## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

# RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA

TISCO spa
Via S. Gottardo 6 Villa Guardia





22012 Cernobbio (CO)
V.le Matteotti 18C
T +39 031 3347025
F +39 031 3347027
E info@sertin.net
W www.blpiu.it
C.F./P.IVA 03370340139

E. Bernasconi A. Bernasconi G.M. Pellò architetti

PROPONENTE
Tisco S.p.A.

#### TISCO

Via San Gottardo, 6 Villa Guardia P.IVA: 00591190137

L'AUTORITA' PROCEDENTE geom. F. Meroni

L'AUTORITA' COMPETENTE ing. M. Molina

COMUNE DI

COLLABORATORI; arch. B. Corbella

### Villa Guardia PROVINCIA DI COMO

**SUAP** Sportello Unico per le Attività Produttive "Tisco S.p.A." in variante al vigente PGT OGGETTO:

Variante urbanistica

TITOLO:

Relazione illustrativa della variante

ELABORATO



DIRECTORY PRINCIPALE 379-VILLA-GUARDIA-SUAP-TISCO DIRECTORY DI LAVORO 379-VILLA-GUARDIA-SUAP-TISCO DIRECTORY DI LAVORO 379-VAR-Rel-Var-Urb-cop.dwg 01 DATA LUGLIO 2016

#### **INDICE**

1.	PREMESSA	2
2.	OBBIETTIVI SPECIFICI	5
3.	LA VERIFICA PLANIVOLUMETRICA DEI PARAMETRI DI VARIANTE	6
4.	LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP	9
5.	BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE	9
ΔΙ	I FGATI - ESTRATTI PIANO DELLE REGOLE	10

#### 1. PREMESSA

Il Comune di Villa Guardia è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 19/07/2013, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul BURL, serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 05/02/2014.

Bollettino Ufficiale

- 75 -

zo 2005, n. 12 e s.m.i.



Serie Avvisi e Concorsi n. 6 - Mercoledi 05 febbraio 2014

Comune di Villa Guardia (CO) Avviso di approvazione definitiva del piano di governo del territorio (PGT)

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA ETERRITORIO Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della I.r. 11 mar-

#### RENDE NOTO CHE

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 in data 19 luglio 2013 esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il piano di governo del territorio di Villa Guardia;
- gli atti costituenti il piano di governo del territorio (PGT) sono depositati presso l'Ufficio tecnico comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse;
- gli atti sono altresì consultabili sul sito pgtweb- archivio documentale della Regione Lombardia;
- $\,$  gli atti assumono efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL del presente avviso.

Villa Guardia, 5 febbraio 2014

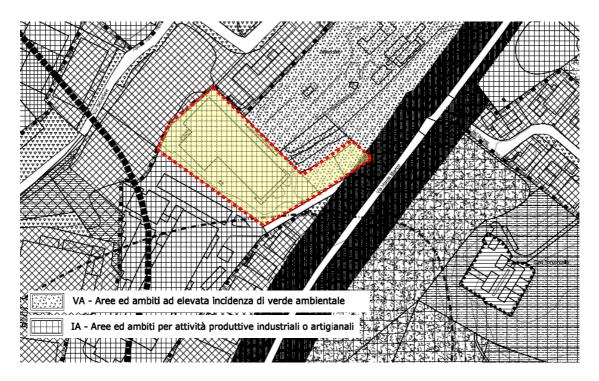
Il responsabile del servizio area edilizia privata e territorio Marzia Molina

Successivamente alla sua approvazione è stata predisposta una variante SUAP per l'approvazione di progetto di ampliamento della zona uffici a servizio del capannone industriale di proprietà MTL Srl, approvata con deliberazione C.C. n. 16 del 22/04/2014 e pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 26 del 25/06/2014;

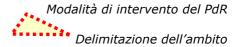
La Società "Tisco SpA", operante nel settore merceologico del tessile, è proprietaria dell'immobile produttivo ubicato in via San Gottardo n. 6 costituito da un opificio produttivo che insiste su un'area di mq 13.851,09 classificata dal vigente PGT parte a destinazione funzionale produttiva (mq 10.280,87) e la rimanente (mq 3.570,22) aggregata all'adiacente ambito residenziale, ancorché interessata dalla presenza di un locale tecnologico (vasca) interrato e posto a servizio dell'unità produttiva.

