COMUNE DI UBOLDO

PROVINCIA DI VARESE

NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
VIA CADUTI DELLA LIBERAZIONE

12 GEN 2013

Proprieta' : SICAD SPA

Il Tecnico :

Tullio Galli
Architetto
Ordine di Varese n. 369

OGGETTO : RELAZIONE URBANISTICA

S.T. DESIGN E PROJECT S.A.S.
DI RENOLDI ULDERICO MARIA E C.
VIA MAGENTA n. 19
UBOLDO (va)
Tel. e Fax 02/96780100

Data: GENNAIO 2013

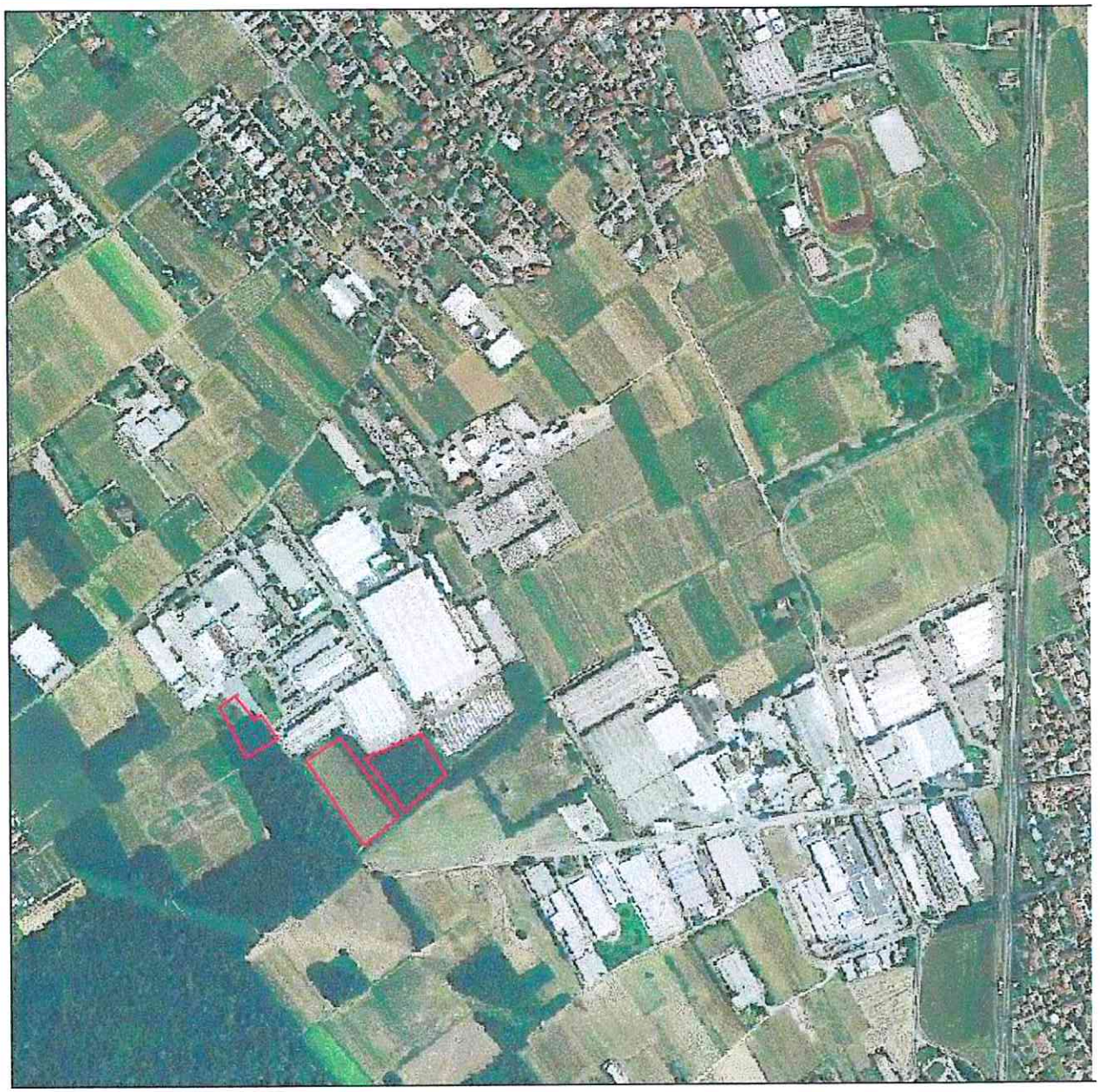
Foglio: 13 Mappale: 9423-4452-3296 3444-9855-9854

- Localizzazione dell'intervento e azzonamento Piano di Governo del Territorio

L'area di intervento si colloca nella porzione centro-sud del territorio comunale di UBOLDO (tav. PdR21b.0 del PGT), a sud della zona industriale, al confine con il Comune di Origgio, in un contesto prettamente industriale-artigianale. Trattasi di area non edificata non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola.

