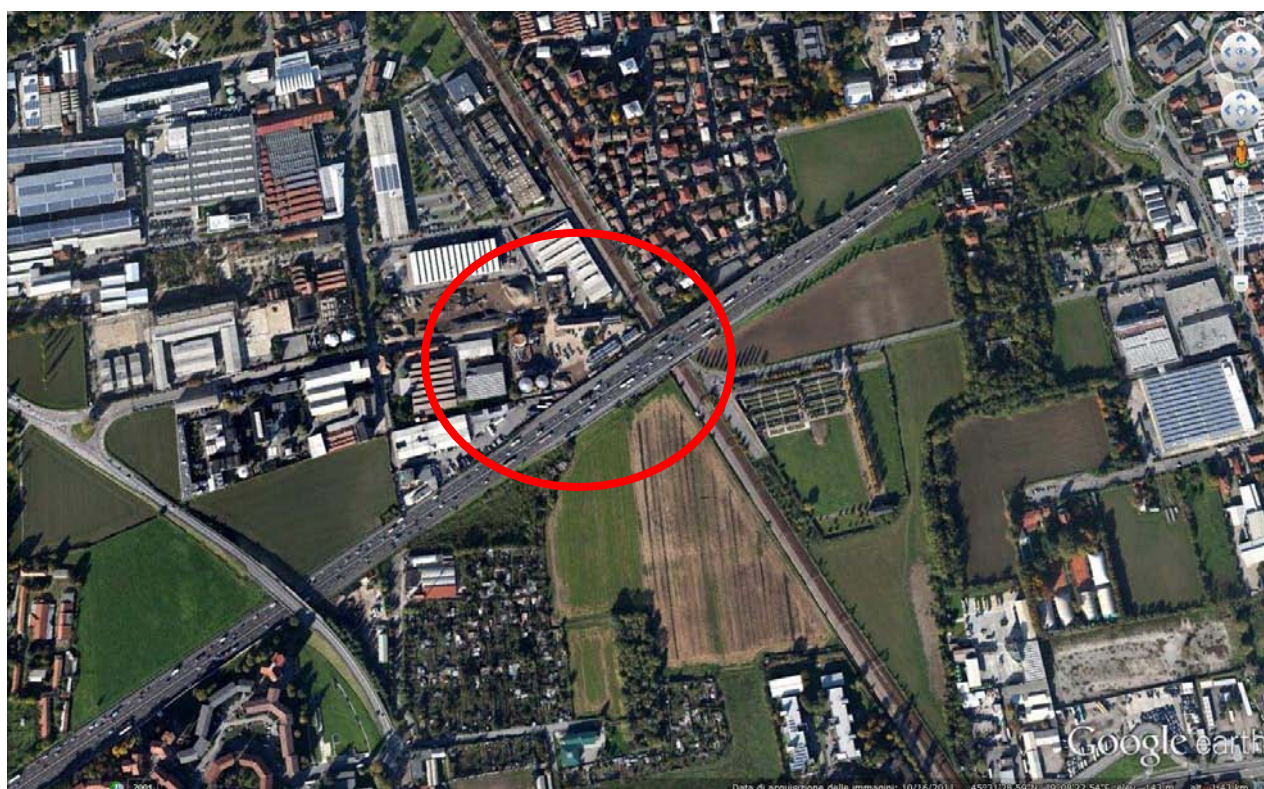


RELAZIONE PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE “ARU.P04 VIA PUECHER SUD”



Il professionista
Arch. Matteo M. Magnaghi

Il Responsabile di procedura
Il Dirigente dell' U.T.
Arch. Francesca Dicorato

Data: 20 febbraio 2014



www.mpiuassociati.it



INDICE

1.	Premessa	3
2.	Inquadramento urbanistico e ambientale	3
3.	Descrizione dello stato attuale dell'area	4
4.	Criteri Progettuali e Proposta di Piano	6
5.	Quadro economico:	9

1. Premessa

Con la presente relazione tecnica si presenta la proposta di Piano Attuativo relativa alla zona Ambito di Recupero Urbano RU.P04, accompagnata dalla proposta di piano che contiene le previsioni di progetto dal punto di vista urbanistico, ambientale e viabilistico. Tale proposta delinea le linee guida e i criteri di progettazione che saranno seguiti nella fase di progettazione esecutiva.

2. Inquadramento urbanistico e ambientale

L'area oggetto del seguente piano attuativo industriale ricade all'interno dell'ambito di riqualificazione urbana a destinazione Produttiva ARU.P04.

L'area è ubicata in via Puecher, ai margini del territorio comunale, a confine dell'autostrada A4 e della rete ferroviaria Milano-Saronno ed è identificata catastalmente al foglio 21, mappale 9, subalterno 9-11-12-13.

Essa è caratterizzata da edifici con altezza massima di tre piani aventi destinazione d'uso principale industriale/produttiva; a scala più ampia, anche la zona circostante all'ambito di intervento, è a destinazione industriale/produttiva.

Altre zone nelle immediate vicinanze dell'area oggetto di intervento, sono state classificate nel vigente Piano di Governo del Territorio come Ambito di Riqualificazione Urbana a destinazione Produttiva.

Si precisa che, l'edificio posto a ovest dell'ambito di intervento è classificato come bene di interesse storico-architettonico come individuato dal PTCP vigente – Archeologia industriale dell'immobile "Editrice Principato". La progettazione del nuovo edificio mantiene una sottosoglia rispetto all'esame di impatto paesaggistico, garantendo così "la visibilità e la fruibilità del bene di interesse storico-architettonico" nell'arco di 50m dal perimetro dell'edificio stesso.

Sull'area inoltre, ricadono i seguenti vincoli edificatori:

fascia di rispetto autostradale;

fascia di rispetto ferroviario;

fascia di rispetto del reticolo idrico minore.

Di seguito vengono riportati gli indici e i parametri urbanistici presenti nella nda del PGT vigente relativa all'ARU.P04 – Via Puecher Sud.

Indici e parametri urbanistici	
<i>Superficie territoriale</i>	12.300mq
<i>Capacità edificatoria totale</i>	8.700 mq
<i>Contributo totale al sistema dei servizi</i>	2.610 mq
<i>Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto</i>	-
<i>Contributo di compensazione totale</i>	5.220 mq
<i>Oneri di compensazione</i>	35% degli oneri di Urb. Primaria e Secondaria riferiti alla Slp
<i>Rapporto di copertura</i>	80% della Sf
<i>Rapporto di occupazione</i>	90% della Sf
<i>H massima degli edifici</i>	16,50m

3. Descrizione dello stato attuale dell'area

Dati urbanistici dell'esistente	
<i>Superficie del lotto</i>	12.300mq
<i>Superficie coperta esistente</i>	1.124,40 mq
<i>SLP Esistente</i>	2.176,70 mq

L'area è totalmente pianeggiante e urbanizzata, pressoché interamente asfaltata, ad eccezione di un'aiuola centrale a verde.

Sull'area sono collocati edifici aventi dimensioni ed altezze diverse; nello specifico a confine con la via Puecher sono disposti:

- edificio a due piani fuori terra (uffici ed abitazione), oltre a piano seminterrato (spogliatoi) e sottotetto avente altezza inferiore a 2,40m di pertinenza dell'abitazione;
- edificio a due piani fuori terra, oltre sottotetto, avente altezza uguale al precedente con destinazione d'uso ricovero materiali e archivio cartaceo;
- edificio a un piano fuori terra per il ricovero degli automezzi;

All'interno del lotto sono inoltre collocati altri due edifici ad un piano fuori terra utilizzati come magazzino/officina e ricovero automezzi a servizio dell'attività produttiva. Una vasta area libera da edifici è collocata ad ovest del comparto.

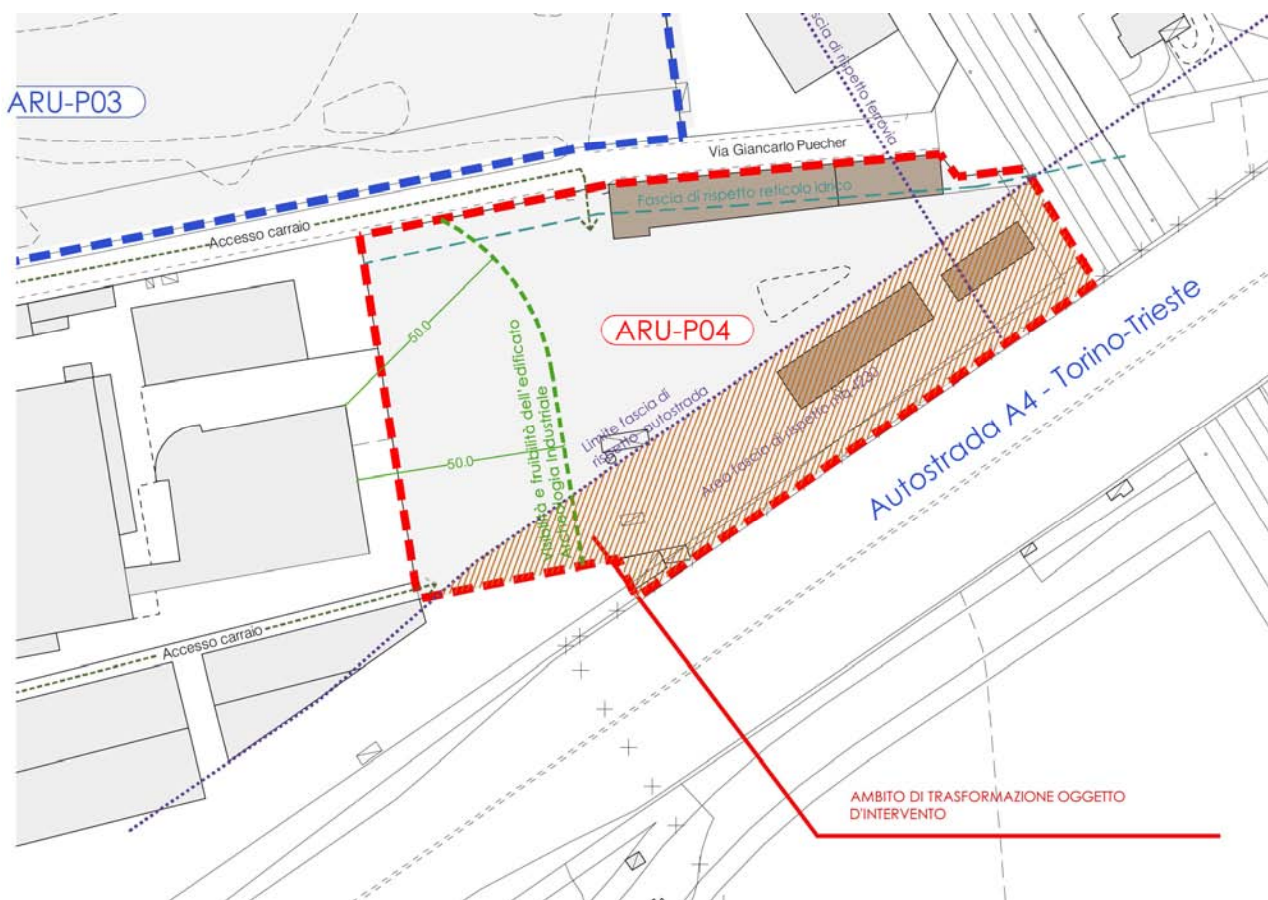


Figura 1 – Planimetria Generale stato di fatto

4. Criteri Progettuali e Proposta di Piano

Obiettivo generale dell'intervento è quello di creare nuovi edifici da destinare alle attività produttive per dare maggior completezza edificatoria all'area produttiva stessa. Il Piano Attuativo Industriale propone infatti, oltre alla demolizione di parte dell'edificato esistente, la creazione di nuovi edifici da inserire all'interno del lotto, con destinazione funzionale in parte ad autorimessa ed in parte ad uffici, entrambi le destinazioni sono a servizio dell'attività produttiva.

L'idea progettuale prevede la quasi saturazione della capacità edificatoria totale del comparto, attraverso due nuovi impianti volumetrici, il primo da collocare a ridosso dell'edificato esistente costruito lungo via Puecher, il secondo sull'area libera posta ad ovest del lotto.



Figura 2 - Planimetria Generale di intervento

Il fabbricato a ridosso dell'esistente (un piano fuori terra) si ipotizza avere una pianta rettangolare, stesse caratteristiche tipologiche dell'esistente ed un'altezza massima di 3,90m; l'altro fabbricato, anch'esso di pianta rettangolare (tre piani fuori terra), si ipotizza avere una volumetria maggiore rispetto alla precedente, un'altezza massima di 14,20mt, ed una copertura piana per l'alloggiamento degli impianti tecnologici, i quali saranno mitigati con elementi appositi.

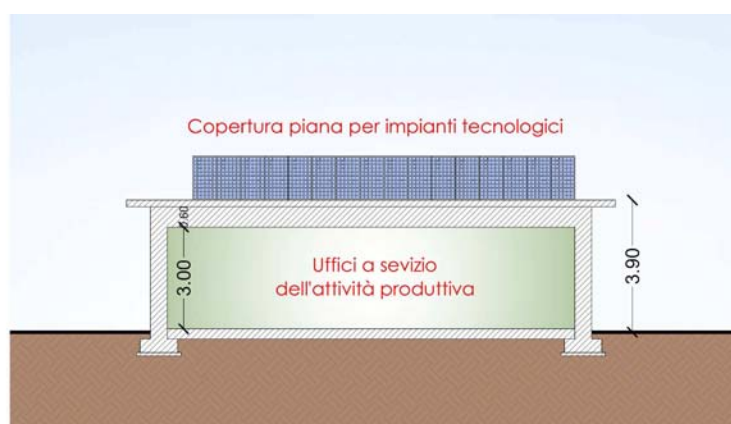


Figura 3 – Edificio E di progetto

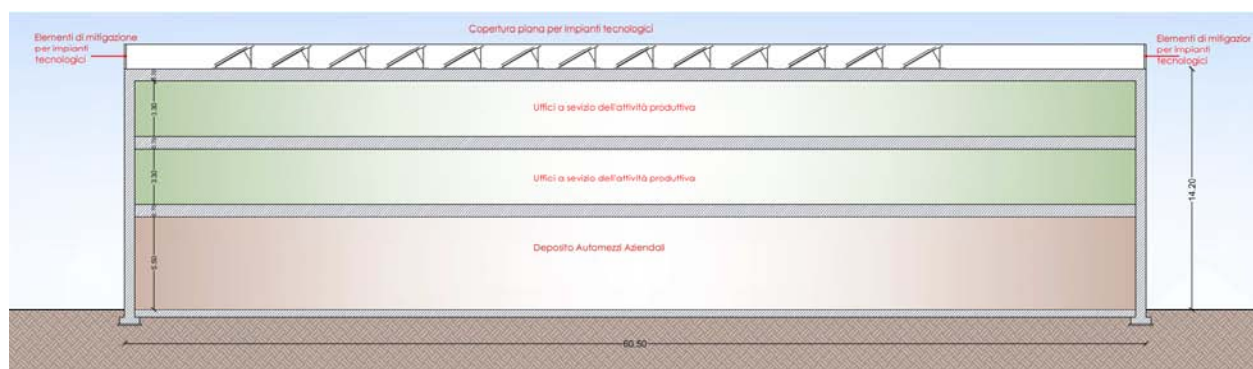


Figura 4 – Edificio F di progetto

Nella collocazione dei nuovi edifici si sono rispettati i vincoli ricadenti sul lotto, le distanze dall'edificato esistente e dalla strada come indicato nelle nta del PGT vigente.

- distanza tra edifici con pareti finestrate 10mt;
- distanza da strada con larghezza compresa tra 9,00m e 15,00m 7,50mt;
- distanza da confine di proprietà con edifici maggiori di 10mt, pari a $\frac{1}{2}$ H.

La superficie lorda di pavimento che si prevede di realizzare è pari a 6.502,50mq; ne risulta che la SLP totale (esistente + progetto) è pari a 8.679,20mq minore dei 8.700mq previsti dall'ARU.P04

La dotazione di aree per il sistema dei servizi pari a 2.610mq sono da reperire all'esterno del comparto, mentre l'area minima da destinare ai parcheggi privati è da reperire all'interno del comparto, ed è quantificabile nel 30% della SLP di progetto e pari a 1.950,75mq.

Dati urbanistici di progetto	
<i>Capacità edificatoria totale</i>	8.700 mq
<i>SLP esistente</i>	2.176,70mq
<i>SLP di progetto</i>	6.502,50 mq
<i>SLP esistente + SLP di progetto</i>	8.679,20 mq
<i>Rapporto di copertura</i>	80% della Sf – 12.300mq x 0,8 = 9.840mq
<i>Rapporto di copertura esistente</i>	1.124,40 mq
<i>Rapporto di copertura di progetto</i>	2.267,50 mq
<i>Rc esistente + Rc di progetto</i>	3.391,90 mq
<i>Rapporto di occupazione</i>	90% della Sf – 12.300mq x 0,9 = 11.070mq
<i>Rapporto di occupazione esistente</i>	11.548mq
<i>Rapporto di occupazione di progetto</i>	11.548mq

5. Quadro economico

A) Dati di progetto	
Superficie Lorda di Pavimento	6.502,50 mq
B) Oneri di Urbanizzazione Industria :	
	1° = mq 6.502,50 x €/mq 22,42 = 145.786,05 €
	2° = mq 6.502,50 x €/mq 17,43 = 113.338,57 €
C) Smaltimento rifiuti	
	mq 6.502,50 x €/mq 6,85 = 44.542,12 €
	Totale B+C = 303.666,74 €
D) Oneri di Compensazione	
	1° = 145.786,05 € x 35% = 51.025,12 €
	2° = 113.338,57 € x 35% = 39.668,50 €
	Totale D = 90.693,62 €
E) Oneri di monetizzazione	
Contributo totale al sistema dei servizi: 2.610mq	mq 2.610 x 100,00 €/mq = 261.000,00 €

Ciò rilevato si dichiara la proposta del Piano Attuativo Industriale in esame compatibile con le disposizioni della L.R. 12/2005 e s.m. e i. e della D.G.R. n. VIII/9413 del 6/5/2009.

Novate M.se, lì 20/02/2014

Il tecnico progettista
Arch. Matteo Magnaghi

Il richiedente