PIANO ATTUATIVO PER L'AMPLIAMENTO DI EDIFICIO INDUSTRIALE ESISTENTE IN GORNATE OLONA VIA MANZONI 11
(proprietà IMMOBILIARE SAR S.R.L.)

R E L A Z I O N E T E C N I C A

PREMESSA E PROFILO AZIENDALE

Lo scopo della presente relazione è quello di illustrare i contenuti della proposta di piano attuativo per l'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente sul comparto compreso tra la via G. Pascoli, la via A. Manzoni e la via dei Campi Aperti, nel territorio comunale di Gornate Olona, in cui svolge la sua attività la ditta Tecnostampi S.r.l., ricadente in zona classificata dal PGT – piano delle regole come area monofunzionale AMF1 - aree per attività produttive urbane in ambito territoriale T2 – sistemi insediativi consolidati in stato di urbanizzazione insufficiente Su1, in cui gli interventi sono consentiti previa pianificazione attuativa (PA).

Il presente progetto è promosso dalla Immobiliare S.A.R. S.r.l. con sede a Milano via Senato 6 e dal Sig. CONTE Dino in qualità di proprietari degli immobili ricompresi nel comparto di cui sopra, per riguardando specificamente la porzione di proprietà Immobiliare S.A.R., la quale intende procedere, previa pianificazione attuativa, all'ampliamento dell'edificio industriale esistente, in uso alla Tecnostampi, nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Gornate Olona, della legislazione regionale e nazionale in materia e, pertanto, con la presente comunicano il loro intendimento a presentare presso lo Sportello Unico del Comune di Gornate Olona il progetto relativo al piano attuativo (PA) di cui all'art. 12 della Legge Regionale 12/2005.

La redazione del presente progetto è stata conferita al Geom. Massimo Groppo unitamente all'Arch. Giovanni Meneguz.

Nel complesso produttivo oggetto della proposta d'intervento, di proprietà dell'Immobiliare S.a.r., ubicato in Gornate Olona via Manzoni, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gornate Olona, sezione censuaria di Gornate Inferiore, foglio n. 2, mappale n. 801, svolge dal 1967 la propria attività la società Tecnostampi. Tale attività è rivolta alla progettazione, costruzione e prova degli stampi in acciaio ad iniezione, successivamente utilizzati dalle case

automobilistiche per lo stampaggio di materiale plastico (paraurti, spoiler, plance ecc.) prevalentemente per il settore Automotive.

Attualmente l'attività viene svolta in un complesso industriale che ha 8000 mq coperti composto da:

- Moderni uffici tecnici che utilizzano i più avanzati sistemi di programmazione e progettazione CAD e CAM, dove in conformità ai dati forniti dai clienti, vengono sviluppati i vari progetti.
- Un'officina ben attrezzata, con macchinari di ultima tecnologia a controllo numerico, collegati ai sistemi di elaborazione dati degli uffici tecnici.
- Un reparto particolarmente specializzato per l'assemblaggio degli stampi.
- Un reparto specifico per le prove degli stampi, attrezzato con moderne macchine, per lo stampaggio ad iniezione.
- Un reparto dedicato al controllo dimensionale dei pezzi stampati.

Il tema della crescita è cruciale per lo sviluppo del Sistema Paese. Le ragioni sono principalmente quattro. Minore dimensione implica minore produttività, minore capacità di export, minore capacità di innovare data da minori risorse investibili in ricerca e sviluppo o in progetti di crescita organica. Minore dimensione implica infine maggiore rigidità finanziaria. Il tema è trasversale a più settori e caratterizza anche il settore metalmeccanico, composto in misura prevalente da operatori di piccola dimensione. La dimensione è un fattore cruciale nel settore industriale metalmeccanico afflitto da parecchi anni da una grave crisi causata anche dalla forte discrepanza dimensionale nella filiera degli operatori, dove l'80% delle imprese conta meno di 15 dipendenti. Tali squilibri possono essere colmati grazie all'attività degli operatori di maggiore dimensione, la cui maggiore produttività, è fondamentale per creare valore «indotto» nel resto della filiera, come dimostra la Ricerca: la crescita di questi operatori comporta la crescita delle imprese ad essi «collegate», con un effetto traino fondamentale per la creazione di valore per il Sistema Italia.

La Tecnostampi costituisce un'affermata realtà imprenditoriale che in virtù dell'importante potenzialità lavorativa e offerta occupazionale e dell'indotto a essa connaturato riveste – soprattutto in un Comune di ridottissime dimensioni qual è Gornate Olona – primario rilievo per l'ambito comunale e per il tessuto socio-economico locale.

Alla luce di quanto sopra, la stessa Tecnostampi, come in più occasioni partecipato al Comune, si è profusa in accurati studi, monitoraggi ed analisi sulle condizioni economiche e di mercato onde verificare, in considerazione del trend (tuttora in atto) di recesso economico dilagante anche nel settore meccanico, la possibilità di intraprendere il proprio progetto di consolidamento-sviluppo imprenditoriale nonostante la congiunturale fase di recesso socio-economico, mettendo a punto delicatissime strategie di investimento per l'ampliamento della struttura e l'acquisto di nuovi macchinari.

La Tecnostampi è fornitrice di stampi delle maggiori e prestigiose case automobilistiche a livello mondiale e, dato il profilo elevato della clientela, per rimanere competitiva sul mercato ha l'assoluta necessità di fornire un prodotto sempre tecnologicamente avanzato, in linea con le continue e mutevoli esigenze della propria clientela e del mercato. Il continuo evolversi della tecnologia, richiede che, sulle lavorazioni degli stampi, le tolleranze di precisione vengano ulteriormente ridotte per raggiungere tolleranze espressione di "centesimi".

Per fare ciò, la Tecnostampi è obbligata ad acquistare macchinari di ultima generazione che per poter lavorare in condizioni ottimali e quindi rispettare e raggiungere i parametri di tolleranza che vengono richiesti, devono essere installati in ambienti a climatizzazione controllata. Attualmente nell'immobile industriale, gli spazi disponibili per realizzare quanto sopra indicato non rispondono alle anzi dette caratteristiche, risultando peraltro quantitativamente insufficienti.

Considerando tutta una serie di circostanze che sono state meticolosamente analizzate dalla proprietà, l'azienda per poter continuare la produzione a livelli qualitativamente alti ha assolutamente bisogno di ampliare l'edificio esistente sfruttando una parte del lotto su cui attualmente insiste l'immobile in cui attualmente viene svolta la sua attività.

Tutto ciò tenendo conto del fatto che l'attività aziendale, per tipologia, caratteristiche di esercizio, materiali impiegati e metodologie di lavorazione ha sempre garantito e garantisce condizioni di massima sostenibilità dell'intrapresa imprenditoriale rispetto al contesto territoriale di riferimento; infatti la Tecnostampi rappresenta una consolidata preesistenza produttiva che da oltre cinquant'anni esercita la sua attività presso un compendio immobiliare dotato di regolare licenza d'uso, situato in un contesto ai limiti del tessuto urbano, attorniato da vaste aree verdi, che consentono di conservare ottimali condizioni di inserimento dell'azienda nel contesto circostante e impedire eventuali effetti di interferenza nei confronti degli insediamenti residenziali nelle immediate vicinanze.

La presente proposta di pianificazione è stata concepita anche nell'ottica di quanto introdotto dal documento di piano, che in merito agli orientamenti del piano di governo del territorio, evidenzia come obiettivo la salvaguardia dell'economia locale, mediante il mantenimento dei valori del prodotto interno lordo locale e il mantenimento dei livelli occupazionali, riconoscendo la dipendenza della ricchezza del territorio dall'esistenza di un ricco e diffuso tessuto imprenditoriale, costituito anche da piccole imprese artigiane da preservare e sviluppare.

QUADRO CONOSCITIVO GENERALE:

IL CONTESTO LOCALE:

L'area interessata dall'intervento è ubicata nella zona nord ovest del Comune di Gornate Olona. Tale area individua una porzione di territorio ricompresa tra la via dei Campi Aperti a nord, la via Alessandro Manzoni a est e la via Giovanni Pascoli a Sud. Il collegamento extraurbano avviene tramite via Cadorna – S.P. n. 42 a cui è collegato il comparto tramite via Roma e di seguito via Campi Aperti da cui si accede al medesimo. Tale assetto viabilistico resterà invariato in quanto il piano non prevede alcuna modifica in merito, tenuto conto anche dell'ubicazione dell'area ai limiti del nucleo abitato, in maniera tale da non ingenerare alcuna problematica di mobilità urbana.

INQUADRAMENTO CATASTALE:

Il comparto oggetto di intervento è identificato catastalmente nel Comune di Gornate Olona, sezione censuaria Gornate Inferiore, foglio 2 (logico 9), come di seguito descritto:

Proprietà Immobiliare S.A.R. S.r.l.:

Catasto Fabbricati:

mapp. 801 sub. 1 via A. Manzoni 11 piani S1-T-1 cat. D/1 rendita € 54.891,00

mapp. 801 sub. 501 via A. Manzoni 11 piano T cat. D/1 rendita € 18.645,00

Catasto terreni:

mapp. 801 ente urbano Ha 1.41.51 senza redditi

mapp. 2124 semin arbor. 2^ Ha 0.11.35 R.D. € 7.03 R.A. € 4.69

mapp. 2123 semin arbor. 2^ Ha 0.10.50 R.D. € 6.51 R.A. € 4.34

mapp. 3453 semin arbor. 2^ Ha 0.10.72 R.D. € 6.64 R.A. € 4.43 (in parte)

mapp. 3455 semin arbor. 1^ Ha 0.03.27 R.D. € 2.36 R.A. € 1.52 (in parte)

mapp. 3457 semin arbor. 1^ Ha 0.01.92 R.D. € 1.39 R.A. € 0.89 (in parte)

mapp. 3467 semin arbor. 1^ Ha 0.11.44 R.D. € 8.27 R.A. € 5.32 (in parte)

mapp. 2095 semin arbor. 1^ Ha 0.13.00 R.D. € 9.40 R.A. € 6.04 (in parte)

Proprietà Sig. Conte Dino

Catasto Fabbricati:

mapp. 1935 sub. 1 via A. Manzoni 11 piani S1-T-1 cat. D/1 rendita € 6.910,19

mapp. 1935 sub. 2 via A. Manzoni 11 piano T cat. D/1 rendita € 185,92

Catasto terreni:

mapp. 1935 ente urbano Ha 0.18.80 senza redditi

L'ampliamento oggetto del piano attuativo ricade sui mappali 801 - 3467 – 2095 di proprietà dell'Immobiliare S.A.R. S.r.l.

REGIME URBANISTICO DELLE AREE D'INTERVENTO:

Il Comune di Gornate Olona è dotato di un Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 06/02/2017 e definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 26/06/2017 pubblicata sul BURL n.33 del 16/08/2017. Secondo la disciplina generale il comparto oggetto di pianificazione attuativa è ricompreso nella gamma

funzionale GF3 in stato di urbanizzazione insufficiente Su1, normata dagli art. 65 e 69-70 del Piano delle Regole di cui si riportano i relativi estratti:

Art. 65 Gamma funzionale GF3		
1	*Definizione e finalità*	Ambiti esclusivamente destinati alle attività economiche dei settori secondario (industria e artigianato) e del terziario non commerciale, con sporadica presenza di funzioni di servizio e supporto per lo svolgimento della attività prevalenti (residenze per custodia, pubblici esercizi). Il PdR 2011 esercita una azione di conferma della vocazione, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale e l'integrazione tra diverse attività economiche. Le aree alle quali corrisponde la *Gamma Funzionale GF3* sono specificamente identificate sui documenti

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la

		– "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale", – "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro nord", – "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona est-Biciccera", – "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro sud", – "PdR 7e.0 Quadro urbanistico. Torba, mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).
2	*Gamma funzionale di base*	Sono sempre ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale (*) Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Pe: Pubblici esercizi (*) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali Sg: Servizi di interesse generale (*) con le limitazioni di cui al successivo comma 4. Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.
3	*Destinazioni non ammesse*	E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili): Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ag: Agricola
4	*Specifica*	Le seguenti destinazioni d'uso: Re: Residenziale Pe: Pubblici esercizi sono ammesse ferme restando le seguenti limitazioni: - Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di Slp ogni mq 4.000 di slp per attività economiche (o per ogni attività economica insediata se avente slp inferiore a mq 4.000), per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore. - Pe: Pubblici esercizi entro i limiti di mq 150 di Slp per ciascun pubblico esercizio, - Pe: Pubblici esercizi entro i limiti di mq 450 se il pubblico esercizio svolge esclusivamente funzioni di mensa aziendale, anche per più attività economiche insediate (tale condizione deve essere acclarata dalla licenza per l'esercizio).

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo III
Funzionalità urbana

Art. 69 Stati di urbanizzazione		
1	*Definizione e finalità*	Il PdR 2011, al fine di governare il processo di miglioramento e completamento delle infrastrutture territoriali, individua specifici *Stati di urbanizzazione insufficiente*, intesi quali condizioni del quadro delle urbanizzazioni primarie e delle aree per la sosta dei veicoli riscontrabili in diverse parti di territorio nelle quali, di norma, ricorrono le seguenti condizioni: - sostanziale assenza di opere di urbanizzazione primaria, - stato di insufficienza qualitativa o prestazionale delle opere di urbanizzazione primarie, - stato di completa dotazione di opere di urbanizzazione primarie con forte deficit di dotazione di posti auto. Gli *stati di urbanizzazione insufficiente* definiti ai sensi del presente articolo, sono disciplinati dai successivi artt. 70, 71.

Art. 70 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1		
1	*Definizione*	Le aree per le quali il PdR 2011 riconosce lo *Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1*, sono caratterizzat, di norma, dalle seguenti condizioni: - aree di significativa estensione nelle quali risultano non esistenti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2011, - aree di significativa estensione nelle quali risultano insufficienti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2011, nelle quali si rende opportuno il completamento e il miglioramento dell'assetto esistente per ragioni di interesse pubblico o generale.
2	*Indicazione cartografica*	Le aree per le quali è riconosciuto lo *Stato di urbanizzazione insufficiente Su1* sono espressamente perimetrate sui documenti – "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale", – "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro nord", – "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona est-Biciccera", – "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro sud", – "PdR 7e.0 Quadro urbanistico. Torba,
3	*Strumento autorizzativo*	Tutti gli interventi ammessi all'interno dei perimetri rappresentati sui documenti – "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale", – "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro nord",

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		– "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona est-Biciccera", – "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro sud", – "PdR 7e.0 Quadro urbanistico. Torba, indicanti lo *Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1*, sono eseguibili previa obbligatoria approvazione di Piano Attuativo. L'effettiva perimetrazione del Piano Attuativo compete al Piano Attuativo stesso, previa intesa con i competenti organi comunali. In alternativa all'approvazione di Piano Attuativo i soggetti interessati hanno facoltà di proporre istanza di Programma Integrato di Intervento.
4	*Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria*	La cessione di aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito. L'entità minima delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria è stabilita dalla convenzione facente parte integrante del Piano Attuativo conformemente con le specifiche disposizioni del Piano dei Servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Dal sopra riportato art. 70 evincesi l'obbligo di pianificazione da attuarsi secondo quanto previsto dall'art. 19 comma 2 del Piano dei Servizi di cui si riporta il relativo estratto:

Art. 19 Aree per servizi negli ambiti soggetti a PII o PA		
1	*Aree di trasformazione*	Nelle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano, nelle quali gli interventi sono eseguibili mediante Programmi Integrati di Intervento (PII) di cui agli artt. da 87 a 93 della LGT, dovranno essere previste superfici minime per servizi di interesse pubblico o generale in misura non inferiore a quanto stabilito dalla *Direttiva* del Documento di Piano per ciascuna specifica "area di trasformazione".
2	*Aree urbane soggette a piano attuativo*	Nelle aree individuate dal Piano delle Regole, nelle quali gli interventi sono eseguibili mediante Piani Attuativi (PA) di cui all'art. 12 della LGT, dovranno essere previste superfici minime per servizi di interesse pubblico o generale in misura non inferiore ai seguenti parametri: *Aree per servizi commisurate alla slp residenziale:* minimo 0,60 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento, di cui indicativamente a) aree per parcheggio pubblico: 0,20 mq/mq di slp, b) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,40 mq/mq di slp. *Aree per servizi commisurate alla slp produttiva* minimo 0,20 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento, di cui indicativamente a) aree per parcheggio pubblico: 0,10 mq/mq di slp, b) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,10 mq/mq di slp. *Aree per servizi commisurate alla slp terziaria* minimo 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento, di cui indicativamente a) aree per parcheggio pubblico: 0,60 mq/mq di slp, b) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,40 mq/mq di slp. Le quantità di cui alle lettere a) e b) potranno essere compensate fermo restando il totale in dipendenza della specifica destinazione d'uso.
3	*Facoltà*	Per ciascun Programma Integrato di Intervento o Piano Attuativo di cui ai precedenti commi 1 e 2, fermo restando l'obiettivo di garantire una condizione di urbanizzazione sufficiente per la corretta funzionalità degli insediamenti conseguenti all'attuazione di detti strumenti, il Comune, esperite le necessarie verifiche di sussistenza dell'interesse pubblico o generale tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del PdS 2011, potrà valutare, in alternativa alla localizzazione in situ di parte delle aree per servizi, l'assunzione di una tra le seguenti alternative: a) monetizzazione ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) delle aree per servizi eccedenti la quota minima necessaria per la corretta funzionalità degli insediamenti, b) attuazione di altra previsione del PdS 2011

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

		economicamente equivalente ai servizi e relative aree non attuate in situ, mediante specifico obbligo di convenzione in capo ai soggetti attuatori degli interventi soggetti a PII e PA. c) commutazione del controvalore economico dei servizi e relative aree non attuate in situ in interventi coerenti con gli obiettivi strategici del PdS 2011 finalizzati - al miglioramento e alla realizzazione di percorsi di fruizione del verde, - alla riqualificazione degli spazi pubblici in termini di arredo urbano, spazi di aggregazione, - alla riqualificazione del sistema delle infrastrutture affinché si determini la separazione delle utenze ciclabili e pedonali da quelle veicolari (arredo urbano, marciapiedi, piste ciclabili, interventi di moderazione del traffico e similari), - realizzazione di nuovi collegamenti ciclopedonali in sede propria.	Maurizio Mazzucchelli *architetto* Alberto Mazzucchelli *ingegnere* Roberto Pozzi *architetto*

Secondo la disciplina degli ambiti il comparto oggetto di pianificazione attuativa è ricompreso il nell'ambito territoriale T2 normato dall'art. 85 del Piano delle Regole di cui si riporta il relativo estratto:

Ambito territoriale T2: sistemi insediativi consolidati

Art. 85 Definizione		
1	*Definizione*	Parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, fino alle parti sviluppatesi in epoca recente, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni. Nell'*Ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) e su un impianto morfologico (rapporto tra edificio e suolo) pressoché costante; sono sporadicamente presenti altri tipi edilizi quali palazzine, case a schiera.

Art. 86 Obiettivi di governo		
1	*Generalità*	Il PdR 2011, per quanto attiene all'*Ambito Territoriale T2*, persegue i seguenti obiettivi: - confermare l'assetto morfotipologico esistente, - confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, - consentire il completamento e la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.

Art. 87 Indici e parametri		
1	*Indici e parametri*	Il PdR 2011, per gli *ambiti territoriale T2* stabilisce i seguenti indici e parametri: - *Diritto edificatorio:* DE = 0,22 mq/mq - *Indice edificabilità fondiaria massima:* If_{max} = 0,27 mq/mq - *Superficie coperta:* Sc = 30 % - *Altezza massima degli edifici:* H_{max} = 7,50 m - *Superficie filtrante:* Sfil = 30 %

Lo stesso Piano delle Regole individua l'area in cui è ricompreso il comparto oggetto di pianificazione con il codice AMF1 – aree per attività produttive urbane normate dall'art. 101 del Piano delle Regole di cui si riporta il relativo estratto:

Art. 101 AMF1: aree per attività produttive urbane		
1	*Individuazione*	Il PdR 2011 individua sui documenti – "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale", – "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro nord", – "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona est-Biciccera", – "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro sud", – "PdR 7e.0 Quadro urbanistico. Torba", con il codice "AMF1" gli edifici per attività produttive esistenti localizzate in ambito urbano, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell'ambito territoriale di appartenenza.
2	*Interventi ammessi*	Nelle *aree per attività produttive urbane* è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2011. Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l'ampliamento della slp esistente in misura non superiore al 20% fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza. L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che: - l'insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente, - siano applicate, per quanto possibile tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'edificio e delle attività esercitate, le eventuali disposizioni relative ad *unità di paesaggio* di cui alla successiva Parte III della presente disciplina.
3	*Interventi ammessi in caso di cessazione dell'attività*	Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potrà essere insediata qualsivoglia funzione definibile "attività economica" (attività che presuppongono l'esistenza di redditi d'impresa e presenza di addetti) ferma restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari ed ambientali secondo le norme vigenti. Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti: Slp pari all'esistente + 20% $Slp = Sf \times If_{max} + 20\%$ dove If_{max} corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza. In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2011, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 51 e dei disposti del Piano

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		dei Servizi.
4	*Clausola temporale*	Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) alla data di entrata in vigore del PGT, è ammessa l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza. Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) successivamente alla data di entrata in vigore del PGT, l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza è ammessa nel caso in cui siano decorsi almeno tre anni dalla data di dismissione delle attività preesistenti. Gli interventi in applicazione della disciplina del presente comma sono assentibili mediante permesso di costruire convenzionato. Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti: Slp pari all'esistente $Slp = Sf \times If_{max}$ dove If_{max} corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza.
5	*Attività esistenti: specifica*	Si intende esistente un'attività esercitata secondo le seguenti condizioni: - continuativamente, - continuativamente anche con cambio di ragione sociale, - continuativamente anche con cambio di merceologia, - cessata, tuttavia corrispondente all'ultima attività esercitata nell'edificio. Sono equiparate alle attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l'operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovverosia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).
6	*Disposizione speciale*	E' data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione per il Paesaggio, di drogare l'entità massima dell'ampliamento per adeguamento tecnologico di cui al precedente comma 2, nel caso in cui la maggiore entità fosse finalizzata all'ottimizzazione della riduzione degli impatti ambientali.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

ositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STATO DI FATTO DELL'AREA:

L'area d'intervento, individuata e perimetrata al fine della pianificazione urbanistica di comparto, risulta urbanisticamente satura, ma si trova in una condizione di parziale occupazione fisica del lotto; l'edificio esistente insiste nella parte nord dello stesso lotto affacciantesi su via dei Capi Aperti, mentre la porzione sud che dà su via G. Pascoli, intermediata dalla stessa dall'area identificata dal Piano dei Servizi come "aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli", è destinata a verde essendo inedificata; la rimanente superficie di pertinenza del fabbricato, posta lungo i lati nord ed ovest, utilizzata per il parcheggio e la manovra, risulta pavimentata nonché regolarmente recintata.

Il complesso risulta tuttavia completamente urbanizzato essendo dotato di allacciamento a tutte le principali reti dei servizi quali acquedotto, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, rete fognaria; risulta altresì dotato di marciapiede pubblico lungo tutto il fronte recintato di via dei Campi Aperti.

I dati urbanistici desunti dall'ultimo titolo abilitativo (P.d.C. n° 49/2004) consolidante l'attuale stato di fatto sono i seguenti:

superficie fondiaria del comparto:	mq	19.866,00
superficie lorda di pavimento esistente:	mq	10.848,00
superficie coperta esistente:	mq	9.704,00
altezza massima intradosso copertura:	mt.	8,50

<u>L'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO:</u>

CRITERI REDAZIONALI DELL'INTERVENTO:

L'esigenza dell'attuazione di una proposta di ampliamento dell'insediamento produttivo è espressa da parte della proponente, essenzialmente, in termini di esigenza di ampliamento della superficie insediata e quindi della consistenza della produzione; ma ancora più impellente risulta l'esigenza di raggiungere condizioni più idonee alla produzione nonché di conseguire un'adeguata ottimizzazione della riduzione dell'impatto ambientale. L'ipotesi di progetto dell'insediamento produttivo nasce preliminarmente dopo aver effettuato una procedura di

valutazione dell'impatto ambientale dell'opera, per definire le scelte progettuali in grado di apportare un miglioramento delle attuali condizioni, coerentemente con quanto introdotto dal comma 6 art. 101 Piano delle Regole.

Lo studio di impatto ambientale, tenuto conto della modesta entità dell'opera in rapporto alla realtà produttiva esistente, che per il tipo di lavorazioni svolte non comporta alcuna esternalità negativa sulle componenti ambientali, ha considerato i seguenti principali ambiti che costituiscono le maggiori criticità nel contesto in cui è inserita la proposta attuativa in oggetto e che in conseguenza della proposta stessa ne gioverebbero in termini di ottimizzazione e riduzione:

1) AMBIENTE IDRICO SUPERFICIALE: Come evidenziato nell'elaborato titolato **"relazione idrogeologica ed idraulica"** a firma del Geologo Dott. Marco PARMIGIANI, sussistono rilevanti problematiche inerenti lo scorrimento ed il deflusso delle acque superficiali concentrate sul tratto terminale di Via G. Pascoli. Nello stesso documento si individuano altresì gli effetti di ottimizzazione e risoluzione di siddette problematiche derivanti dall'intervento oggetto della proposta.

2) RUMORE: Come indicato nell'elaborato **"Documentazione di valutazione acustica relativa all'ampliamento"** a firma del tecnico competente, dott.sa Cristina RONCOLATO, l'indagine fonometrica nell'area in cui è sita la società Tecnostampi s.r.l. ha evidenziato che l'ampliamento dell'area taglio della società, con installazione di nuova copertura e nuova pannellatura, comporterà un miglioramento dei livelli sonori immessi dalla società presso i recettori sensibili e si dimostra essere funzionale all'ottimizzazione dell'impatto ambientale sotto il profilo acustico.

Nello studio di impatto emerge altresì, benché indirettamente, come l'utilizzo di nuovi macchinari per la costruzione degli stampi comporti un'ottimizzazione dei tempi di lavorazione e quindi dei consumi di energia elettrica e minor impiego di oli lubrificanti da lavorazione con conseguente minore produzione di rifiuti.

Il Piano Attuativo ivi proposto è uno strumento che ha come finalità principale quella di conseguire una riduzione dell'impatto ambientale sotto il profilo acustico ed idrogeologico, coniugando le esigenze della proponente tramite il raggiungimento dell'obiettivo preposto e

le necessità della collettività tramite la realizzazione delle obbligazioni connesse all'attuazione dello strumento urbanistico.

PARAMETRI URBANISTICI DI VARIANTE:

Verificata la coerenza della variante rispetto alle disposizioni del comma 6 art. 101 Piano delle Regole, è possibile procedere all'osservazione dei parametri urbanistici caratterizzanti l'intervento di progetto.

A livello funzionale l'intervento di progetto sotteso dal piano attuativo è riconducibile ad un intervento di ampliamento dell'insediamento esistente (sede Tecnostampi S.r.l., via Manzoni 11, Catasto Terreni Sezione A, Foglio 9, mappali n. 801-3467-2095, Comune di Gornate Olona) per consentire uno svolgimento dell'attività produttiva secondo modalità più efficaci e maggiormente rispondenti alle richieste di mercato. Come già premesso, l'ampliamento consente infatti di realizzare un nuovo reparto in cui installare dei macchinari di ultima generazione ad alta precisione.

A livello strutturale l'intervento prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica nell'angolo sud est del comparto adiacente per due lati all'insediamento originario di larghezza variabile da mt. 18,60 a 21,05, lunghezza mt. 47,42, altezza esterna pari a mt. 10,00, superficie lorda di pavimento e coperta pari a mq. 950,00.

Si riportano di seguito i parametri urbanistici del piano attuativo con riferimento agli indici introdotti dallo strumento urbanistico vigente:

<u>SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO:</u>

Ampliamento di S.l.p. massimo consentito: 20% della S.l.p. esistente (art. 101 comma 2):	mq	2.170
Indice edificabilità fondiaria massima (art. 87):	mq/mq	0,27
Ampliamento S.l.p. in progetto:	mq	950
Indice edificabilità fondiaria effettivo **(<u>in deroga</u>)**:	**mq/mq**	**0,59**

SUPERFICIE COPERTA:

Indice superficie coperta massima (art. 87):	30%
Indice superficie coperta effettiva **(in deroga)**:	**54%**

SUPERFICIE FILTRANTE:

Indice superficie filtrante minima (art. 87):	30%
Indice superficie filtrante effettiva **(in deroga)**:	**19%**

ALTEZZA MASSIMA:

Altezza massima degli edifici regolamentare (art. 87):	mt.	7,50
Altezza massima edificio in progetto:	mt.	6,85

L'altezza interna della struttura in progetto è di mt. 6,85, assumendo quale intradosso della copertura piana la via di corsa del carroponte, sebbene non espressamente indicato dall'art. 31 della disciplina generale del Piano delle Regole, ma basandosi sul principio che l'altezza utile necessaria all'installazione del carroponte sia da considerarsi "altezza tecnica" o parte di volume destinata ad ospitare un impianto funzionale alla destinazione del fabbricato, come introdotto dalla giurisprudenza in particolare dalla sentenza del Consiglio di Stato n. 3578 del 20/6/2012 che afferma "per volume tecnico si intende un volume destinato ad ospitare un impianto o parte di esso che, per ragioni di funzionalità, di igiene o di sicurezza non potrebbe essere allocato nella volumetria assentita o assentibile". Al fine di ridurre al minimo l'impatto paesistico del progetto, è stata calibrata la sopra citata altezza interna secondo le dimensioni dei macchinari da installare nella costruzione al suo interno, quale fattore di mitigazione, uniformando il più possibile l'altezza del pannello esterno di tamponamento a quella della porzione di edificio attigua, realizzata nel 2005, con l'obiettivo di assicurare un intervento architettonicamente quanto più omogeneo ed organico rispetto all'esistente, garantendo un risultato uniforme e proporzionato.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

La tecnologia costruttiva sarà la medesima dell'edificio esistente, ovvero struttura prefabbricata in c.a.p. e verranno impiegati materiali finalizzati a migliorare le prestazioni ecologiche, energetiche ed acustiche nell'ottica di conseguire una riduzione dell'impatto ambientale dell'immobile industriale. La copertura sarà simile a quella già esistente e quindi con lucernari fissi ed apribili e le superfici piane ricoperte da membrana bituminosa. L'illuminazione e l'aereazione naturale, in parte zenitale e in parte dalle pareti soddisferà i requisiti di legge. I pannelli di tamponamento verticali saranno realizzati con finitura esterna in graniglia a spacco lavata tipo bianco carrara su fondo in cemento bianco. I serramenti saranno in alluminio a taglio termico dotati di doppi vetri basso emissivi. Gli impianti elettrici, idraulici e antincendio saranno progettati secondo le disposizioni di legge. Le soluzioni costruttive riguardanti gli aspetti igienico sanitari saranno realizzate in conformità alla normativa vigente.
La pavimentazione esterna interessata dall'intervento sarà del tipo autobloccante per consentire il drenaggio delle acque piovane. E' previsto un idoneo impianto per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di dilavamento dei piazzali come prescritto dal vigente regolamento d'igiene della regione Lombardia.

Le scelte progettuali sottendono la finalità di un consono inserimento ambientale, in particolar modo mediante l'intervento di mitigazione che prevede il potenziamento della macchia arborata filtrante nei confronti del tessuto residenziale posto a sud ovest fronteggiante la parte terminale di via G. Pascoli, mediante la piantumazione di varie essenze autoctone d'alto fusto con funzione di barriera verde.

AREE A VERDE E PARCHEGGI:

Stante l'impossibilità di reperire le aree a servizi di interesse collettivo da individuarsi nel perimetro del piano attuativo, stabilite al comma 2 art. 19 Piano dei Servizi, nella misura minima di 0,20 mq ogni mq di S.l.p., di cui aree per parcheggio pubblico 0,10 mq/mq di S.l.p. e aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero, 0,10 mq/mq di S.l.p. e tenuto conto della volontà dei proponenti di attuare parzialmente le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, riguardanti l'area per la sosta e la circolazione dei veicoli denominata SC2 posta in fregio a via G. Pascoli nella porzione sud del lotto di proprietà, così come manifestato nella richiesta di

parere preventivo del 6/11/2017, **tramite altra proposta attuativa complementare all'ampliamento dell'edificio produttivo sede della Tecnostampi S.r.l. ,** che prevede la formazione di n. 8 posti auto ad uso pubblico con spazi a verde ed aiuole con cessione delle aree lungo via G.Pascoli, nel piano attuativo per l'ampliamento dell'edificio produttivo viene proposta la monetizzazione delle aree non cedute ai sensi dell'art. 19 comma 3 del Piano dei Servizi., come da perizia estimativa allegata per la quantificazione dei valori unitari delle aree da monetizzare.

Dotazione aree per servizi (art. 19 P.d.S.):

parcheggio pubblico: mq 950,00 x 0,10 mq/mq =	mq	95,00	
valore unitario della monetizzazione aree a parcheggio pubblico:	€/mq	94,42	
valore di monetizzazione aree a parcheggio:			**€ 8.969,90**
verde pubblico: mq 950,00 x 0,10 mq/mq =	mq	95,00	
valore unitario della monetizzazione aree a verde pubblico:	€/mq	44,42	
valore di monetizzazione aree a verde pubblico:			**€ 4.219,90**

VALORE TOTALE AREE MONETIZZATE.			**€ 13.189,80**

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

Benché il vigente P.G.T. individui per il comparto uno stato di urbanizzazione insufficiente come definito dagli art. 69-70-71 del Piano delle Regole, nel perimetro del comparto attuativo non sono previste opere di urbanizzazione primaria per mancanza di aree da adibire a tale scopo; si sopperirà a tale mancanza con la **proposta attuativa complementare all'ampliamento dell'edificio produttivo sede della Tecnostampi S.r.l. ,** che prevede la formazione di n. 8 posti auto ad uso pubblico con spazi a verde ed aiuole con cessione delle aree nell'area per la sosta e la circolazione dei veicoli denominata SC2 nel Piano dei Servizi posta in fregio a via G. Pascoli nella porzione sud del lotto di proprietà, così come manifestato nella richiesta di parere preventivo del 6/11/2017.

Per quanto attiene i servizi di rete, l'ampliamento oggetto della proposta attuativa usufruirà delle reti a servizio dell'esercizio che risultano sufficientemente dimensionati alle esigenze di carattere industriale-artigianale.

OPERE CONVENZIONATE OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI:

Come evincesi dall'allegata "relazione idrogeologica ed idraulica" a firma del Geologo Dott. Marco PARMIGIANI OPERE, per la riduzione dell'impatto sotto il profilo dell'assetto idrogeologico del sito oggetto di intervento, si rende necessaria l'esecuzione di una serie di opere di mitigazione che, sebbene riguardino un'area che risulta esterna al comparto oggetto di pianificazione attuativa, è strettamente correlata allo stesso subendone le problematiche di carattere idrogeologico causate dal complesso esistente nel comparto stesso. Come risulta infatti dall'analisi sull'attuale assetto idrogeologico, avendo rilevato che nel tratto terminale di via G. Pascoli, in occasione dei più consistenti eventi meteorologici, si riversano sulla sede stradale notevoli quantità d'acque superficiale proveniente dei terreni a ovest del comparto e dai boschi a monte del complesso, causando erosioni del manto stradale i cui detriti si riversano a valle sulla sede stradale di via G. Pascoli e nelle griglie per la raccolta delle acque meteoriche che vengono puntualmente intasate, risulta prioritariamente necessario intervenire per la mitigazione delle descritte criticità mettendo in opera i seguenti interventi:

a) Intercettazione delle acque superficiali nel tratto di strada campestre a monte di via G. Pascoli mediante la formazione di canalette trasversali costituite da tronchi in legno interrati a filo del piano stradale atte a rallentare la discesa delle acque e a convogliarle lateralmente nei campi posti a quota più bassa della strada favorendone il loro deflusso nella rete di raccolta delle acque bianche costituita da una serie di pozzi drenanti esistente lungo il confine ovest della proprietà oggetto di intervento;
b) Realizzazione fognatura acque bianche con griglia di raccolta acque meteoriche nel tratto terminale di via G. Pascoli risultandone tutt'ora sprovvisto;
c) Potenziamento della griglia trasversale di raccolta acque meteoriche posta a valle del tratto sterrato di via G. Pascoli;
d) Sistemazione del fondo stradale attualmente sterrato mediante rifacimento del sottofondo e formazione del tappetino d'usura in touvenant bitumato.

I proponenti pertanto, per conseguire l'ottimizzazione della riduzione di impatto sotto il profilo dell'assetto idrogeologico si obbligano all'esecuzione delle opere stradali secondo il progetto riportato nella Tavola 7, il cui importo è stato quantificato nell'allegato computo metrico estimativo per un totale lavori pari ad **€ 67.613,68**.

In convenzione dovranno essere fissate anche le condizioni di rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle obbligazioni anzi citate. Vi sarà poi l'indicazione dei termini di presentazione delle richieste di permesso di costruire e di ultimazione lavori; l'obbligo di prestare idonea garanzia per l'assolvimento di tali oneri, di provvedere al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dello smaltimento rifiuti.

Gornate Olona, lì 26/03/2018

I Proponenti: _____ _____

I Progettisti: _____ _____