

STUDIO DI INGEGNERIA

VIA AI BOSCHI 44 – 21040 ORIGGIO (VA) – TEL/FAX 0296731299
EMAIL: studioingbianchi@libero.it

Mario Bianchi
i n g e g n e r e

P.Iva 02257730123
ALBO INGEGNERI VARESE N.1971
ATTESTATO COORDINATORE SICUREZZA 494/96 SILP MILANO ANNO 1997

COMUNE DI ORIGGIO

Provincia di Varese

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
COMPLETAMENTO APC 03
VIA SAN PIETRO**

Proponente - Attuatore:

CONSORZIO APC 03 ORIGGIO
con sede in Via Giuditta Pasta n. 10
Saronno (VA)

Oscuramento dati personali al
fine del rispetto delle vigenti
norme in materia di Privacy.
Origgio, lì 31/07/2025

Progettista:

Dott. Ing. Bianchi Mario
con studio in Via Ai Boschi n. 44
Origgio (VA)

Il Responsabile dell'Area 3
Tecnica
arch. Claudio Zerbi

Oggetto:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Origgio – Aprile 2025

1. IDENTIFICAZIONE TERRENI E PROPRIETA'

Trattasi di area, completamente priva di edificazione ubicata a nord dell'abitato del Comune di Origgio in prossimità del confine con il Comune di Saronno; detta area è posizionata in fregio alla strada provinciale Varesina Sp 233 e alla via Celeste Milani ed è attraversata dalla via San Pietro.

La proprietà è in carico, ciascuno per le proprie spettanze, alle società Covertus srl, M.R. immobiliare srl, nonché a soggetti privati e al Comune di Origgio.

2. INQUADRAMENTO DEL CONTESTO TERRITORIALE

L'area oggetto d'intervento si colloca, in un contesto periferico caratterizzato essenzialmente, per entrambi i comuni, da fabbricati dalla destinazione industriale, direzionale a servizio delle attività produttive puntualmente insediate, e solo in minima parte da spazi commerciali, risalenti a differenti epoche edificatorie.

Accanto, infatti, a fabbricati riconducibili agli anni '80/90 si collocano compendi più recenti alcuni dei quali realizzati a seguito dell'esecuzione di Piani di Lottizzazione contenuti nello strumento urbanistico precedente l'attuale Piano di Governo del Territorio.

La zona è ampiamente servita dal punto di vista viabilistico infatti nelle immediate vicinanze si trova lo svincolo autostradale sulla direttrice Milano – Como (Autostrada dei Laghi); il sistema viario di raccordo all'arteria autostradale, composto anche da due rotatorie, rende agevole la comunicazione tale svincolo sia con l'area d'intervento che con il confinante comune di Uboldo.

Il sistema viario previsto dal Piano di Governo del Territorio del comune di Uboldo consentirà, se concretizzato, di agevolare il collegamento dell'area d'intervento anche con comuni posti più a nord e non direttamente accessibili dalla rete autostradale consentendone una maggiore fruizione senza che sia eccessivamente compromessa la normale viabilità dei centri abitati limitrofi.

A livello locale l'area è attualmente servita dalla Sp 233 Varesina, che rappresenta la porta di accesso ai fruitori che si servono di questa zona industriale provenendo sia da Saronno, sia da Caronno Pertusella, sia dallo svincolo autostradale sopracitato; inoltre, tramite anche la restante viabilità comunale esistente, è possibile accedere alla zona industriale nord – est di Origgio ed al confinante comune di Lainate senza obbligatoriamente passare per il centro abitato.

Il comparto dispone inoltre delle principali urbanizzazioni: prevalentemente sulla via Celeste Milani e in parte sulla San Pietro insistono, infatti, i sottoservizi delle reti fognaria, di distribuzione della corrente elettrica, gas, idrica e telefonica.

Dal punto di vista ambientale e paesaggistico non è gravato da particolari vincoli, fatta eccezione sul lato nord dove è presente un elettrodotto con la relativa fascia di rispetto.

3. INQUADRAMENTO CATASTALE – COMPOSIZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Attualmente la proprietà oggetto d'intervento risulta composta da più mappali nella totalità aree verdi incolte con vegetazione spontanea.

Catastalmente il compendio immobiliare è composto dalle seguenti particelle, così intestate e distinte al Catasto Terreni ai seguenti mappali del fg. n. 4:

- mappale n. 2596 avente superficie catastale pari a mq. 530 di proprietà degli intestatari sottoelencati:
 - signora Meraviglia Carolina nata a [REDACTED]:
- mappale n. 2594 avente superficie catastale pari a mq. 245 di proprietà degli

intestatari sottoelencati:

- signora Cartabia Angela, residente a [redacted]
- signor Sozzi Carlo, residente a [redacted]
- signor Sozzi Luigi, residente a [redacted]
- signor Sozzi Roberto, residente a [redacted]
- signor Sozzi Daniela, residente a [redacted]
- signora Sozzi Laura, residente a [redacted]
- signora Sozzi Flavia, residente a [redacted]
- signor Sozzi Giovanni, residente a [redacted]
- signor Sozzi Franco, residente a [redacted]

- mappale n. 1653 avente superficie catastale pari a mq. 1.760, mappale n. 3795 avente superficie catastale pari a mq. 1.320 e mappale n. 322 avente superficie catastale pari a mq. 1.320 di proprietà dell'intestatario sottoelencato:
 - signor Bogani Franco, in qualità di amministratore unico della società COVER TUS S.r.l, con sede a Turate (CO), in via Marconi n. 2;
- mappale n. 1056 avente superficie catastale pari a mq. 2.780 di proprietà degli intestatari sottoelencati:
 - signor Sironi Gaetano, residente a [redacted]
 - signora Zaffaroni Teresa, residente a [redacted]
- mappale n. 3327 avente superficie catastale pari a mq. 2.790 di proprietà degli intestatari sottoelencati:
 - signora Nassisi Giordina, [redacted] 5,
 - signora Perucchetti Laura, [redacted];
- mappale n. 1057 avente superficie catastale pari a mq. 5.980 di proprietà degli intestatari sottoelencati:
 - signora Mariani Azzurra Cristiana, residente a [redacted]
 - signora Mariani Jessica Erika, [redacted]
 - signor Mariani Matteo Cristiano, residente a [redacted];
- mappale n. 2307 avente superficie catastale pari a mq. 105 di proprietà degli intestatari sottoelencati:
 - signor Ceriani Luciano, residente in [redacted]
 - signora Ceriani Piera Angela, residente in [redacted]
- mappali n. 135 avente superficie catastale pari a mq. 1.870, mappale n. 1652 avente superficie catastale pari a mq. 1.330 e mappale n. 2267 avente superficie catastale di mq. 260 di proprietà dell'intestatario sottoelencato:
 - signor Calza Renato, in qualità di amministratore unico della società M.R. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Saronno (VA), via Leonardo Da Vinci n. 14;
- mappale n. 8953 avente superficie catastale pari a mq. 1.115 di proprietà dell'intestatario sottoelencato:
 - Comune di Origgio

Oltre alle aree di proprietà dei lottizzanti, sono incluse nell'ambito APC 03, anche le aree proprietà di terzi che sono già state oggetto di precedente pianificazione attuativa e risultano allo stato attuale già edificate.

Pertanto il piano attuativo cui si riferisce la presente relazione comprende unicamente le aree di cui ai mappali sopra individuati.

Con il presente progetto si va a completare la programmazione prevista dallo strumento urbanistico generale.

La corretta attuazione urbanistica dell'ambito predetto comporta, quindi, la modificazione del perimetro del comparto edificatorio, come si evince dall'allegata scheda d'ambito APC 03.

La modificazione della perimetrazione del piano attuativo in oggetto per le motivazioni di cui sopra comporta una riduzione della superficie territoriale che passa da mq 28.450,00 a mq 21.184,88.

Si evidenzia che non tutte le proprietà dei lotti ricompresi nell'ambito sono disponibili a sottoscrivere il progetto di piano attuativo.

Pertanto, in data 1 Agosto 2019 è stato costituito il Consorzio denominato "Consorzio APC 03 ORIGGIO" allo scopo di presentare al Comune di Origgio un progetto di piano attuativo di iniziativa privata avente per oggetto la realizzazione di immobili con funzioni commerciali o comunque produttive e relative pertinenze come previsto dall'attuale Piano di Governo del Territorio, relativamente al Comparto in cui si trovano le proprietà di cui alla tabella allegata all'atto costitutivo e di darne attuazione, acquisendo la disponibilità giuridica delle aree necessarie, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 comma 5 della legge 1 agosto 2002 n. 166, degli articoli 12 e 14 della Legge Regione Lombardia 11 Marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PREVISIONI DEL P.G.T.

Il vigente Piano di Governo del Territorio classifica l'area d'intervento come "Tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina – aree con funzione non residenziale" con vocazione funzionale dedita principalmente all'insediamento di attività industriali, terziarie, commerciali, oltre a servizi bancari e di ristorazione, ecc..

L'ambito è circondato da una zona con funzioni non residenziali che ne caratterizzano la peculiarità e la strategicità dell'intervento.

I criteri di esecuzione (comprensivi degli indici edificatori, aree a parcheggio, superficie in asservimento a standard, altezze minime e massime, ecc.) sono contenuti nella scheda d'ambito n. 4 allegata alle Norme del Piano delle Regole, cui è stato fatto riferimento per l'intera progettazione: in particolare trattandosi di nuova edificazione su area priva attualmente di insediamenti la suddetta scheda richiede una pianificazione attuativa che contempra, altresì i parametri definitivi per la futura edificazione.

Nella fattispecie la cartografia, parte integrante del P.G.T., inserisce l'area d'intervento nel più ampio contesto dell'ambito di trasformazione urbanistica denominato "APC03" con vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Integrato d'Intervento (P.I.I.).

Il Programma Integrato d'Intervento è un'importante occasione per indirizzare l'intervento al completamento degli insediamenti preesistenti nella zona non residenziale del territorio comunale, favorendo la sperimentazione di un modello di insediamento e di caratterizzazione edilizia maggiormente integrato nel contesto, al fine di migliorarne la riconoscibilità, riducendo nel contempo gli effetti di banalizzazione e mitigando gli impatti pregressi.

Un nuovo modello d'uso e di trasformazione del territorio accompagnato da un nuovo modello insediativo, tipologico e funzionale (commerciale), in grado non solo di inserirsi in evoluzione di morfologie insediative consolidate, ma anche di offrire un'alternativa alle produzioni standardizzate degli insediamenti produttivi e al disordine localizzativo.

Quindi, questo progetto insieme anche all'idea, caratterizzante e finalizzante il P.G.T., di dotare la zona di un'ampia area corredata di servizi integrati a supporto delle attività commerciali, quali le aree di sosta, gli spazi e i sistemi di accessibilità, la distinzione dei percorsi pedonali dal sistema veicolare e le aree a verde che tengano in considerazione non soltanto il comune di Origgio ma che abbraccino anche la porzione confinante del comune di Saronno funzionalmente analoga a quella d'intervento.

Una riqualificazione dell'immagine complessiva che non si limiti ai soli confini del territorio comunale ma che sia di più ampio respiro coinvolgendo le realtà limitrofe, che attragga per l'equilibrio tra aree libere e aree edificate e tra spazio pubblico e spazio privato; una disposizione dei servizi di connessione tra il nuovo e l'esistente che contribuisca a dare una identità all'insediamento.

Oltre a ciò, per quanto riguarda gli aspetti ambientali del nuovo insediamento, le indicazioni del P.G.T. prevedono che il tema della sostenibilità ambientale delle trasformazioni non debba essere considerato come un elemento separato dalle altre attenzioni e azioni strategiche, ma attraversare e permeare ogni azione, per le conseguenze che ogni intervento sul territorio produce sulla ecosostenibilità; pertanto la morfologia del nuovo costruito dovrà privilegiare scelte adatte ai caratteri climatici propri del luogo (edifici modellati da volumi di forme sobrie e compatte), adottare una gestione efficace delle risorse idriche, garantendo la sostenibilità del costruito in rapporto all'equilibrio dei cicli locali.

Nell'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive dei nuovi fabbricati si dovranno operare scelte coerenti con le caratteristiche del contesto, anche in riferimento alla sostenibilità del costo energetico in rapporto al ciclo di vita degli edifici, ovvero si dovranno utilizzare adeguatamente le risorse climatiche e le tecnologie impiantistiche per il risparmio energetico, mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili e l'impiego di tecnologie bioclimatiche.

Il disegno del nuovo insediamento si dovrà avvalere, quindi, di tecnologie costruttive ecosostenibili e di produzione di energie con l'utilizzo di risorse rinnovabili, assicurando bilanci ambientali che, attraverso adeguate misure di mitigazione e compensazione, riducano l'impronta ecologica complessiva e aumentino la sostenibilità anche dell'insediamento preesistente circostante.

5. PROPOSTA PROGETTUALE

Insediativamente il Piano Urbanistico Attuativo si caratterizza per le modalità di occupazione dell'area aspirando a risolverla in senso unitario.

Questo tipo di approccio si manifesta concretamente con scelte semplici ed essenziali e si esprime nel tentativo di formulare risposte adeguate alle istanze che il contesto evidenzia.

A queste premesse di carattere generale si ispirano i criteri progettuali del piano attuativo che possono essere così sintetizzati: salvaguardia dell'identità urbana locale, conferma dei caratteri insediativi, funzionali e di orientamento degli edifici, conservazione della tipologia edilizia di zona, valorizzazione infrastrutturale dell'area.

Ciò si concretizza articolando la stessa in modo omogeneo cercando di distribuire equamente le volumetrie in progetto su tutto il comparto, mantenendo sostanzialmente inalterate le caratteristiche tipologiche, morfologiche e di scala delle parti che compongono il singolo edificio.

Il piano urbanistico prevede l'individuazione di due lotti d'intervento, sulla base delle esigenze espresse dalla committenza, su cui andranno ad edificarsi quattro distinti fabbricati commerciali, coincidenti con altrettante medie strutture di vendita, oltre ad una rimessa veicoli posizionata sul lotto 2B, di dimensioni tali da soddisfare i parametri urbanistici contenuti nella Normativa di Piano del Piano delle Regole del vigente PGT.

I lotti, così individuati, sono serviti dagli accessi pedonali e carrai ubicati su strade esistenti e di nuova formazione finitime al comparto oggetto di intervento.

In particolare si evidenzia:

la modifica di parte del tracciato dell'attuale via San Pietro con la realizzazione di un nuovo tratto viario in posizione planimetrica funzionale al progetto planivolumetrico del comparto e raccordato alla via Celeste Milani.

La realizzazione di una nuova rotatoria sulla Strada Provinciale SP 233 – Varesina all'incrocio con via Celeste Milani e via Alcide De Gasperi.

La formazione di una corsia di decelerazione lungo la SP 233 per l'immissione all'area oggetto di pianificazione attuativa.

Detta sistemazione viabilistica oltre a garantire un'agevole accesso al nuovo insediamento consente un miglioramento generale della viabilità urbana, infatti la nuova rotonda permette di ricollegare l'abitato di Origgio mediante l'apertura a doppio senso di marcia della via Alcide

De Gasperi e l'accessibilità alla zona industriale posizionata ad est del comparto attraverso la riqualificazione del tratto di via Celeste Milani prospiciente il piano attuativo.

Il comparto si articola, quindi, in quattro edifici fuori terra, indipendenti ed autonomi di altezze massime contenute: i prospetti fronteggianti dei fabbricati sono fra loro separati dalle rispettive fasce di spazi aperti pertinenziali e/o dalle strade pubbliche; gli edifici sono caratterizzati dalla loro forma compatta, a vantaggio dell'area libera circostante che, opportunamente attrezzata a parcheggio e verde, soprattutto lungo il perimetro del comparto, "stempera e filtra" i fabbricati rispetto alle zone circostanti edificate e non.

L'orientamento, sostanzialmente ortogonale rispetto alla strada provinciale, riprende quello delle suddivisioni esistenti e limitrofe all'area d'intervento, uniformandosi al contesto.

Gli edifici si sviluppano, quindi, secondo il concetto di singoli "complessi commerciali" a cui si ispirano non come modello astratto ma come riferimento concreto, riproponendo le medesime caratteristiche morfologiche e tipologiche del contesto urbano di cui ne sottolineano le peculiarità e nell'intento di conservarne l'identità.

Dal punto di vista tipologico le costruzioni avranno le sembianze del classico edificio commerciale analogo a quelli del contesto limitrofo in cui si inserisce e quindi struttura prefabbricata (orizzontale e verticale) in c.a.p. per consentire ampi spazi interni ed il maggior interesse possibile tra pilastri, tetto a capriata con adeguata copertura isolante mascherato dalla pannellatura perimetrale di coronamento, pareti perimetrali con pannellatura di tamponamento anch'essa prefabbricata a finitura di cemento liscio nella tonalità del grigio, serramenti in alluminio a nastro con sviluppo sulla maggior parte del perimetro dell'edificio per consentire un'adeguata illuminazione degli ambienti, ampie vetrate in alluminio caratterizzano i prospetti principali in cui sono inserite le porte pedonali di accesso agli edifici.

Anche le recinzioni si uniformeranno all'esistente per garantire, per quanto possibile, un insieme visivo omogeneo ossia inferriata a disegno semplice o inferriata prefabbricata che lasci travedere gli spazi su entrambi i lati, di altezza massima pari a 1.80 m di cui i primi 0.60 m da terra in muratura in c.a..

La differenziazione rispetto al costruito esistente la si dovrà ricercare in maniera puntuale nell'adozione di soluzioni impiantistiche innovative, di contenimento del consumo delle fonti di energia non rinnovabile, nel riutilizzo delle acque delle coperture e dei piazzali, di contenimento delle dispersioni energetiche, dei sistemi di illuminazione degli spazi interni ed esterni a basso consumo, della riduzione dell'inquinamento acustico, della riduzione delle emissioni in atmosfera al fine di soddisfare i temi dell'ecosostenibilità prefissati dal P.G.T.

In ottemperanza alla fascia di rispetto prevista per la Strada Provinciale l'inserimento visivo del nuovo edificato è arretrato dal filo stradale creando una "zona cuscinetto" dalla duplice sistemazione: verde opportunamente piantumato (con essenze individuate nella documentazione del P.G.T. di consueto utilizzo per la presente area) e parcheggio privato ma di uso pubblico a servizio primariamente del nuovo insediamento urbano ma che nel contempo completa ed integra le infrastrutture già presenti nella zona.

L'insieme dell'organizzazione dei percorsi pedonali, privati e pubblici, nonché delle aree a verde permetteranno di attuare l'auspicata integrazione tra manufatti edilizi, verde e intorno edificato che rappresenta il contenuto più esplicito e significativo del luogo ed a cui sono finalizzate le scelte urbanistiche ed architettoniche del piano attuativo.

Questo "complesso" è dunque in sintesi paragonabile ad una "penisola" autonoma, perfettamente integrata al tessuto urbanistico/edilizio circostante, che lo qualifica senza interferire sui ritmi esistenti, completamente inserito nel contesto con equilibrio e discrezione di forme.

6. ASPETTI QUANTITATIVI

La superficie del comparto edificatorio, individuata sia dalla cartografia esistente, sia dai rilievi strumentali topografici effettuati in loco, prendendo come riferimento le recinzioni ed i fabbricati di insediamenti circostanti esistenti, è pari a mq 22.900,24 di cui mq 1.715,36 di strada esistente; a seguito di ciò si è determinata la superficie territoriale pari a mq 21.184,88 (a fronte di una superficie catastale di mq 21.405,00) sulla base della quale sono state impostate le verifiche planivolumetriche.

Di questa superficie territoriale una porzione pari a mq 8244,88, così distinta:

mq 5.357,48 per Standard Urbanistici asserviti
mq 3.427,87 strada in progetto (porzione esistente oltre ad aree da cedere) di questa superficie 1715,36 corrispondono alla strada esistente già comunale:
mq 1174,89 aree in cessione per il completamento di via Celeste Milani:
da asservire e/o cedere, in fase di convenzionamento, determina una superficie fondiaria edificabile pari a mq 12.940,00.

Dal punto di vista delle verifiche planivolumetriche, oltre a rimandare all'allegata tavola n. 02PA per gli aspetti meramente quantitativi, si precisa che:

- sono stati assunti come riferimento i parametri urbanistici minimi e massimi contenuti nella scheda d'ambito n. 4 allegata al Piano delle Regole;
- per quanto non espressamente dichiarato nella sopracitata scheda ed in particolare con riferimento alla minima superficie a verde permeabile si è fatto riferimento ai contenuti del vigente Regolamento locale d'Igiene;
- la quota di parcheggi destinati ad assolvere le dotazioni minime derivanti dai nuovi insediamenti viene assolta mediante la sola realizzazione di parcheggi a raso di cui una minima quota, posta all'interno della recinzione del lotto 2A rimane ad uso esclusivo della proprietà insediata, mentre la maggior quota posta sia all'esterno, sia all'interno delle recinzioni, pur rimanendo di proprietà degli attuatori sarà asservita all'utilizzo pubblico come stabilito negli appositi articoli della convenzione urbanistica.

Il Piano integrato d'intervento, come sopra evidenziato, prevede una superficie destinata a standard urbanistici strettamente rapportata alla SLP in progetto, pari a mq 5.783,68, quantità notevolmente inferiore rispetto a quella deducibile dalla scheda di piano APC03 (pari a 10.592,44) in relazione alla superficie territoriale residua al netto dello stralcio di superficie, effettuato con piano attuativo già perfezionato in precedenza.

Ovvero:

- superficie territoriale al netto dello stralcio di cui sopra: mq 21.184,88

Dati deducibili da scheda APC 03 del P.d.R.

- superficie lorda di pavimento (50% St): mq 10.592,44
- superficie a standard da scheda: mq 11.865,77
- per cui rapporto fra Su e SIp = 1,12

Progetto PII

- superficie lorda di pavimento: mq 5.783,68
- superficie a standard in progetto: mq 5.357,48
- per cui rapporto fra Su e SIp = 0,93

A fronte della lieve differenza risultante fra la scheda di piano originaria e il progetto il PII prevede la realizzazione, per esigenze dovute altresì alla necessità di modificare la viabilità in conseguenza di una rotatoria non prevista originariamente, la cessione di ulteriore superficie destinata alla formazione di un nuovo tracciato della via San Pietro affiancata anche da una nuova pista ciclopedonale; il tutto per una superficie di mq 1.712,51.

7. SERVIZI E SOTTOSERVIZI TECNOLOGICI

Il Piano Integrato d'Intervento ha inteso completare il progetto delle urbanizzazioni con lo studio delle reti tecnologiche a servizio delle nuove funzioni insediative del comparto.

Si sono individuati i servizi di pertinenza squisitamente viaria, quali l'illuminazione pubblica ed il sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane; sono stati inoltre individuate anche le altre reti per i fabbisogni idrici, fognari, energetici e delle telecomunicazioni.

Al fine di allontanare le acque meteoriche della nuova via San Pietro, stante l'impossibilità di smaltirle nella fognatura, secondo quanto indicato dai regolamenti del settore idrico vigenti, si è optato per la realizzazione di un sistema di raccolta che convogli le acque meteoriche all'interno di una trincea drenante.

Per quanto riguarda le fognature, quindi le acque nere, si prevede la realizzazione di nuovo condotto fognario, sotto il sedime della strada interna a servizio dei lotti, con recapito finale nella rete fognaria comunale di via Celeste Milani.

Sotto la sede stradale di cui sopra saranno posate le tubazioni per l'adduzione da via San Pietro e via Celeste Milani di tutte le utenze tecnologiche atte al corretto funzionamento delle attività insediate (acqua, telecomunicazioni, corrente elettrica).

Nell'area sistemata a verde, prevista all'esterno della recinzione, è altresì individuata, in via preliminare, la nuova cabina di trasformazione della corrente elettrica.

8. URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE E COSTO DI COSTRUZIONE

Il Piano Integrato d'Intervento prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo di cui al punto seguente (Via San Pietro, Via Celeste Milani, parcheggi e verde).

Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

Il costo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria concorrerà all'importo che verrà scomputato dalla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria inerenti ed indotti nella zona per gli interventi previsti nel suddetto piano.

L'attuatore è esonerato dalla corresponsione del contributo sul costo di costruzione relativo all'edificazione prevista dal Piano Attuativo, determinato secondo le modalità e le tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo per l'esercizio dell'attività edilizia, in quanto verranno eseguite opere di urbanizzazione primaria extra comparto (rotatoria su Sp233).

Data (*firma digitale*)

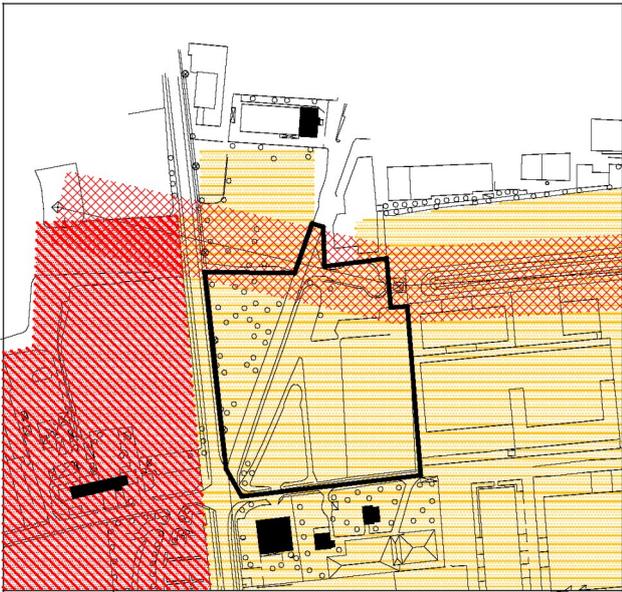
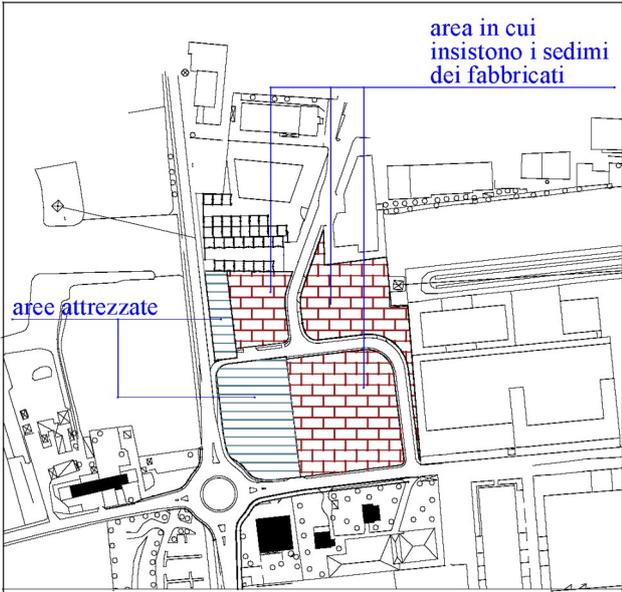
Il progettista

Dott. Ing. Mario Bianchi
(*firmato digitalmente*)

Allegati:

- Scheda APC03 (Variante PGT)
- Scheda d'ambito (scheda n. 4) (PGT – Piano delle Regole – Normativa di piano)

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA		APC 03		
Localizzazione	Via San Pietro	Superficie	21.184,88 mq	
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:5.000</p>	OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE			
	Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare		
	Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p 5.658,68 mq abitanti 0		
	Rapporti di copertura	2 / 3		
	Altezze	max 12,00 m / min 4,50 m		
	Destinazioni d'uso non ammissibili	attività agricole; residenza salvo per un max di 150 mq SIp per unità produttiva.		
	Requisiti qualitativi degli interventi previsti			
	Vincoli presenti	- Aree appartenenti al "livello fondamentale della pianura" - elettrodotti e fascia di rispetto		
	 <p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p> <p>aree attrezzate</p> <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>	CONTENUTI DELLA CONVENZIONE		
		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari all'allargamento della strada a sud del lotto e alla realizzazione della rotatoria	
MQ complessivi di asservimento per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale		5.357,48 mq		
MQ di area monetizzabili in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione		4.544,86 mq		
Altri accordi da convenire tra i contraenti		Monetizzazione delle aree attrezzate.		

SCHEDA D'AMBITOscheda n. **4**

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
aree con funzione non residenziale

nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05modalità di attuazione

pianificazione attuativa: art. 1, comma 6, lettera b) delle NdP o edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP se l'area risulta già edificata; per i SUAP Gima-Amazon Ecologia 2000 - Eurovetro e Unef - Alberti Umberto edilizio diretto con PdC convenzionato

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 2/3
If 1,00 mq/mq
H max 15,00- **H min** 4,50

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati zero o ml. 10,00
dai confini zero o ml. 10,00; per SUAP Ecologia 2000-Eurovetro zero o ml. 5,00
se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10; per SUAP Ecologia 2000 -Eurovetro = m. 9,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di **Slp** per ogni intervento non residenziale.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989

20% della **Slp** di cui almeno il 30% dovrà essere previsto accessibile da spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare. Se tale reperimento risulta impossibile per comprovate impossibilità è ammessa la monetizzazione.

norme particolari

Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della Spl per insediamenti industriali ed artigianali. Per insediamenti commerciali vedi art.43 delle presenti norme.

L'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata e l'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano.

Per comprovate esigenze tecnologiche o di completamento architettonico dell'esistente, sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.