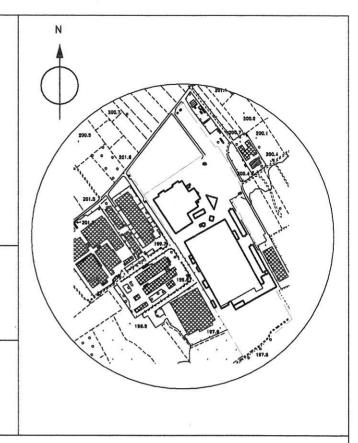
COMUNE DI UBOLDO

Provincia di Varese

IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE LAVORI



OGGETTO: AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO

ACP 11 - PA5 - UBOLDO (VA)

STRALCIO NORME DI PGT

TAV.

I COMMITTENTI:

SCALA:

DATA: MARZO2017



S.T. DESIGN E PROJECT

STUDIO TECNICO ASSOCIATO VIA MAGENTA n. 19 UBOLDO (va) Tel. e Fax 02/96780100

1 - STRALCIO PIANO DELLE REGOLE - SCHEDE AMBITI DI COMPLETAMENTO - ACP11 PA5 VIA CADUTI DELLA LIBERAZIONE

AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO ACP 11 – PA 5 VIA CADUTI DELLA LIBERAZIONE



PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito è localizzato nel comparto produttivo, lungo via Caduti della Liberazione, di cui costituisce il naturale completamento insediativo. L'area è infatti contornata su tre lati dagli insediamenti produttivi esistenti e sul quarto dalla strada pubblica che collega il comparto produttivo con il centro urbano.

L'area pianeggiante è mantenuta a prato.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito

19.450 mq.

L'ambito risulta attualmente così connotato:

- Superfici a prato

19.450 mq.

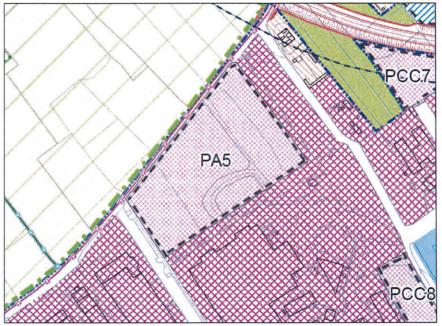
Stato della pianificazione sovraordinata

L'Ambito ACP 11 risulta interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 19.450 mq.

PARTE SECONDA

OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il PGT ha come obiettivo il completamento del comparto produttivo e la contestuale sistemazione della fascia lungo via Caduti della Liberazione per l'adeguamento della viabilità e l'implementazione delle aree a parcheggio funzionali al contesto.



Estratto elaborato PDR 1.4 – Indicazioni di piano

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito

19.450 mq.

- Area edificabile a destinazione produttiva, comprensiva della fascia di arretramento lungo via caduti della Liberazione per l'adeguamento stradale e la creazione di parcheggi: 19.450 mq.

Destinazioni d'uso:

 Destinazioni d'uso principali del produttivo nonché le funzioni complementari previste dall'art. 32 NDA del PDR;

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area è così determinata:

PIANO DELLE REGOLE - SCHEDE AMBITI DI COMPLETAMENTO

- L'indice IT.s = mq/mq 0,45
- L'indice ld.1 = mq/mq 0,05

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione interni all'ambito relativo all'adeguamento del calibro stradale di via Caduti della Liberazione secondo le disposizioni del Piano dei Servizi, nonché alla creazione di una fascia di larghezza non inferiore a 15 mt. per l'interno fronte di via liberazione funzionale alla creazione di parcheggi di uso pubblico, al servizio del nuovo insediamento e del comparto produttivo, opportunamente corredati da filare alberato e aiuola posta tra i parcheggi e la strada pubblica.

All'intervento sono inoltre assegnati diritti edificatori, nel limite massimo dell'Id.1 da utilizzare obbligatoriamente in misura non inferiore al 75%, finalizzati, secondo gli indirizzi del DdP, alla compartecipazione alla formazione del sistema dei servizi atti a qualificare il comparto produttivo secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi, nonché da apposito regolamento in attuazione della APEA in accordo con il confinante comune di Origgio e la Provincia di Varese.