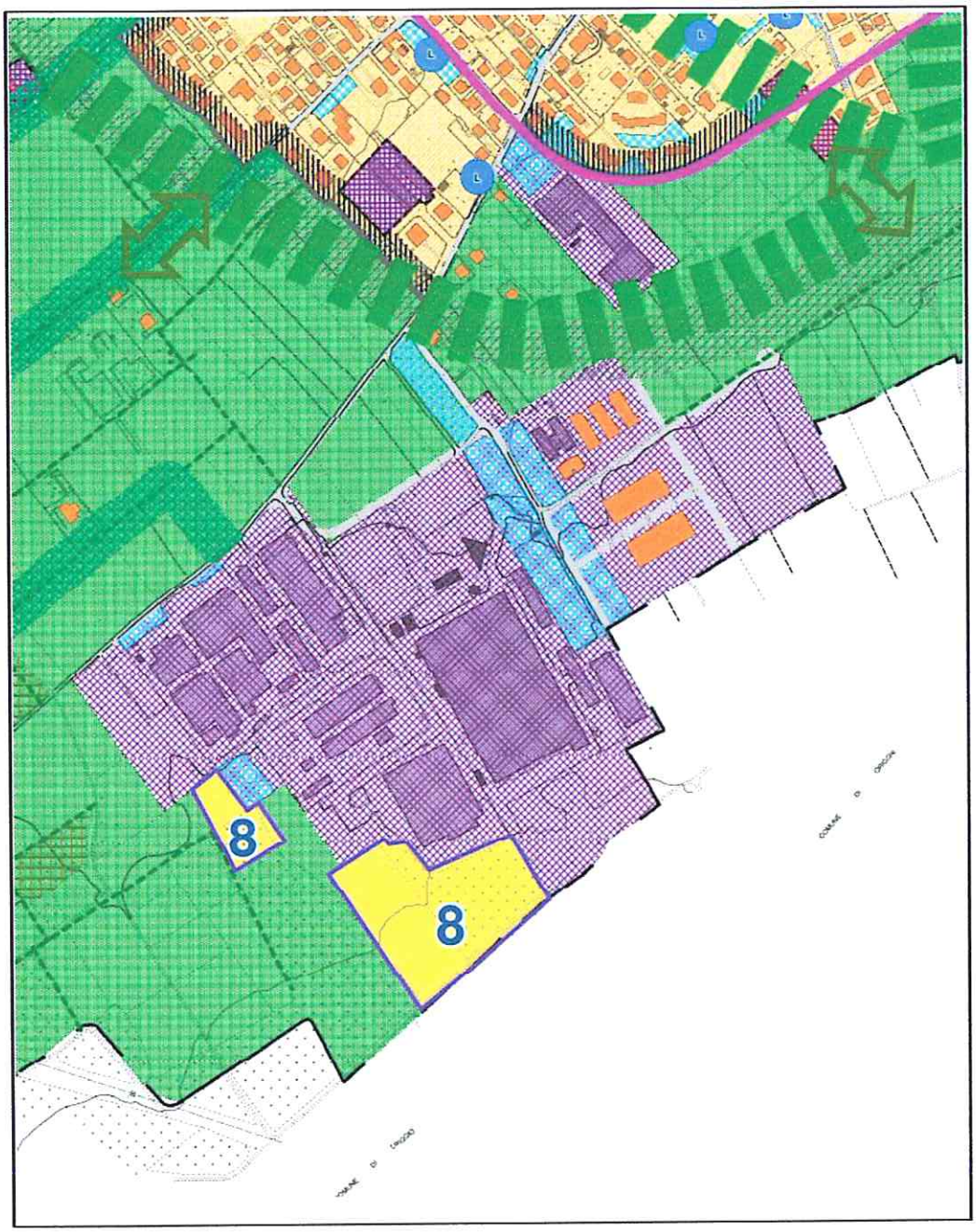
- Stralcio estratto di mappa

- Stralcio vista aerea



L'area in cui viene avanzata la proposta di variante è classificata dal vigente PGT come ATU, "Area di trasformazione urbanistica n° 8: Z0NA INDUSTRIALE SUD", come si evince dallo stralcio degli elaborati del vigente PGT contrassegnati con le sigle DdP23.a.0 e DdP23b.0 – Strategie per il governo del territorio, costituenti parte integrante del Documento di Piano.

- Stralcio tav. DdP 23b.0



F8 - Area di trasformazione urbanistica n° 8: "zona industriale sud"

1	Obiettivi	Trattasi di area non edificata non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola, considerato tra l'altro che il PGT esercita una azione di tutela di tutto il territorio in stato di naturalità, agricolo e boschivo, ad eccezione delle porzioni a margine dell'edificato destinate alle trasformazioni urbanistiche di rilevanza strategica. - Completamento della zona industriale.
2	*Dati quantitativi di base*	- Superficie complessiva del comparto: mq 34.400 - Superficie territoriale edificabile: 100% indicativamente mq 34.400 - Superficie territoriale non edificabile: -- indicativamente mq --
3	*Diritti di edificabilità* Perequazione	- Indice di edificabilità territoriale: 0,30 mq/mq indicativamente mq 13.760 - Indice di edificabilità fondiaria: 0,50 mq/mq indicativamente mq 17.200 - Diritti edificatori da perequare: 0,20 mq/mq indicativamente mq 3.440 I diritti edificatori da perequare devono essere reperiti mediante: - trasferimento da aree destinate a servizi non attuate di proprietà privata, secondo modalità stabilite dal Piano dei Servizi. L'allocazione di diritti edificatori derivanti da perequazione è in ogni caso obbligatoria. Le proporzioni tra diritti edificatori in sito (derivanti da indice territoriale) e diritti edificatori da perequare devono essere applicate anche in caso di interventi che prevedano quantità edificate inferiori al limite massimo derivante dall'applicazione dell'indice fondiario.
4	*Destinazioni d'uso*	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Sg: Servizi di interesse generale Re: Residenziale (*) (*) Limitatamente a max. mq 100 da adibire a funzione di guardiania. Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano comprese nelle seguenti categorie: As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ag: Agricola In generale non è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita.
5	*Indici e parametri*	Distanza minima dai confini: Dc m 5,00

		Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr — m 2,00 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds — m 7,00 Distanza minima tra gli edifici: De — m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip — 1/3 della Slp Superficie coperta: Sc — 50% Altezza massima degli edifici: Hmax — 11,50 m Superficie filtrante: Sfil — 25%
6	*Servizi di interesse pubblico o generale*	L'attuazione della presente *area di trasformazione urbanistica* deve determinare la realizzazione dei seguenti servizi: - Parcheggi pubblici in loco: min. mq 1.500 - Aree verdi, per il gioco, il tempo libero in loco: min. mq -- - Aree in attuazione del Piano dei Servizi: (**) (**) superficie da reperire tra le aree per servizi localizzate in prossimità del Fontanile di S. Giacomo, da definire in fase di negoziazione del Programma Integrato di Intervento. Ai sensi della lett. a) del comma 1 dell'art. 46 della LGT, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi a favore della realizzazione di altre previsioni del Piano dei Servizi, fermo restando il principio di corretta urbanizzazione dell'*area di trasformazione urbanistica*.
7	*Infrastrutture e urbanizzazioni primarie*	Il comparto dovrà essere disimpegnato dalla viabilità esistente o da altre aree contigue con medesima destinazione d'uso. Il comparto dovrà essere dotato di: - fognatura acque bianche, - fognatura acque nere, - rete elettrica, - rete illuminazione pubblica, - rete gas metano, - rete acqua potabile, - predisposizione di cavidotti per reti tecnologiche avanzate Non è ammesso lo smaltimento in fognatura delle acque meteoriche.
8	*Compensazione ambientale*	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli *oneri di compensazione ambientale* secondo le specifiche disposizioni comunali.
9	*Fondamenti di progettazione urbanistica*	nn
10	*Fondamenti di progettazione paesaggistica*	La matrice d'impianto dell'insediamento dovrà essere improntata sull'ordito derivante dagli edifici produttivi esistenti. Gli interventi previsti dovranno salvaguardare le aree boscate esistenti; a tal fine sono ammessi anche interventi compensativi che prevedano la diversa localizzazione delle superfici boscate purchè a fronte di un incremento di quantità di superficie e di qualità forestale.