Dovendo procedere ad adeguamenti tecnologici e funzionali per implementare l'efficienza dell'attuale ciclo produttivo è stata verificata l'esigenza di disporre di ulteriori titoli edificatori oltre quanto consentito dal vigente strumento urbanistico comunale.

Di fatto la sufficienza di aree sarebbe verificata solo se l'insieme della proprietà fosse classificato con funzione omogenea di tipo produttivo.



STRALCIO PGT

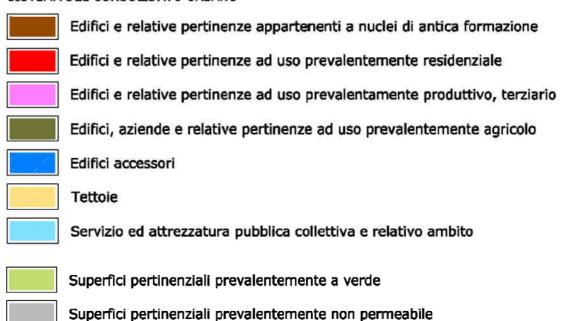


La variante consiste quindi nel ricondurre alla destinazione produttiva una porzione dell'area di circa mq. 1.594 (superficie totale mq. 3.570 circa), attualmente di pertinenza alla funzione residenziale, individuando nel contempo un ambito a prescrizione speciale che assume i parametri del progetto edilizio da approvare con la procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) in variante agli atti del vigente PGT.

Il contesto ambientale a cui appartiene l'ambito è quello del tessuto urbano consolidato caratterizzato, in questa zona, dalla presenza di una modesta emergenza collinare interessata da alcuni edifici abitativi e caratterizzata dalla presenza di verde arbustivo ed alberato.



#### SISTEMA DEL CONSOLIDATO URBANO



STRALCIO PGT

Uso del suolo del DdP

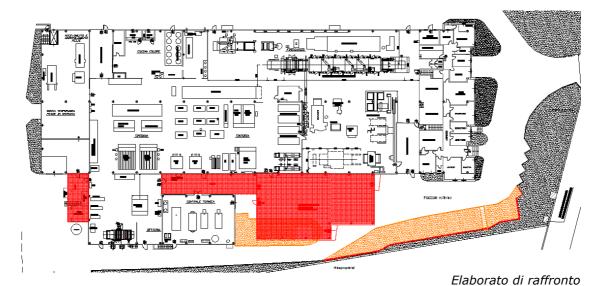
Delimitazione dell'ambito

#### 2. OBBIETTIVI SPECIFICI

L'intervento si prefigge due scopi:

- consolidare l'appendice dei corpi di fabbrica localizzati in lato sud allo scopo di conseguire una maggiore unitarietà della superficie produttiva (opificio) ed accessoria (tettoie) che consentirà di migliorare l'attuale ciclo produttivo;
- aggregare all'opificio anche la proprietà in lato nord, su cui insiste il fabbricato tecnologico interrato, mantenendola comunque nello stato di naturalità a prato.

In particolare il consolidamento dei corpi di fabbrica localizzati in lato sud avviene mediante la creazione di nuova superficie coperta produttiva per mq 462,20 e di nuova superficie coperta con tettoie a servizio della produzione per mq 188,60.



Gli incrementi proposti rientrano nei parametri urbanistici degli ambiti produttivi fissati nella normativa di PGT per effetto dell'ampliamento dell'ambito urbanistico definito nel vigente PGT di mq 1.594.

#### 3. LA VERIFICA PLANIVOLUMETRICA DEI PARAMETRI DI VARIANTE

Di seguito viene riepilogata l'analisi puntuale delle verifiche planivolumetriche che comportano l'esigenza di variante al vigente PGT:

#### 1. INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA URBANISTICA:

Il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Villa Guardia individua l'area oggetto di intervento in "IA - Aree ed ambiti per attività produttive, industriali, artigianali"

•	Indice di utilizzazione fondiaria:	1,00 mq/mq
•	Rapporto di copertura massimo:	50% Sf
•	Altezza massima (H):	11,50 m
•	Distanza di manufatti ed edifici dalle strade	≥ 5,00 m
•	Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà	≥ 5,00 m
•	Area filtrante minima (Af):	≥ 20% Sf

#### 2. SUPERFICIE TOTALE ESISTENTE:

- Sf Superficie fondiaria esistente "Aree ed ambiti per attività produttive, industriali, artigianali" mq 10.722,78
- Superfici non edificabili mq 441,91
- Superficie fondiaria totale (Sf sup. non edif.) mq 10.280,87

#### 3. SUPERFICIE COPRIBILE MASSIMA ESISTENTE:

• mq. 10.280,87 x 50% = mq 5.140,44

#### 4. SUPERFICIE COPERTA esistente edificata:

• Fabbricato produttivo mq 4.616,41

### 5. VERIFICA DELLA SUPERFICIE COPERTA RESIDUA IN BASE ALLA SUPERFICIE FONDIARIA ESISTENTE:

• Sup. coperta residua mq 5.140,44 - mq 4.616,41 = mq 524,03

#### 6. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO:

Superficie coperta in progetto = mq 462,20 (ampliamento) + 125,60 (tettoia "A") + 63,00 (tettoia "B") = mq 650,80

#### 7. SUPERFICIE IN AMPLIAMENTO RICHIESTA:

• mg 650,80 - 524,03 = mg 126,77

#### 8. SUPERFICIE TOTALE IN PREVISIONE:

- Sf Superficie fondiaria esistente "Aree ed ambiti per attività produttive, industriali, artigianali" mq 10.722,78
- · Superfici non edificabili

- mg 441,91

- Porzione di Sf in ampliamento "Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale" oggetto di variante urbanistica mq 1.594,00
- Superficie fondiaria totale

mq 11.874,87

#### 9. SUPERFICIE COPRIBILE MASSIMA IN PREVISIONE:

• mq  $11.874,87 \times 50\% =$ 

mq 5.937,44

#### 10. CALCOLO E VERIFICA DELLA SUPERFICIE COPERTA TOTALE:

• Superficie coperta fabbricato produttivo esistente =

mq 4.616,41

- Superficie coperta in progetto = mq 462,20 (fabbricato in ampliamento) + 125,60 (tettoia "A") + 63,00 (tettoia "B") = mq 650,80
- Superficie coperta totale in progetto = mq 4.616,41 + mq 650,80 =

mq 5.267,21

VERIFICA:

mq. 5.937,44 > mq. 5.267,21

#### 11. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S.L.P.) ESISTENTE:

• Fabbricato produttivo (P.T.)

mq 4.616,41

Magazzino (P.-1)

mq 298,00

Spazio spogliatoi (P.-1)

mq 360,00

SLP totale esistente

mq 5.274,41

#### 12. VERIFICA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S.L.P.) ESISTENTE:

VERIFICA:

mq 5.274,41 < mq 10.280,87

#### 13. VERIFICA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S.L.P.) IN PROGETTO:

• VERIFICA: mq (5.274,41 + 462,20) =

mg 5.736,61 < mg 11.874,87

#### 14. VERIFICA H. MASSIMA IN PROGETTO:

VERIFICA:

m 6,05 in progetto < m 11,50

#### 15. VERIFICA DISTANZA DALLE STRADE E CONFINI:

Distanza porzione in ampliamento > 5,00 m da strade e confini di proprietà

#### 16. CALCOLO AREA FILTRANTE RICHIESTA:

- Calcolo superficie filtrante fondiaria esistente = mq 10.280,87 x 20% = mg 2.056,17
- Calcolo superficie filtrante fondiaria con ampliamento = mq 11.874,87 x 20%
   mq 2.374,97

#### 17. VERIFICA AREA FILTRANTE:

Verifica superficie filtrante esistente: mg 1.976,18 < mg 2.056,17</li>

Verifica superficie filtrante con ampliamento: mq 2.904,22 > mq 2.374,97

#### 18. VERIFICA AREA PARCHEGGIO:

• SLP complessiva (esistente + progetto) = mq  $5.736,61 \times h$ . m 3,50 = mc 20.078,14 / 10 = mq <math>2.007,81 < mq 3.379,72 sup. parcheggio esistente

Ne consegue che i parametri urbanistico-edilizi che contraddistingueranno il progetto edilizio SUAP in variante agli atti del vigente PGT sono i seguenti:

Sf - Superficie fondiaria	mq	11.874,87
Cf - rapporto di copertura fondiaria max.	mq/mq	0,50
Sc - Superficie coperta di progetto	mq	5.267,21
If - indice di utilizzazione fondiaria max.	mq/mq	1,00
Slp – superficie lorda di pavimento di progetto	mq	5.736,61
Area filtrante min.	mq/mq	0,20
Area filtrante di progetto	mq	2.904,22
H - Altezza massima	m	11,50
Parcheggi privati di progetto	mq	3.379,72

L'imprescindibile presupposto affinché la variante abbia titolo ad essere approvata deriva dalle due seguenti constatazioni:

- 1. che non sono disponibili, sul territorio comunale e limitrofo, aree contigue con tale destinazione ed immediatamente utilizzabili;
- che sui sedimi di proprietà sono già insediate strutture produttive e che tale condizione è elemento sufficiente e discriminante per ammettere, senza necessità di ulteriori verifiche, la possibilità di ampliamento dell'attività da parte del medesimo operatore.

#### 4. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

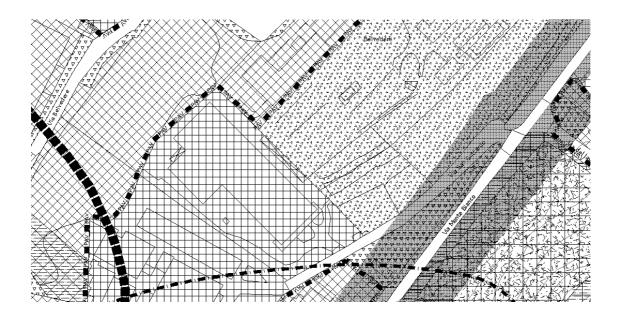
La variante non si pone in contrasto né con gli obbiettivi di salvaguardia del sistema di rete ecologica istituiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale né con i contenuti prescrittivi della normativa provinciale in quanto l'intervento interessa il tessuto urbano consolidato e non coinvolge siti ambientalmente sensibili.

#### 5. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE

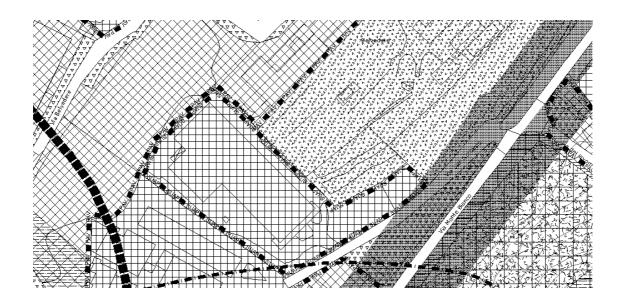
L'intervento, come precedentemente descritto e meglio definito nel progetto edilizio, comporta ai sensi del comma 4 lettera d-ter dell'art. 16 del DPR 380/2001 l'assunzione da parte del Soggetto Attuatore di obbligazioni nei confronti della Pubblica Amministrazione.

A fronte della realizzazione degli interventi edilizi di interesse privato il Soggetto Proponente si impegnerà, con la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, alla cessione di aree per uso pubblico, alla realizzazione di opere o, in alternativa, alla loro monetizzazione in accordo con il Comune di Villa Guardia.

#### **PGT VIGENTE – Modalità di Intervento Piano delle Regole**



PGT VARIATO - Modalità di Intervento Piano delle Regole



#### LEGENDA - Modalità di Intervento Piano delle Regole

#### AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE



NAF - Nuclei di antica formazione



Beni immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004



Beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico



VA - Aree ed ambiti ad elevata incidenza di verde ambientale



AUV - Aree ed ambiti con presenza di verde, di mantenimento del tessuto urbano consolidato



AU - Aree ed ambiti di mantenimento del tessuto urbano consolidato



AUR - Aree ed ambiti con elevata densità edilizia di riqualificazione del tessuto urbano consolidato

#### AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA



IA - Aree ed ambiti per attività produttive industriali o artigianali



IA - Ambiti produttivi non contestualizzati



TC - Aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali e commerciali



VS - Aree ed ambiti a verde sportivo del complesso golfistico di Monticello

#### AREE ED AMBITI A PRESCRIZIONE SPECIALE



PAV - Ambiti di pianificazione attuativa previgente a destinazione residenziale



PAV - Ambiti di pianificazione attuativa previgente a destinazione produttiva



PAV - Ambiti di pianificazione attuativa previgente a destinazione terziaria/commerciale



AT - Ambiti di trasformazione



Lotti assoggettati a prescrizioni particolari



spap == suap Ambiti oggetto di procedura SUAP in corso di approvazione



PLIS - Parco Locale di interesse Sovracomunale Sorgenti del Torrente Lura