- Rc = 50%
- H mt = 11.00 mt.

Gli altri parametri edilizi che regolano l'intervento saranno stabiliti dal Piano delle Regole in conformità con quanto definito per il tessuto circostante

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo unitario, con cessione delle aree per l'adeguamento del calibro stradale di via Caduti della Liberazione, nonché cessione o asservimento ad uso pubblico, delle aree relative a parcheggi opportunamente qualificato con verde alberato, lungo il fronte in fregio a via Caduti della Liberazione, per una fascia di larghezza non inferiore a 12 mt., entro cui potranno essere comunque realizzati gli accessi all'insediamento.

Servizi e Standard qualitativo

In sede di attuazione dell'intervento, il Piano Attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree destinate all'allargamento stradale e la cessione o l'asservimento dei parcheggi opportunamente qualificato con verde alberato, lungo il fronte in fregio a via Caduti della Liberazione.

L'intervento concorre inoltre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche per il comparto produttivo previste dalla APEA in accordo con Comune di Origgio e Provincia di Varese, mediante l'acquisizione di diritti edificatori.

2 - STRALCIO PIANO DELLE REGOLE - NORME DI ATTUAZIONE - ART 32 - AREE E INSEDIAMENTI DESTINATI ALLA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI - NORME GENERALI

ART. 32. AREE ED INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI – NORME GENERALI

Il PGT individua e disciplina, in rapporto alle destinazioni funzionali ed al contesto urbano e territoriale, gli ambiti del territorio comunale destinati ad ospitare attività produttive di beni e servizi e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano

32.1 DESTINAZIONI AMMESSE

Nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e di servizi sono di norma ammesse le funzioni principali dedicate alle attività produttive come meglio specificate all'art. 7.2.2, secondo le specifiche indicazioni definite per ciascun ambito rispetto alla compatibilità di tali destinazioni con il contesto urbano ed insediativo; sono inoltre ammesse le funzioni complementari (PC1 – PC2 e PC4) con le attività produttive nella misura massima del 40% della SIp, e le attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

Sono invece escluse le altre funzioni.

Negli **ambiti** per gli insediamenti produttivi che risultano interclusi nel tessuto residenziale vengono altresì esclusi gli insediamenti di nuove attività produttive con le seguenti caratteristiche:

- attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 02/03/87;
- attività produttive iscritte come insalubri di seconda classe ai sensi del medesimo decreto con le seguenti eccezioni: formaggi (deposito), frutta e verdura (deposito), laminati plastici (lavorazioni meccaniche a freddo), mangimi di origine animale e chimico industriale (deposito), materie plastiche (lavorazione meccanica a freddo), pelli conciate (rifiniture), falegnamerie con l'esclusione dell'attività di verniciatura, officine per la lavorazione dei metalli salumifici, senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli.

Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL.

All'interno del perimetro del centro edificato la permanenza di attività esistenti insalubri di 1° classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi

Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività produttiva, la presentazione delle pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del permesso di costruire o la DIA, dovrà essere corredata da un relazione che specifichi:

- le produzioni ed i cicli lavorativi previsti nell'attività nonché i materiali e le materie prime impiegate;
- il numero degli addetti previsti,
- descrizione e natura degli scarichi previsti, liquidi e gassosi, nonché dei rifiuti e delle scorie di lavorazione;
- i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelevamento idrico.

Sono fatte salve norme specifiche più restrittive previste per le singole zone dai successivi articoli.

32.2. INTERVENTI DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA E MASCHERATURA A VERDE DEI NUOVI EDIFICI.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune mascherature con piantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree agricole libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Le piantumazioni dovranno avvenire mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone.

