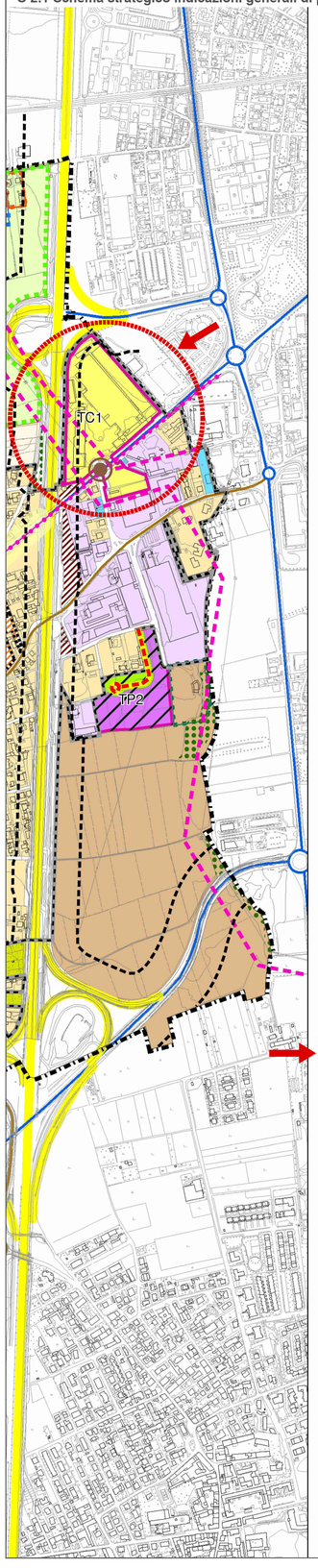
## Estratto Elaborato del Documento di Piano del P.G.T.:
## C 2.1 Schema strategico indicazioni generali di pianificazione




### Legenda

**RIFERIMENTI TERRITORIALI**

- confine comunale
- perimetro centro storico

**SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

- autostrade
- elementi della rete di viabilità principale e sovraloca
- elementi portanti della rete di viabilità urbana
- riqualificazione nodi di viabilità
- riqualificazione o completamento aste di viabilità e
- nuovi elementi della viabilità locale
- previsione di nuova viabilità di interesse sovraccon con valore di indirizzo strategico
- nuovi tracciati di viabilità principale (Pedemontana

### Legend

**SISTEMA INSEDIATIVO**

- beni di valore storico architettonico
- perimetro del Tessuto urbano consolidato
- centro storico
- tessuti consolidati residenziali
- tessuti consolidati commerciali
- tessuti consolidati produttivi
- tessuti consolidati a servizi
- stazione di rifornimento carburante o spazi di sosta
- tessuti residenziali di progetto
- tessuti a servizi di progetto
- tessuti produttivi di progetto
- ambiti di cave
- ampliamento tiro segno
- TRn aree di trasformazione a vocazione residenziale
- TPn aree di trasformazione a vocazione produttiva
- TPp aree di trasformazione a vocazione produttiva destinata all'ampliamento delle attività esistenti SU
- TPIn aree di trasformazione a vocazione polifunzionale
- TCn aree di trasformazione a vocazione commerciale
- aree a verde da reperire all'interno degli ambiti di t
- servizi da reperire all'interno degli ambiti di trasforr
- asse a vocazione commerciale
- direttrice di connessione strutturale dei servizi

**FASCE DI RISPETTO E VINCOLI**

- Fascia di rispetto stradale
- rispetto cimiteriale
- limite delle fasce di prima approssimazione per gli
- reticolo idrico
- fascia di rispetto del reticolo principale
- fascia di rispetto del reticolo minore
- Zona di rispettto dei pozzi di acqua potabile con cri
- Ubicazione pozzi di captazione acqua potabile

**CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

- classe 3
- classe 4

## Estratto Elaborato del Documento di Piano del P.G.T.:
## Schede Ambiti di Trasformazione

*SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE*

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE TC 1 COMMERCIALE DELLA SS527**

**PARTE PRIMA:**

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione è localizzato a cavallo della SS.527 in prossimità della rotatoria di intersezione tra la SS527 e la SS 233 (in territorio di Saronno).

L'area di natura è caratterizzata dalla presenza delle strutture produttive dell'ex opificio Lazzaroni.

### Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 50.880 mq.

L'ambito TC1 risulta attualmente così connotato:

- Superfici edificate produttive e pertinenze 50.300 mq.

### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".



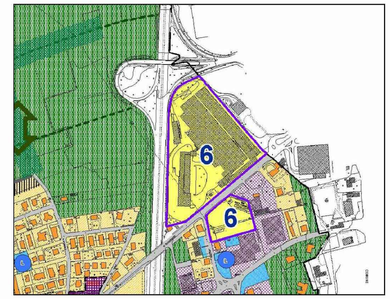
*SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE*

L'area risulta compresa all'interno delle fasce di rispetto legate all'infrastruttura autostradale.

### Stato della pianificazione sovraordinata

Nessuna indicazione.

### Stato della pianificazione vigente




*Estratto elaborato DdP 23b.0 – Strategie per il governo del territorio*

Il P.G.T. vigente classifica l'Ambito all'interno dell'area di trasformazione 6

**PARTE SECONDA**

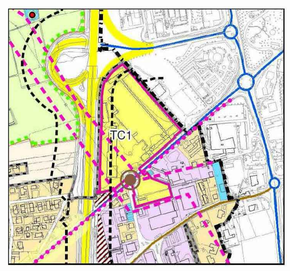
OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito è volto al recupero dell'area dismessa dell'ex opificio Lazzaroni e al suo riutilizzo coerente con i livelli di alta accessibilità metropolitana che caratterizzano l'area in virtu' del collegamento diretto con lo svincolo autostradale di Saronno della A9 attraverso la SS 233 e la SS 527.

L'attuazione degli interventi comprende la realizzazione degli interventi di compensazione previsti dalla legislazione regionale sul commercio.



*SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE*




*Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano*

### Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 50.880 mq.

- Area edificabile a destinazione commerciale: 50.300 mq.

### Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali del terziario e del commercio, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;
- Destinazioni d'uso complementare del terziario e del commercio: installazione di impianti "Distributori di carburante" ad uso pubblico.

### Capacità edificatoria

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

- S.l.p. realizzabile 21.000 mq;
- Id1 + 10 % (per realizzazione servizi interni e oneri di bonifica)
- Id2 + 20% (per compensazioni derivanti dalla legislazione regionale sul commercio in attuazione al PdS o da definire nel processo di negoziazione con l'A.C.)

La s.l.p. massima realizzabile è pertanto pari a 27.300 mq, con le limitazioni e specificazioni di seguito indicate.

L'insediamento di una GSV è ammessa nel limite massimo del 70% della s.l.p. ammessa (27.300 mq x 70% = 19.110 mq di slp) e con un limite massimo di superficie di vendita pari a 16.000 mq (non alimentare).



*SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE*

E' ammesso l'insediamento senza limiti di mix funzionale (sul totale della s.l.p consentita o sulla s.l.p. extracommerciale) di attività commerciali di prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita (per le quali la DGR 5054/2007 considera la superficie di vendita in via convenzionale pari ad 1/8 della superficie di vendita effettiva), ad attività paracommerciali e di servizio (palestre, centri benessere, somministrazione alimenti e bevande, ristorazione, sale ballo, ecc...), a terziario direzionale e a ricettivo.

La riqualificazione dell'area dismessa con cambio di destinazione funzionale tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate a servizi (accessibilità e parcheggi) e delle ulteriori opere compensative da realizzare (in attuazione del PdS o a seguito di processo negoziale per riqualificazione della mobilità urbana, del tessuto urbano o del centro storico).

- *R* c = 45% o esistente se superiore
- **H max** = 2 piani (H mt da definire nel Piano delle Regole)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

### Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario che dovrà individuare le modalità di accesso al comparto.

Standard qualitativo: opere di riqualificazione urbana e viabilistica connesse all'insediamento di una GSV

Assetto morfologico-insediativo: edifici terziario commerciali generici.

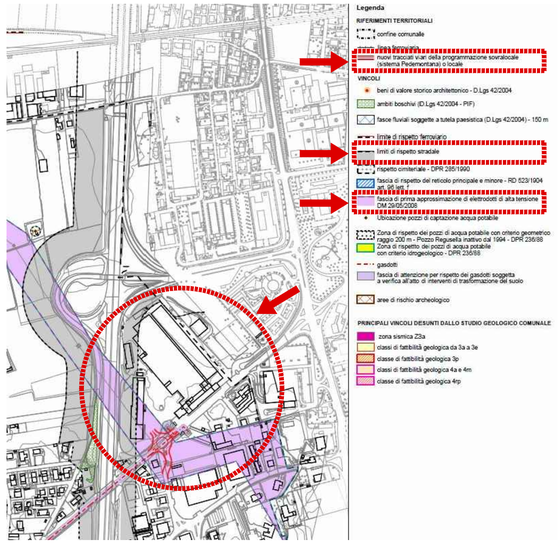
MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- Qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc., indicate dal Rapporto Ambientale.
  - La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.



## Estratto Elaborato del Piano delle Regole del P.G.T.:
## D 2.2 Vincoli




**ARIES 2000 S.P.A.**
**Via Aurelio Saffi, 34 - 20123 Milano**

# COMUNE DI UBOLDO (VA)

# PIANO ATTUATIVO AREA EX-LAZZARONI

| Titolo elaborato : | All.to n. |
|---|---|
| **Estratti P.G.T. Comune di Uboldo** | **A_03** |

| Revisioni | Controllato | Approvato | Data : Novembre 2016 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Agg.to : | Scala : **Varie** |

Concept Design :

Il Progettista : add architecture design and development srl
via Mecca 32 — 20144 milano — italia — tel +39 02 48193922 — fax +39 02 48019628
via per Gualdo 8 — 21058 solbiate olona (va) — italia — tel +39 0331 677969 — fax +39 0331 329306

Consulenze :

Visto

Visto