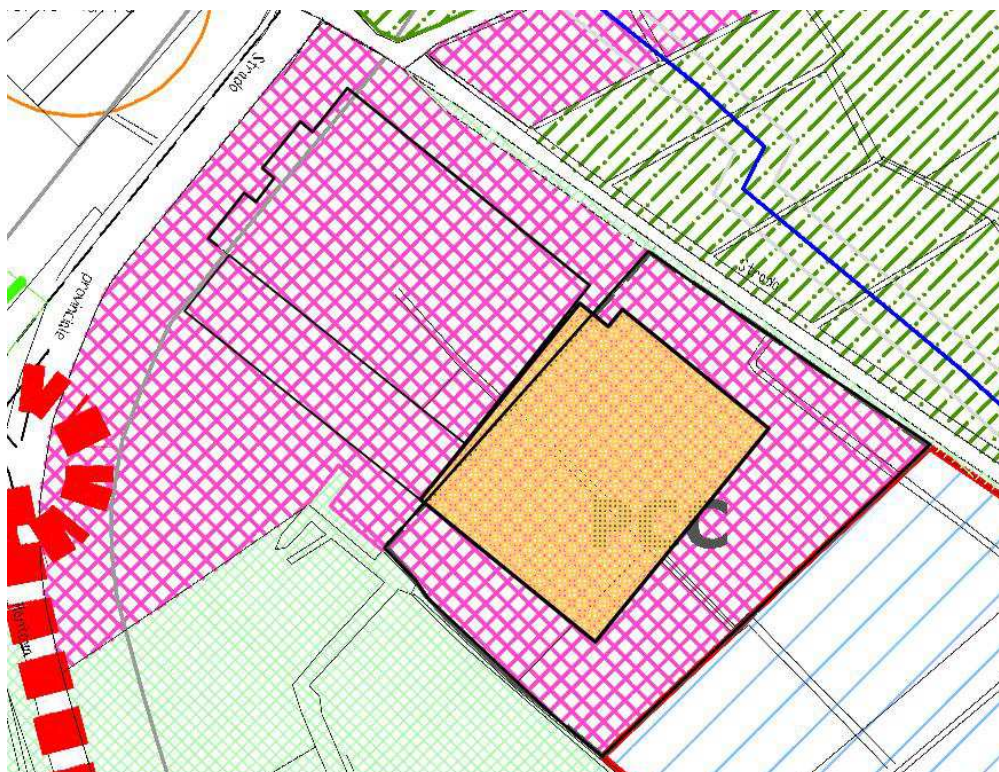


## AREA DA MONETIZZARE

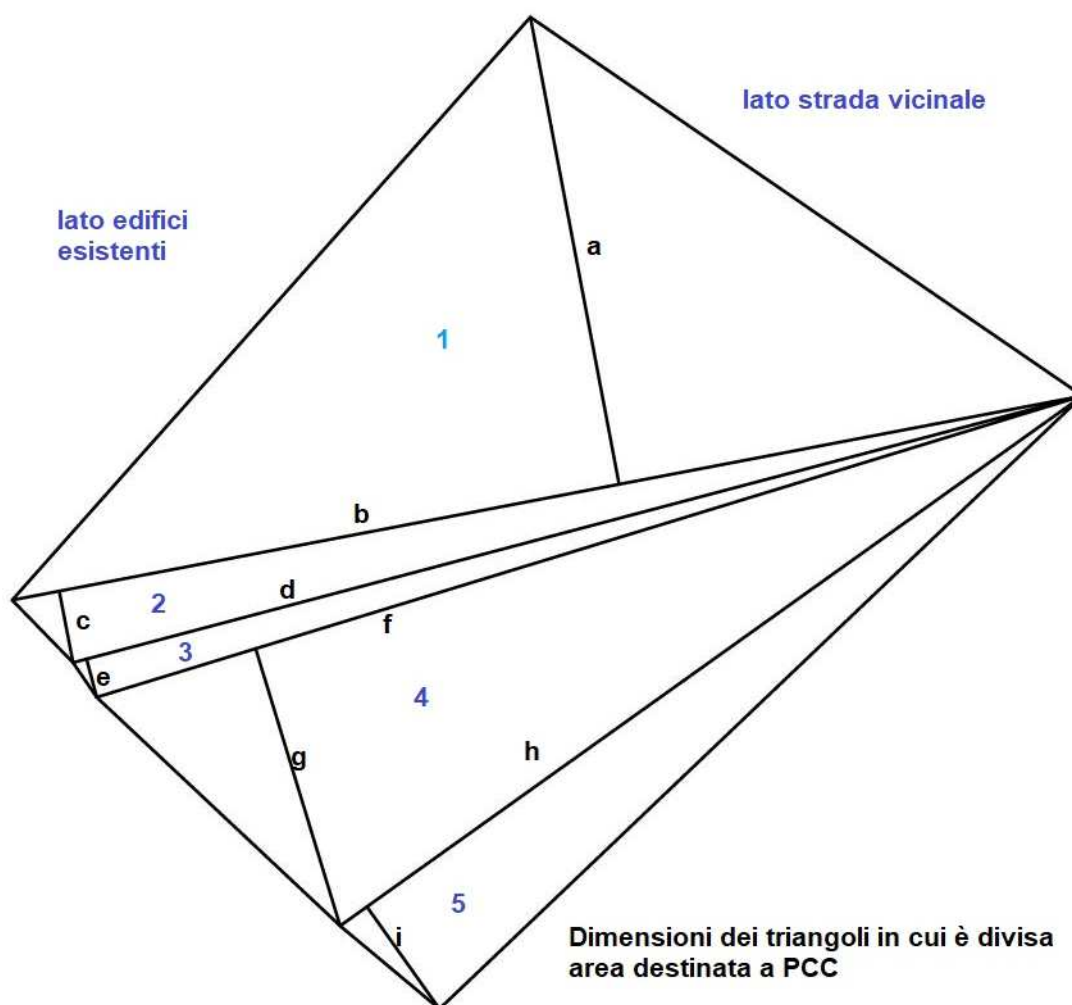
Vista l'impossibilità prevista dal documento di Piano Indirizzi Normativi all'articolo 11 comma 7.1 Ambiti di trasformazione a prevalente carattere produttivo, indici e parametri urbanistici, di cedere aree pari al 10% della St del piano attuativo, richiamato il Verbale della Giunta Comunale n.51 del 06/06/2022 immediatamente attiva, si dà atto alla corresponsione di una soma commisurata al valore dell'area che andrebbe a tal fine destinata, calcolato secondo le indicazioni dei valori economici presenti nei precedenti piani attuativi approvati , e così riassumibili :

Destinazione produttive €/mq 12.50

Superficie delle aree destinate a PCC è definito nel vigente PRG come segue







| Triangolo     | Base mt | Altezza mt | Area mt         |
|---------------|---------|------------|-----------------|
| 1             | 233.05  | 101.56     | 11834.28        |
| 2             | 233.05  | 15.54      | 1810.80         |
| 3             | 223.32  | 8.46       | 944.64          |
| 4             | 220.47  | 61.95      | 6829.06         |
| 5             | 195.01  | 26.74      | 2607.28         |
| <b>Totale</b> |         |            | <b>24026.06</b> |

La superficie individuata nel PRG con destinazione PCC , da monetizzare è pertanto pari a 24026.06mq

**Pertanto importo € = 24026.06\*0.10\*12.50 = Euro 30032,575**

Tale importo sarà indicato anche nella convenzione con la pubblica Amministrazione.

## CALCOLO DEGLI ONERI

Dalla tabella A3-A4-A5 – Edifici e impianti per l'industria e l'artigianato si ottiene

|                     | <b>Superficie mq</b> | <b>Euro/mq</b> | <b>Totale</b>     |
|---------------------|----------------------|----------------|-------------------|
| Urbanizzazione 1°   | 10.772,08            | 4,75           | 51.167,38         |
| Urbanizzazione 2°   | 10.772,08            | 3,44           | 37.055,96         |
| Smaltimento rifiuti | 10.772,08            | 1,77           | 19.066,58         |
| <b>Totale</b>       |                      |                | <b>107.289,92</b> |

Viadana, 08.08.2022

Firmato digitalmente  
Ing. Andrea Flisi