11	*Altre direttive*	La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario, - impianti di riscaldamento con pompe di calore, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento. E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti (c.d. acque grigie). Gli interventi indicati dalla presente direttiva sono subordinati alla verifica dello stato di salubrità del sottosuolo secondo le leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie bonifiche.
12	*Sviluppo temporale*	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2005.

- Variante Urbanistica

L'intervento edilizio proposto, ovvero, "il nuovo insediamento produttivo in ampliamento dell'insediamento esistente" non è conforme al vigente PGT, il quale prevede che l'attività edilizia nelle aree interessate dal nuovo insediamento produttivo SICAD sia disciplinata da un piano attuativo, nella fattispecie, da un Piano Integrato di Intervento. L'ambito di piano attuativo ricomprende aree non di proprietà della società SICAD SpA (mappali 1341 e 1370 del Fg. 13). Pertanto al fine di rendere fattibile l'attuazione dell'intervento edilizio ed in generale l'attuazione delle previsioni del PGT, si rende necessario stralciare le aree non di proprietà SICAD SpA e riclassificare tutte le aree dell'ATU come aree "P1: attività produttive in ambito idoneo", disciplinando, comunque, l'intervento SICAD con una convenzione atta a definire i rapporti pubblico/privato. La variazione della strumentazione urbanistica comunale comporta la cancellazione dell'ATU (area di trasformazione urbanistica) n. 8 dal Documento di Piano e l'inclusione delle predette aree (anche quelle non di proprietà SICAD) nelle previsioni del Piano delle Regole. L'intervento edilizio proposto da SICAD per essere assentito necessita, altresì, della variazione degli artt. 99.3 (interventi ammessi) e 145.1 (indici e parametri) del Piano delle Regole (PdR23.0 – Disciplina generale). In particolare per rendere conforme l'intervento edilizio SICAD con le previsioni dello strumento urbanistico comunale, l'art. 99.3 del Piano delle Regole (PdR23.0) va modificato in modo che all'ambito di SUAP, contrassegnato con la sigla SUAP1 sia assegnato un indice di edificabilità territoriale pari a 0,40 mq/mq, comportante una Slp massima di progetto pari a mq. 12.536,01 (sup. territoriale mq. 31.340,03 x 0,40), della quale una quota non superiore a mq. 1.000 potrà essere collocata per esigenze di funzionalità produttiva e aziendale, previo asservimento urbanistico, sull'adiacente area di proprietà SICAD, identificata con il mappale 9854. Per le medesime esigenze e nella stessa misura massima (mq. 1.000), previo asservimento urbanistico, potrà essere collocata sull'adiacente area di proprietà SICAD, identificata con il mappale 9854, la superficie coperta (Sc). Inoltre, all'art. 145.1, per il solo ambito SUAP 1, saranno previsti i seguenti parametri: a) superficie coperta (Sc) = 50%; superficie filtrante (Sfil) = 25%; c) indice edificabilità fondiaria massima Ifmax = 0,50 mq/mq; d) altezza massima degli edifici: Hmax = 13,00 m.
Conseguentemente alle predette variazioni, gli elaborati prescrittivi del PGT (PdR 22.0, 21.0; DdP 23a.0, 23b.0) saranno modificati in coerenza con quanto previsto dal SUAP, in variante al PGT, ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 447/1998.

Di seguito vengono riportati gli articoli 99, 145 e le Tavv. 21.0 e 22.0 del Piano delle Regole e 23.a.0 e 23.b.0 del Documento di Piano vigenti e variati in relazione alle esigenze dell'intervento SUAP proposto:

Estratto PdR23.0 - Piano delle Regole - Disciplina Generale - vigente

Art. 99 P1: attività produttive in ambito idoneo		
1	*Individuazione*	Il PdR 2005 individua sul documento 'PdR 21.0 Quadro Urbanistico' con il codice 'P1' le attività produttive-artigianali, produttive, di deposito o assimilabili - localizzate in ambito specificamente configurato quale distretto produttivo monofunzionale.
2	*Generalità*	Il PdR 2005 persegue i seguenti fini: - consentire il completamento e l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di conservare le imprese esistenti e di potenziarne la capacità occupazionale, pur compatibilmente con i limiti derivanti da aspetti di natura paesaggistica; - conservare lo stato di monofunzionalità del distretto produttivo, pur garantendo la presenza di minime quote residenziali e di uffici finalizzate specificamente alla conduzione, alla gestione e allo sviluppo delle attività produttive; - migliorare la dotazione di servizi e infrastrutture specifiche per le attività produttive e conseguire un sensibile miglioramento delle infrastrutture esistenti.
3	*Interventi ammessi*	Nelle aree specificamente individuate sono ammessi i seguenti interventi: - mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2005, - ampliamento della slp esistente in misura non superiore al 20% per finalità di adeguamento tecnologico fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito di paesaggio di appartenenza, - nuova costruzione, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti per l'ambito di Paesaggio di appartenenza, assunto un indice di edificabilità territoriale It = 0,30 mq/mq E' ammessa l'applicazione dei Fattori di Perequazione *Fu* e *Fa* ai fini della determinazione del diritto edificatorio effettivo, ferma restando la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 53 e dei disposti del Piano dei Servizi.
4	*Destinazioni d'uso principali*	In applicazione dell'art. 51 della LGT sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali: - attività produttive artigianali; - attività produttive industriali; - attività esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2005. Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.
5	*Destinazioni d'uso subordinate*	Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate: - residenza, entro i limiti di mq 150 di slp, per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore;

		- uffici, limitatamente a quelli necessari per la gestione dell'attività produttiva, a condizione che non si determini la classificazione di destinazione d'uso terziaria. - funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.

Estratto PdR23.0 - Piano delle Regole - Disciplina Generale - variato

Art. 99 P1: attività produttive in ambito idoneo		
1	*Individuazione*	Il PdR 2005 individua sul documento "PdR 21.0 Quadro Urbanistico" con il codice "P1" le attività produttive-artigianali, produttive, di deposito o assimilabili - localizzate in ambito specificamente configurato quale distretto produttivo monofunzionale.
2	*Generalità*	Il PdR 2005 persegue i seguenti fini: - consentire il completamento e l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di conservare le imprese esistenti e di potenziarne la capacità occupazionale, pur compatibilmente con i limiti derivanti da aspetti di natura paesaggistica; - conservare lo stato di monofunzionalità del distretto produttivo, pur garantendo la presenza di minime quote residenziali e di uffici finalizzate specificamente alla conduzione, alla gestione e allo sviluppo delle attività produttive; - migliorare la dotazione di servizi e infrastrutture specifiche per le attività produttive e conseguire un sensibile miglioramento delle infrastrutture esistenti.
3	*Interventi ammessi*	Nelle aree specificamente individuate sono ammessi i seguenti interventi: - mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2005, - ampliamento della slp esistente in misura non superiore al 20% per finalità di adeguamento tecnologico fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito di paesaggio di appartenenza, - nuova costruzione, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti per l'ambito di Paesaggio di appartenenza, assunto un indice di edificabilità territoriale It = 0,30 mq/mq - per il solo ambito di SUAP 1, nuova costruzione, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti per l'ambito di Paesaggio di appartenenza, assunto un indice di edificabilità territoriale It = 0,40 mq/mq una quota non superiore a mq. 1.000 potrà essere collocata per esigenze di funzionalità produttiva e aziendale, previo asservimento urbanistico, sull'adiacente area di proprietà SICAD, identificata con il mappale 9854. E' ammessa l'applicazione dei Fattori di Perequazione *Fu* e *Fa* ai fini della determinazione del diritto edificatorio

		effettivo, ferma restando la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 53 e dei disposti del Piano dei Servizi.
4	*Destinazioni d'uso principali*	In applicazione dell'art. 51 della LGT sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali: - attività produttive artigianali; - attività produttive industriali; - attività esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2005. Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.
5	*Destinazioni d'uso subordinate*	Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate: - residenza, entro i limiti di mq 150 di slp, per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore; - uffici, limitatamente a quelli necessari per la gestione dell'attività produttiva, a condizione che non si determini la classificazione di destinazione d'uso terziaria. - funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.

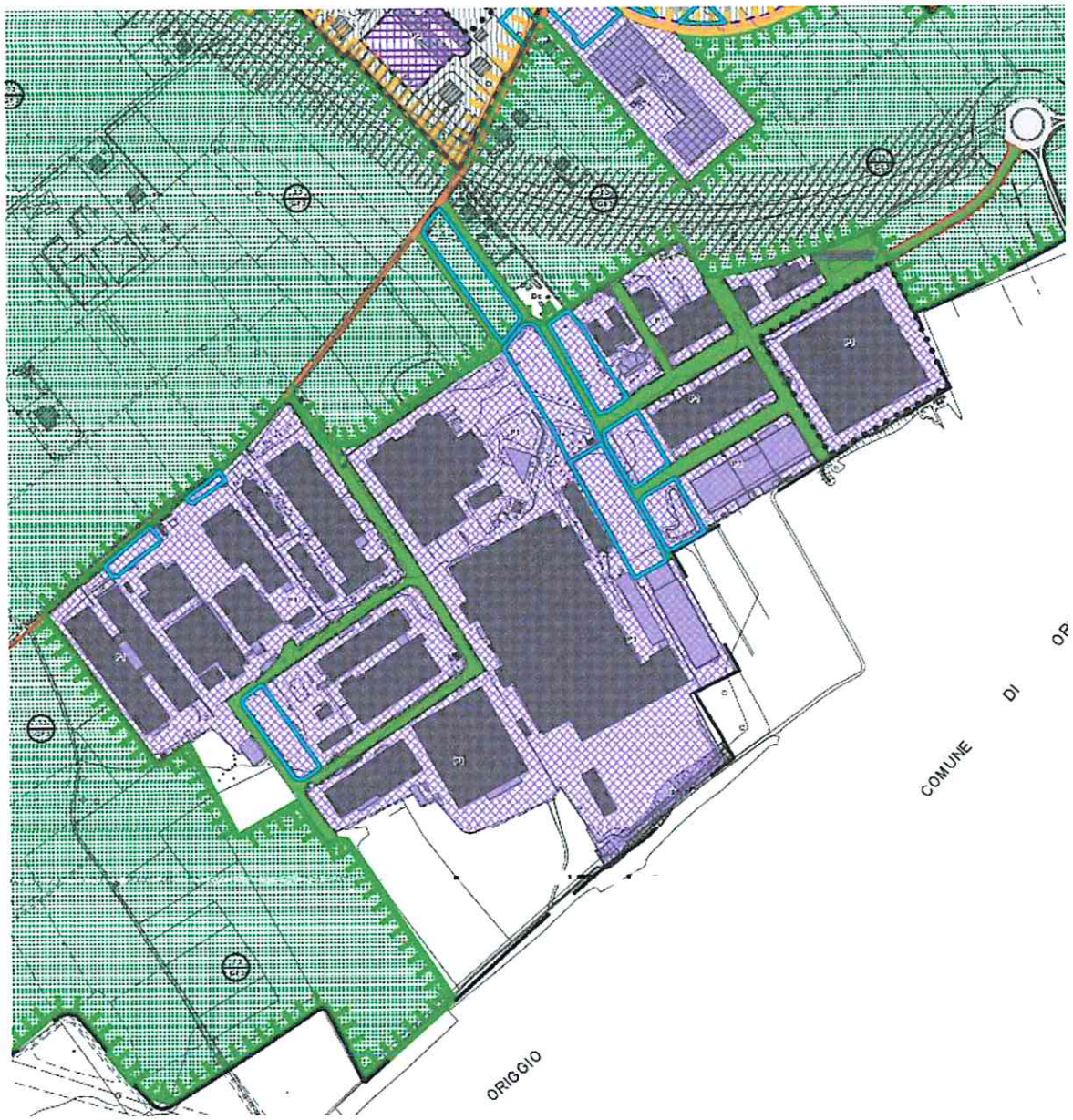
Estratto PdR23.0 - Piano delle Regole - Disciplina Generale - vigente

Art. 145 Indici e parametri		
1	*Indici e parametri*	Il PdR 2005, per gli *ambiti di paesaggio P5* stabilisce i seguenti indici e parametri: - Superficie coperta: Sc = 50 % - Altezza massima degli edifici: Hmax = 11,50 m - Superficie filtrante: Sfil = 25 % - Indice edificabilità fondiaria massima If_{max} = 0,50 mq/mq

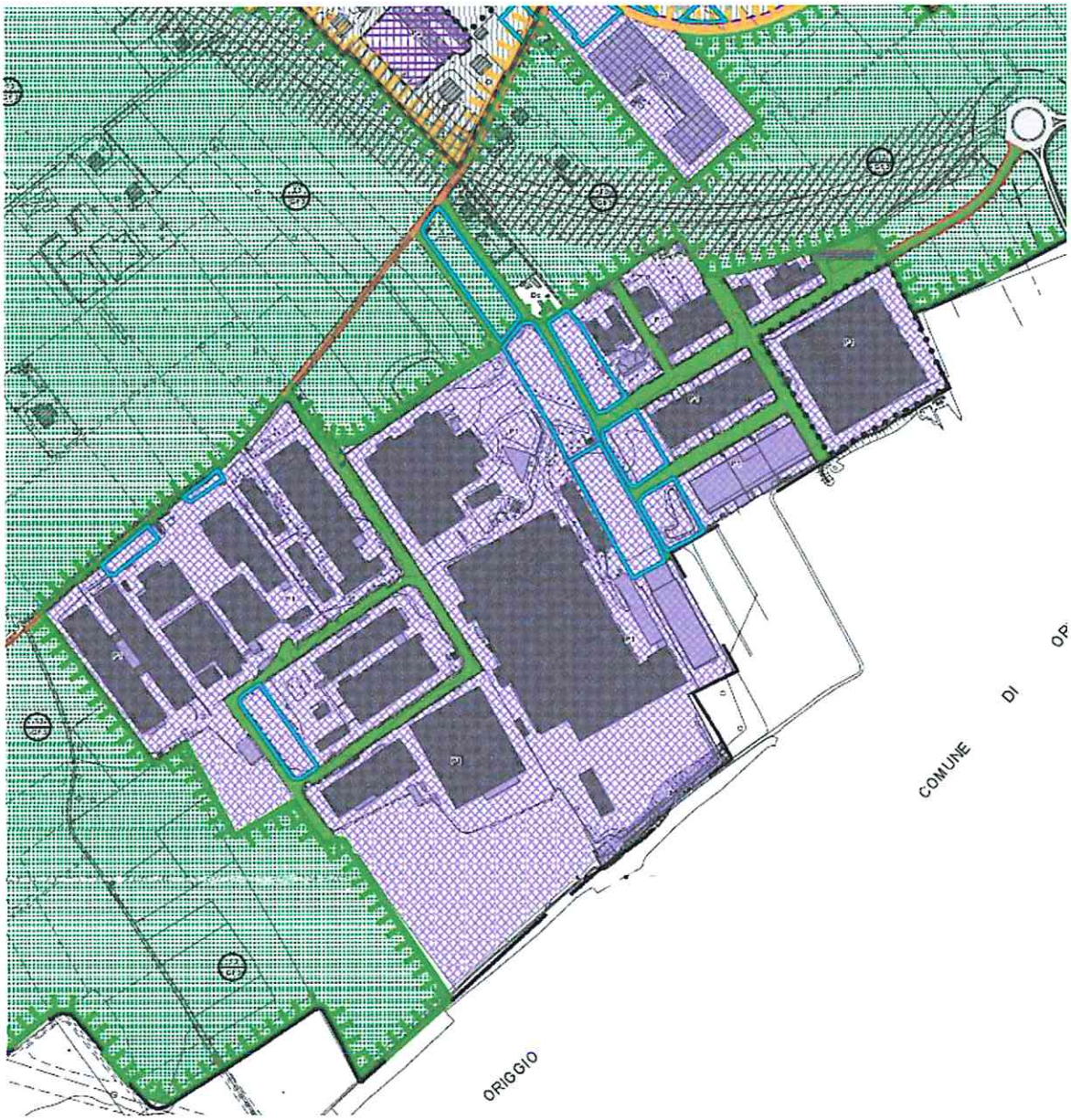
Estratto PdR23.0 - Piano delle Regole - Disciplina Generale - variato

Art. 145 Indici e parametri		
1	*Indici e parametri*	Il PdR 2005, per gli *ambiti di paesaggio P5* stabilisce i seguenti indici e parametri: - Superficie coperta: Sc = 50 % - Altezza massima degli edifici: Hmax = 11,50 m - Superficie filtrante: Sfil = 25 % - Indice edificabilità fondiaria massima If_{max} = 0,50 mq/mq
2	*Prescrizioni speciali SUAP 1*	Altezza massima degli edifici: Hmax = 13,00 m. Una quota non superiore a mq. 1.000 della Slp e della Sc potranno essere collocate per esigenze di funzionalità produttiva e aziendale, previo asservimento urbanistico, sull'adiacente area di proprietà SICAD, identificata con il mappale 9854.

- Stralcio tav. PdR 21.0 quadro urbanistico – stato vigente



- Stralcio tav. PdR 21.0 quadro urbanistico – stato variato



- Stralcio tav. PdR 22.0 quadro del paesaggio –stato vigente

- Stralcio tav. PdR 22.0 quadro del paesaggio – stato variato

- Estratto DdP 23a.0 -Documento di Piano -F8 – Area di trasformazione urbanistica n. 8 "zona industriale sud" - stato vigente

F8 - Area di trasformazione urbanistica n° 8 "zona industriale sud"

1	Obiettivi	Trattasi di area non edificata non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola, considerato tra l'altro che il PGT esercita una azione di tutela di tutto il territorio in stato di naturalità, agricolo e boschivo, ad eccezione delle porzioni a margine dell'edificato destinate alle trasformazioni urbanistiche di rilevanza strategica. - Completamento della zona industriale.
2	*Dati quantitativi di base*	- Superficie complessiva del comparto: mq 34.400 - Superficie territoriale edificabile: 100% indicativamente mq 34.400 - Superficie territoriale non edificabile: -- indicativamente mq --
3	*Diritti di edificabilità* Perequazione	- Indice di edificabilità territoriale: 0,30 mq/mq indicativamente mq 13.760 - Indice di edificabilità fondiaria: 0,50 mq/mq indicativamente mq 17.200 - Diritti edificatori da perequare: 0,20 mq/mq indicativamente mq 3.440 I diritti edificatori da perequare devono essere reperiti mediante: - trasferimento da aree destinate a servizi non attuate di proprietà privata, secondo modalità stabilite dal Piano dei Servizi. L'allocazione di diritti edificatori derivanti da perequazione è in ogni caso obbligatoria. Le proporzioni tra diritti edificatori in sito (derivanti da indice territoriale) e diritti edificatori da perequare devono essere applicate anche in caso di interventi che prevedano quantità edificate inferiori al limite massimo derivante dall'applicazione dell'indice fondiario.
4	*Destinazioni d'uso*	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Sg: Servizi di interesse generale Re: Residenziale (*) (*) Limitatamente a max. mq 100 da adibire a funzione di guardiania. Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano comprese nelle seguenti categorie: As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ag: Agricola In generale non è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita.
5	*Indici e parametri*	Distanza minima dai confini: Dc m 5,00

		Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr — m 2,00 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds — m 7,00 Distanza minima tra gli edifici: De — m 10,00 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip — 1/3 della Slp Superficie coperta: Sc — 50% Altezza massima degli edifici: Hmax — 11,50 m Superficie filtrante: Sfil — 25%
6	*Servizi di interesse pubblico o generale*	L'attuazione della presente *area di trasformazione urbanistica* deve determinare la realizzazione dei seguenti servizi: - Parcheggi pubblici in loco: min. mq 1.500 - Aree verdi, per il gioco, il tempo libero in loco: min. mq -- - Aree in attuazione del Piano dei Servizi: (**) (**) superficie da reperire tra le aree per servizi localizzate in prossimità del Fontanile di S. Giacomo, da definire in fase di negoziazione del Programma Integrato di Intervento. Ai sensi della lett. a) del comma 1 dell'art. 46 della LGT, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi a favore della realizzazione di altre previsioni del Piano dei Servizi, fermo restando il principio di corretta urbanizzazione dell'*area di trasformazione urbanistica*.
7	*Infrastrutture e urbanizzazioni primarie*	Il comparto dovrà essere disimpegnato dalla viabilità esistente o da altre aree contigue con medesima destinazione d'uso. Il comparto dovrà essere dotato di: - fognatura acque bianche, - fognatura acque nere, - rete elettrica, - rete illuminazione pubblica, - rete gas metano, - rete acqua potabile, - predisposizione di cavidotti per reti tecnologiche avanzate Non è ammesso lo smaltimento in fognatura delle acque meteoriche.
8	*Compensazione ambientale*	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli *oneri di compensazione ambientale* secondo le specifiche disposizioni comunali.
9	*Fondamenti di progettazione urbanistica*	nn
10	*Fondamenti di progettazione paesaggistica*	La matrice d'impianto dell'insediamento dovrà essere improntata sull'ordito derivante dagli edifici produttivi esistenti. Gli interventi previsti dovranno salvaguardare le aree boscate esistenti; a tal fine sono ammessi anche interventi compensativi che prevedano la diversa localizzazione delle superfici boscate purchè a fronte di un incremento di quantità di superficie e di qualità forestale.

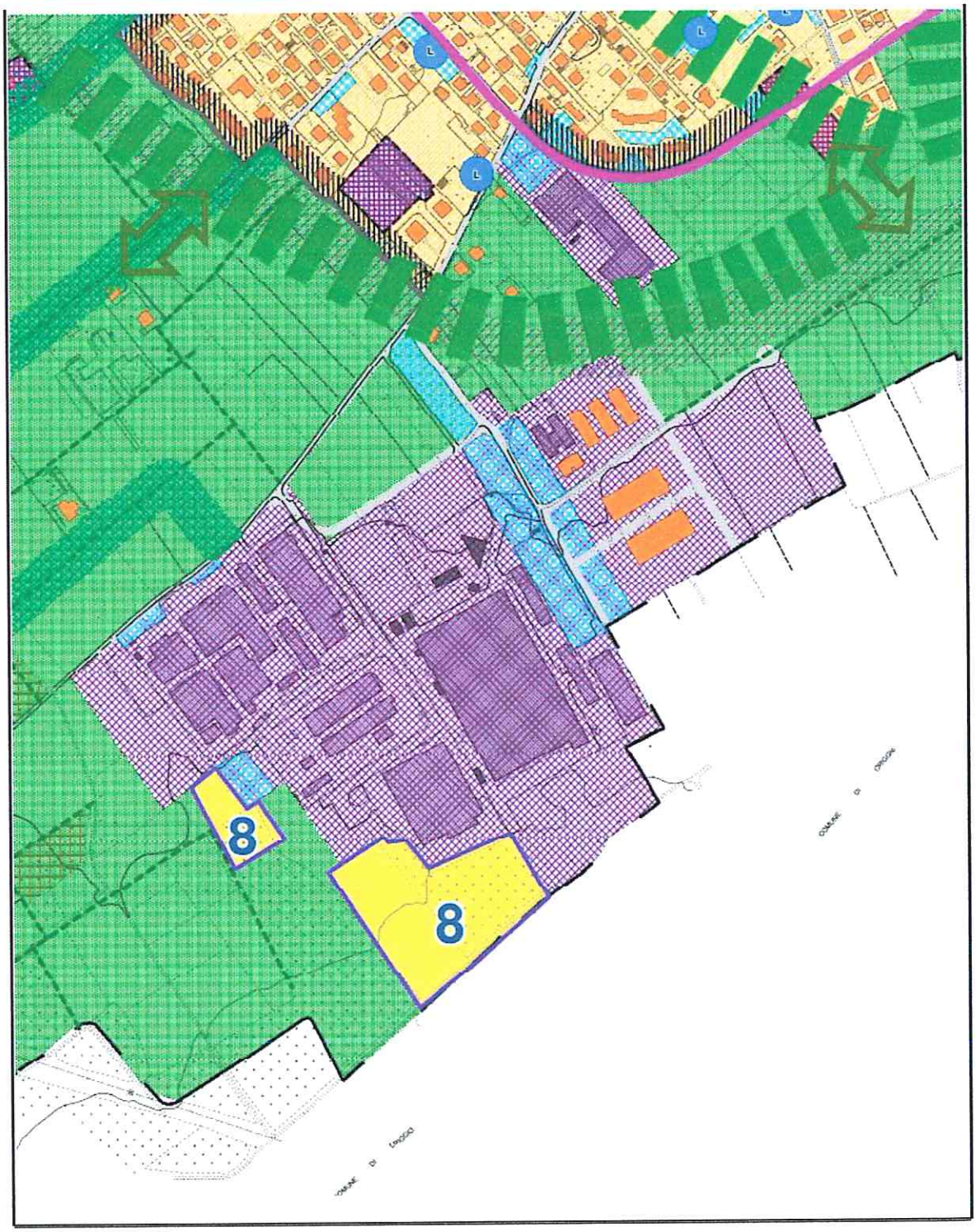
11	*Altre direttive*	La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario, - impianti di riscaldamento con pompe di calore, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento. E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti (c.d. acque grigie). Gli interventi indicati dalla presente direttiva sono subordinati alla verifica dello stato di salubrità del sottosuolo secondo le leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie bonifiche.
12	*Sviluppo temporale*	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2005.

- Estratto DdP 23a.0 -Documento di Piano -F8 – Area di trasformazione urbanistica n. 8 "zona industriale sud" - stato variato

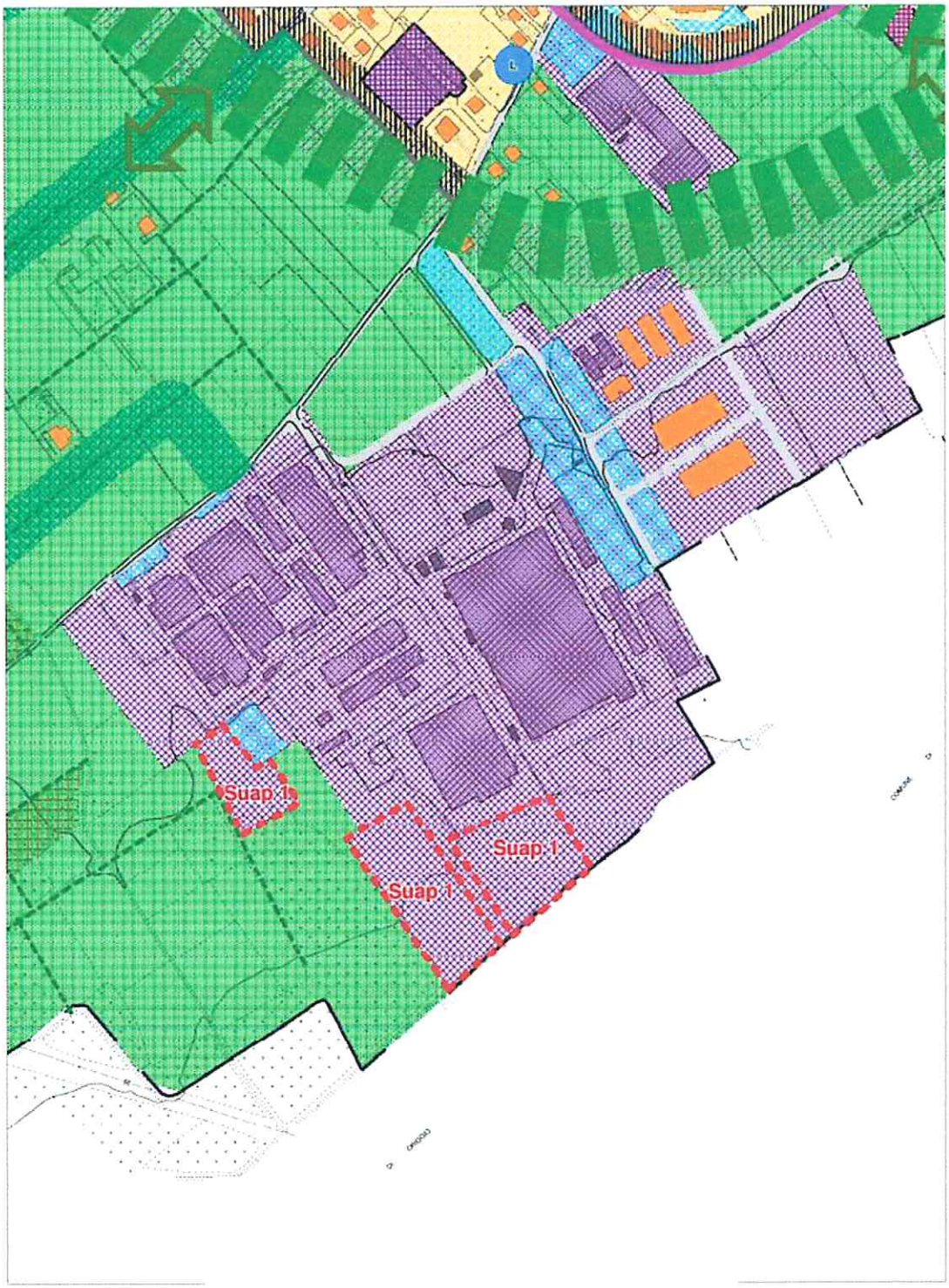
F8 - Area di trasformazione urbanistica n° 8: "zona industriale sud"

		Previsione soppressa (le aree del SUAP1 sono disciplinate dal Piano delle regole

- Stralcio tav. DdP 23b.0 - Documento di Piano – stato vigente



- Stralcio tav. DdP 23b.0 - Documento di Piano – stato variato



Dimensioni e caratteristiche dell'attuale insediamento produttivo:

L'attuale insediamento SICAD S.p.A. si sviluppa orizzontalmente su un'area di vaste dimensioni con capannoni costruiti in diversi anni (numerati da 1 a 9) aventi diversa destinazione produttiva.

