Spettabile S.U.A.P.

COMUNE DI SARONNO

COMUNE DI ORIGGIO

Oggetto: Ristrutturazione edilizia di edificio industriale esistente e parziale ampliamento in Comune di Saronno, Via Gorizia e realizzazione di nuovi parcheggi esterni su area adiacente in Comune di Origgio .

Relazione sulla proposta di intervento

Con la presente il Arch. Antonio Mazzola, iscritto al n. 426 dell'Ordine di Como – Studio in Rovellasca Via Monte Grappa , 49 in nome e per conto del Signor Umberto Alberti legale rappresentante della UNEF Srl con sede in Saronno Via Gorizia 37 proprietaria dell'immobile ivi ubicato, attualmente locato alla Alberti Umberto S.P.A., pone alla cortese attenzione dello Spettabili Uffici SUAP quanto segue:

Premesso

Che la Alberti Umberto S.P.A. è una realtà industriale del territorio Saronnese specializzata nella progettazione e realizzazione di "TESTE ANGOLARI" atte ad essere applicate su macchine utensili ad alta tecnologia , in particolare macchine utensili a controllo numerico.

Che l'azienda si trasferisce in Comune di Saronno in via Grieg nel 1991, proveniente dal Comune di Turate La ditta ha un organico di 5 addetti oltre ai titolari. Viene acquistato un capannone di mq. 1.000 e progressivamente aumenta il numero degli addetti che passa a 15.

Che nel 2008 a seguito della crescita dell'azienda, la sede produttiva richiede sempre maggior spazio e quindi si decide, con notevole impegno economico, di acquisire un immobile in Via Gorizia (attuale sede) completamente da ristrutturare.
Il " passo" viene effettuato proprio alla vigilia della più grave crisi economica mondiale . Ciò nonostante, i 4.000 metri quadrati del nuovo edificio vengono approntati. L'edificio ristrutturato si sviluppa su quattro livelli:

al piano secondo viene realizzata la zona direzionale/progettuale: l'ufficio tecnico è composto da tre disegnatori progettisti, un ingegnere,un addetto alla gestione della produzione, tre addetti al commerciale, tre addetti all'amministrazione.

Al piano ammezzato vani non utilizzabili se non come ripostigli o soppalchi per via delle altezze minime.

Al piano terra , su una superficie di circa metri quadrati 2.000, l'attività produttiva è svolta dal resto del personale. Al momento il numero dei dipendenti raggiunge le trenta unità ed è destinato

ad aumentare. Lo spazio a disposizione è occupato per la quasi totalità dal "parco macchine": n.6 torni, 8 rettifiche, 2 fresatrici verticali oltre a 4 fresatrici orizzontali servite da uno shuttle gestito da unità di comando direttamente attraverso la rete aziendale. Inoltre sono presenti numero quattro magazzini rotanti per la gestione di 12.000 codici e prossimamente é prevista la collocazione di ulteriori altri 2. Da ultimo ,al piano terra, è presente un'ampia area adibita a stoccaggio dei semilavorati ed al loro montaggio oltre ai vani destinati a servizi igienici, spogliatoi ed uffici.

Al piano interrato di circa metri quadrati 2000 di superficie, oltre ai vani tecnici destinati all'impianto di riscaldamento, compressori, ecc... è presente uno spazio residuale (consentito dalla disponibilità di SLP derivante dalla normativa del PRG vigente al momento del rilascio del PDC 27/08 del 16 giugno 2008) a destinazione laboratorio/magazzino che è utilizzato come deposito delle materie prime. La superficie residua, poco meno del 50% , è destinata a soddisfare la quota di competenza di parcheggi (legge 122/89 e normativa di zona)

Che l'azienda, nel frattempo diventa leader settore e si specializza nel campo aeronautico; le esportazioni coprono ampiamente il 75% della produzione e ,solo per citarne alcuni, i suoi clienti di riferimento sono: Airbus, Boeing, Agusta Westland, Alenia Aermacchi, Bombardier, Luxottica, Rolls Royce, Brembo, Ferrari, Kawasaki Haevy Industry, General Electric, Caterpillar...

Che dal 2014, con l'incremento della produzione di attrezzature per il settore aeronautico, si è reso necessario allestire un'area climatizzata (20° costanti) dove si installa una macchina di misurazione tridimensionali per il controllo e la certificazione geometrica dei manufatti, per soddisfare gli standard qualitativi elevati richiesti dal settore. Occupati ulteriori mq. 40

Che dal 2013 il Comune di Saronno si è dotato di un nuovo strumento Urbanistico: il PGT.

Che la proprietà fondiaria risulta a cavallo dei Comuni di Saronno e Origgio.

Che il catasto del Comune di Saronno identifica il mappale 173 – foglio: 21 – Sez. A classificato nel vigente PGT come: "tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina – aree con funzione non residenziale" (art. 30 e scheda d'ambito 8 delle norme di piano delle regole).

Che il catasto del Comune di Origgio identifica il mappale 6747 – foglio: 4 classificato "Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola"- norme di piano - Titolo III
Su questa area è stato rilasciato il permesso di costruire n.36 in data 23/07/2007 di cui all'istanza di condono edilizio n. 36/04 pervenuta il 10/12/2004 per la realizzazione di pavimentazione in conglomerato cementizio di parte dei mappali interessati. Nello specifico sull'area in questione è presente una strada di accesso per il lotto confinante del calibro di mt. 8.00

Che l' area di proprietà risulta interclusa ; a nord lo spazio pubblico adibito a parcheggio, a est il parco bus delle FNMAutoservizi, a sud un'attività di autotrasporti ed a ovest terreno di proprietà con destinazione agricola , sul territorio comunale di Origgio.

Che in data 24 ottobre 2017 lo scrivente inoltra, sia alla Spettabile Amministrazione del Comune di Saronno che a quella del Comune di Origgio, richiesta di parere preventivo, per il recupero , in conformità alla normativa vigente, della SLP disponibile, oltre alla richiesta di aumento della stessa per soddisfare le necessità di sviluppo aziendale, sul mappale 173 Foglio 21 del Comune di Saronno e soprattutto del trasferimento della superficie a parcheggio ubicata nel seminterrato sull'area di proprietà in adiacenza nel territorio di Origgio mappale 6747 Foglio 9.

Che a seguito di tale richiesta si sono succeduti numero tre incontri con i rappresentanti delle due Amministrazioni Comunali e più precisamente:

In data 4 Dicembre 2018 alla presenza della Dottoressa Bacchi Stefania, responsabile SUAP Comune di Saronno, della Dottoressa Castelli Lucia Assessore Urbanistica Comune di Saronno,dell' Architetto Stevenazzi Massimo Dirigente Settore Urbanistica Comune di Saronno, dei Signori Alberti Umberto e Peverelli Franca amministratori della UNEF Srl e dello Scrivente arch. Antonio Mazzola tecnico Incaricato, si è svolto un primo incontro nel quale è stato sottoscritto il verbale di seguito allegato sotto la lettera A.

In data 18 Ottobre 2019 alla presenza della Dottoressa Bacchi Stefania, responsabile SUAP Comune di Saronno, dell'Architetto Stevenazzi Massimo Dirigente Settore Urbanistica Comune di Saronno,dell' Architetto Landoni Sergio Responsabile settore Urbanistica Comune di Saronno, dell'Architetto Claudio ZERBI - Funzionario - Responsabile del Settore Urbanistica comune di Origgio, del Geometra Guerriero Raffaella e dello scrivente arch. Antonio Mazzola tecnici incaricati, si è svolto un secondo incontro, nel quale è stato sottoscritto il Verbale di seguito allegato sotto la lettera B.

In data 18 Novembre 2019 sono presenti la Dottoressa Bacchi Stefania, responsabile SUAP Comune di Saronno, la Dottoressa Castelli Lucia Assessore Urbanistica Comune di Saronno, l'Architetto Stevenazzi Massimo Dirigente Settore Urbanistica Comune di Saronno, l'Architetto Landoni Sergio Responsabile settore Urbanistica Comune di Saronno,l'Architetto Enrico Bernasconi e l'Architetto Guido Pellò (studio B&LPIU' e Associati) che si occupano della redazione degli elaborati relativi alla "Verifica di Assogettibilità VAS, oltre allo scrivente arch. Antonio Mazzola.
Nell'incontro numero tre si sottoscrive il verbale allegato sotto la lettera C.

Tutto ciò premesso:

Lo "SPAZIO" quindi diventa la risorsa più preziosa, indispensabile ed, a questo punto, improcrastinabile per gestire al meglio le necessità operative attuali e, soprattutto, future dell'azienda.

Propone quindi, in primo luogo, allo Spettabile SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE del Comune di Saronno di aderire alla richiesta dello scrivente di aumentare la disponibilità della S.L.P. sul mappale mappale 173 – foglio: 21 – Sez. A classificato nel vigente PGT come: "**tessuto**

urbano consolidato soggetto a particolare disciplina – aree con funzione non residenziale" (art. 30 e scheda d'ambito 8 delle norme di piano delle regole).nella misura di seguito riportate:

Sintesi delle disponibilità planivolumetriche in base al vigente P.G.T. Comune di Saronno
(scheda d'ambito n.8 – intervento di ristrutturazione edilizia =lettera d, comma1, art. 27 L.R. 12/20059)
T.u.c. soggetto a particolare disciplina – area con funzione non residenziale
Superficie Fondiaria = mq. 2965
S.L.P. disponibile (1mq./mq.) = mq. 2965

Esigenze sviluppo aziendale S.L.P. mq. 4.045
La presente richiesta, che risulta numericamente leggermente superiore all'effettiva richiesta di Permesso di Costruire proposto (SL mq. 4.030,71) al solo scopo di consentire un minimo di margine di variante in fase realizzativa, oltre che dai motivi sopra evidenziati, deriva dalla necessità di recuperare "a spazio" tutti i vani, in particolar modo, esistenti nell'interrato con la sola esclusione del solo locale centrale termica e locali compressori. Sempre nell'interrato, di recuperare ai fini produttivi l' area destinata a parcheggio. Al piano terra si prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica esterno alla sagoma dell'attuale edificio, da destinare ad autorimessa per il ricovero dei mezzi di proprietà aziendale, in particolare negli orari e nei periodi di inattività. Durante l'orario lavorativo potrà essere utilizzato per il parcheggio momentaneo dei mezzi a servizio dell'attività medesima.
Contestualmente il progetto prevede anche il riutilizzo di numero due vani posti al piano ammezzato che, avendo altezza utile non superiore a mt. 2.15 , altro non possono essere utilizzati in parte a ripostiglio ed in parte a soppalco. Entrambi i vani sono a diretto contatto e sovrastanti lo spazio produttivo esistente al piano terra.
Nessuna modifica è prevista al piano primo adibito all'attività direzionale.

Pertanto chiede l'aumento della S.L.P. disponibile di mq. 1.080

In secondo luogo allo Spettabile SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE del Comune di Origgio chiede di poter variare lo Strumento Urbanistico Vigente (PGT), secondo i dettami dell'Art.8 dPR 160 del 2010 e s.m., modificando la destinazione urbanistica dell'area oggetto della presente da **Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola NdP - Titolo III ad Aree con funzioni non residenziali NdP - Capo Terzo del Titolo II e schede 4 e 5** e più precisamente del mappale 6747 – foglio 9 - Comune di Origgio.

In attesa di cortese riscontro si porgono cordiali saluti.

In allegato: copia verbali sopracitati di cui alle lettere A, B, C,

TAV. 1 Calcoli planivolumetrice e verifiche

TAV. 2 Superficie fondiaria

TAV. 3 Area con funzioni non residenziali

Tav. 4 verifica SLP (SL)

TAV. 5 Verifica Parcheggi

TAV. 6 Verifica drenante

TAV. 7 Piante

TAV. 8 Sistemazione esterna

TAV. 9 Prospetti e sezioni