32.3. SERVIZI E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEL TESSUTO PRODUTTIVO

Il PGT persegue la qualificazione in termini ambientali e di servizi del tessuto produttivo, in particolare sono previsti interventi relativi all'ambito al confine con il comune di Origgio, che saranno disciplinati mediante un accordo di pianificazione sovracomunale con il confinante comune e la provincia di Varese. L'accordo di pianificazione dovrà definire oltre agli interventi, le modalità attuative, i soggetti coinvolti e le risorse funzionali a tale progetto.

Il PGT prevede quale concorso alla realizzazione di tali interventi l'assegnazione, in alcuni ambiti destinati allo sviluppo delle attività produttive, di diritti edificatori.

3 - STRALCIO PIANO DELLE REGOLE - NORME DI ATTUAZIONE - ART 7.2.2 - ATTIVITA' PRODUTTIVE - FUNZIONI PRINCIPALE E COMPLEMENTARI

Abitazioni collettive (RC)

Collegi, convitti, conventi, case di riposo, case di cura, studentati, ecc.. comprensivi sia delle zone di abitazione che dei servizi comuni

Attrezzature ricettive (RR)

Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc...), comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc...), e sono disciplinati dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

7.2.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Funzioni principali

Artigianato di servizio (PA)

Attività di tipo artigianale di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non comportano lavorazioni con processi produttivi di tipo industriale.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

Attività di produzione e trasformazione di beni (PI)

Attività, sia di carattere industriale sia artigianale, di produzione e trasformazione di beni svolti in fabbricati con tipologia e destinazione propria, con spazi di laboratorio e magazzino e relativi spazi strumentali integrati nell'unità produttiva.

Artigianato di servizio alla produzione, compresi riparazione di beni di consumo, stoccaggio di materiali e/o manufatti connessi alla produzione.

Laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione.

Officine meccaniche con annessi autosaloni.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio (uffici, servizi, spogliatoi, mense ecc..), di supporto di magazzino, nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

Attività di magazzinaggio ed autotrasporto (PMA)

attività non direttamente connesse alla produzione delle merci finalizzate al deposito ed alla custodia di merci e attrezzature ancorché separate e autonome nella loro localizzazione rispetto ai fabbricati di produzione.

Logistica (PL)

attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PC1)

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti, servizi tecnici ed informatici, impianti tecnologici

Attività commerciali concernenti il deposito, l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti e manufatti derivanti dall'attività produttiva svolta, (intendendosi come tali i prodotti derivanti dalla produzione propria e del gruppo di appartenenza, con esclusione dei prodotti provenienti da settori merceologici diversi da quello a cui appartiene l'insediamento produttivo).

Attività complementari di carattere residenziale (PC2)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 1 unità abitative di SIp complessiva di mq.150.

Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

attrezzature di servizio delle attività produttive insediate (attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale, attività di somministrazione di alimenti e bevande al servizio delle attività produttive insediate quali mense aziendali, punti ristoro convenzionati, ecc...), nonché attrezzature di interesse collettivo compatibili con le attività produttive (piattaforme e centri di raccolta per i rifiuti solidi urbani.

Attività complementari di carattere commerciale (PC4)

Esercizi commerciali di vicinato o di media dimensione del settore merceologico non alimentare che risultano scarsamente compatibili con le zone residenziali, in quanto comportanti l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, ecc.), o lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature, o l'adozione di lavorazioni e manipolazioni moleste, o per il traffico pesante generato; (quali rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande venduti con il sistema della vendita a domicilio, rivendite di animali, autosaloni, ecc).

7.2.3 TERZIARIO DIREZIONALE, COMMERCIALE, ATTREZZATURE RICETTIVE

Funzioni principali

Direzionale e terziario in genere (TD)

Attività terziarie di produzione di servizi, escluse le attività commerciali quali studi professionali, uffici pubblici e privati, attività direzionali, amministrative, finanziarie e di rappresentanza di interesse generale. Fanno parte del presente uso sia gli spazi destinati in senso stretto alle attività sia gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori gli archivi e gli spazi tecnici. Compreso sia lo spazio per il pubblico che di servizio (archivi, locali per campionari, spazi tecnici ecc..).

Attrezzature turistico-ricettive (TR)

Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, ostelli, pensionati, comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale