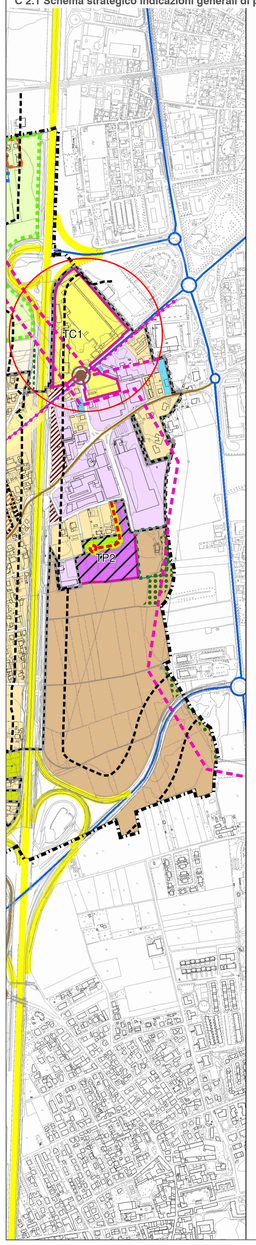
Estratto Elaborato del Documento di Piano del P.G.T.:
C 2.1 Schema strategico indicazioni generali di pianificazione



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
- TPln 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 trasform
- 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".

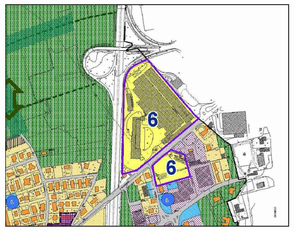
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

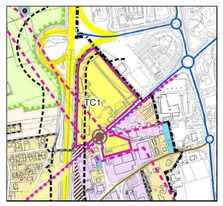
PARTE SECONDA

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

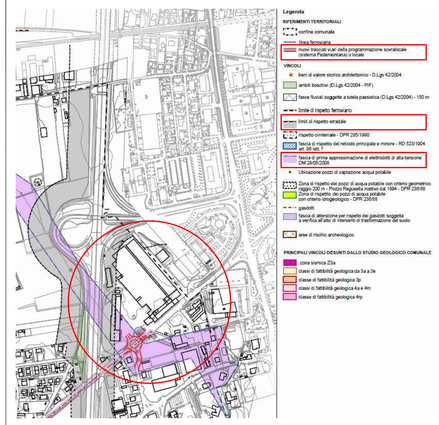
Assetto morfologico-insediativo: edifici terziario commerciali generici.

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
PROGETTO NUOVA ROTATORIA - FERMATA BUS - SISTEMAZIONE VIA MURATORI

Titolo elaborato :	All.to n.
Estratti P.G.T. Comune di Uboldo (Va)	**C_03**

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

Concept Design :

Il Progettista : ade architecture design and development srl
Via Ugo Foscolo, 3 - 20123 Milano
Tel +39 02 4818002 Fax +39 02 4817828
P.IVA 12496 0 960 154 - C.F. 97 400 390 154
Via Ugo Foscolo, 3 - 20123 Milano
Tel +39 0331 677656 Fax +39 0331 324506

Consulenze :

Visto .....

Visto .....