I dati quantitativi dell'insediamento SICAD Spa sono i seguenti:

- superficie coperta = mq. 34704,45
- superficie lorda di pavimento = mq. 37644,89

Aspetti dimensionali dell'ampliamento:

L'ampliamento in progetto si colloca principalmente nella parte sud della proprietà SICAD Spa, verso il confine con il Comune di Origgio.

I nuovi capannoni in progetto non modificheranno la viabilità pubblica e privata esistente in quanto realizzati in aree di completamento già di pertinenza della ditta e quindi utilizzeranno le infrastrutture esistenti senza incidere o modificare le stesse.

Le dimensioni dell'ampliamento sono state suggerite dalle necessità connesse con programmi di adeguamento della funzionalità interna e di sviluppo dell'azienda. La parte produttiva in progetto si sviluppa in orizzontale, per ragioni di funzionalità produttiva: nello specifico la superficie lorda di pavimento complessiva degli interventi in progetto è prevista pari a mq. 12.536,01 e la superficie coperta pari a mq 12.730,41. Di entrambe le superfici, la quota massima di mq. 1.000 potrà essere collocata per esigenze di funzionalità produttiva e aziendale, previo asservimento urbanistico, sull'adiacente area di proprietà SICAD, identificata con il mappale 9854.

La superficie lorda di pavimento in base al progetto di ampliamento oggetto del SUAP viene elevata, nell'ambito dell'intero compendio SICAD SpA, a mq. 50.180,90 (mq. 37.644,89, superficie lorda di pavimento esistente + mq. 12.536,01 Slp edifici in progetto).

La superficie coperta in base al progetto di ampliamento oggetto del SUAP viene elevata, nell'ambito dell'intero compendio SICAD SpA, a mq. 47.434,86 (mq. 34.704,45, superficie coperta esistente + mq. 12.730,41 sc edifici in progetto).

Aree in cessione previste:

Art. 17 Pds – Aree per servizi negli ambiti di trasformazione urbanistica commisurate alla SLP produttiva;

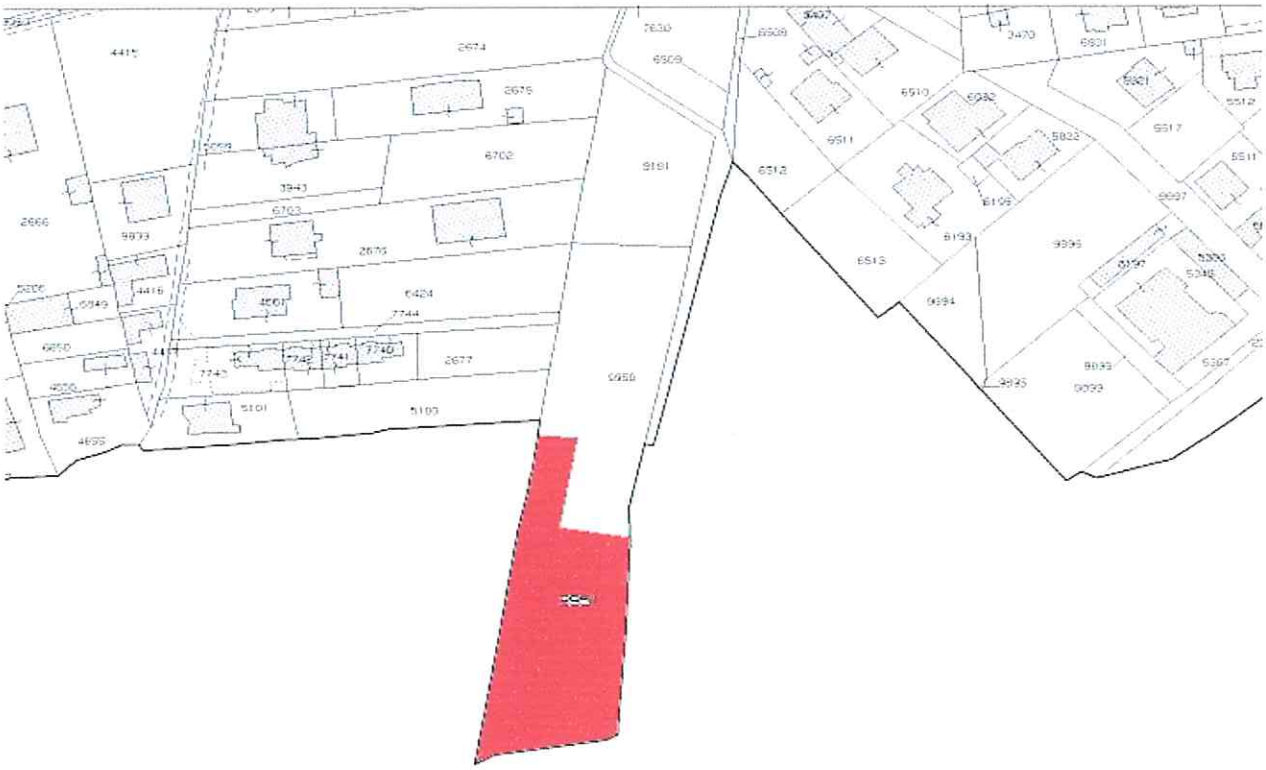
- Aree per parcheggio pubblico 0,10 mq/mq di SLP
- Aree per verde pubblico 0,10 mq/mq di SLP

calcolate sulla base della SLP max realizzabile prevista:

mq 12.536,01 x (0,10 + 0,10) = mq 2.507,20

Il progetto prevede la cessione di area di proprieta' sita in Comune di Uboldo, in localita' "Lazzaretto", censita al mappale 9951 ed avente una superficie di mq 2747,00.

- Stralcio Estratto Mappa



- Stralcio vista aerea