

Comune di Bulciago
Provincia di Lecco

S.U.A.P. IN VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.G.T. VIGENTE

ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

**AUMENTO SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SI) ALL'INTERNO
SAGOMA EDIFICIO ESISTENTE PRESSO COMPLESSO INDUSTRIALE
SITO IN BULCIAGO (LC), VIA MASSIMO D'ANTONA, 1, PER LA
PRODUZIONE ED ASSEMBLAGGIO DI COMPONENTI DI ARREDO.**

**VARIANTE URBANISTICA P.G.T. VIGENTE, PRATICA PAESAGGISTICA,
P.D.C. CONVENZIONATO.**

Committente: Atelier Archiand s.r.l.

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO

Il Committente

I Progettisti

CAROLA MARIANI
MAURIZIO CORBETTA
ARCHITETTI
ALBO ARCHITETTI PROV. COMO N° 928/932

Arch. GIAN LUCA VERNOCCHI
n. 1451
Ordine degli Architetti
della Provincia di Como

luglio 2020
aggiornamento gennaio 2021

Comune di Bulciago
Provincia di Lecco

S.U.A.P. IN VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.G.T. VIGENTE

ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

AUMENTO SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SI) ALL'INTERNO SAGOMA EDIFICIO ESISTENTE PRESSO COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN BULCIAGO (LC), VIA MASSIMO D'ANTONA, 1, PER LA PRODUZIONE ED ASSEMBLAGGIO DI COMPONENTI DI ARREDO.

VARIANTE URBANISTICA P.G.T. VIGENTE, PRATICA PAESAGGISTICA, P.D.C. CONVENZIONATO.

Committente: Atelier Archiand s.r.l.

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO

Il presente progetto - S.U.A.P. in variante alle N.T.A. del P.G.T. vigente è finalizzato a soddisfare l'aumento della superficie lorda di pavimento (SI) all'interno della sagoma degli edifici produttivi esistenti presso il complesso industriale sito in Via Massimo d'Antona n° 1, angolo Via Stazione. La fabbrica esistente, composta da reparti produttivi e uffici pertinenti, è destinata alla produzione ed assemblaggio di componenti di arredo, come meglio descritto ed illustrato nella relazione sul ciclo produttivo allegata al progetto.

Gli immobili sono parte dell'ampio Piano Esecutivo di interesse sovracomunale "Gambaione", complesso artigianale e industriale attuato in forza alle Convenzioni Urbanistiche ed atti conseguenti come in seguito citate:

- Convenzione per atto in data 20 luglio 2005 al N° 189781/32374 di repertorio del Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono, trascritto a Lecco in data 03.08.2005 ai n° 14545/8878 ed ai numeri 14546/8879;
- Convenzione modificativa della precedente per atto in data 04 novembre 2009 al N° 198609/38542 di repertorio del Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono, trascritto a Lecco in data 13.11.2009 ai n° 16172/10294.

La suddetta Lottizzazione è allo stato scaduta. Le opere di pubblico interesse nell'ambito del P.L. sono state rese fruibili da anni, già collaudate e peraltro

non risultano ancora state alienate le aree previste in cessione gratuita al Comune di Bulciago.

Lo stato rappresentato, quale stato autorizzato degli immobili oggetto della richiesta di SUAP in variante al P.G.T., afferisce alle pratiche paesaggistiche ed edilizie di seguito riportate e alle quali si rimanda per ogni specifica o dettaglio.

1) identificazione catastale degli immobili oggetto di richiesta di P.d.C. convenzionato con variante urbanistica e relativa richiesta di Autorizzazione Paesaggistica:

Gli immobili oggetto della presente richiesta di P.d.C. convenzionato con variante urbanistica e relativa richiesta di Autorizzazione Paesaggistica sono catastalmente così censiti:

- al C.T. come segue: Bulciago (Lc), Fg. 906:

mappale 3597 - E.U. are 27.52;

mappale 3596 - E.U. are 12.60;

mappale 3599 - E.U. are 3.70;

mappale 3466 - E.U. are 26.09;

mappale 4305 - E.U. are 0,87;

mappale 4303 - E.U. are 8.87;

e al N.C.E.U. come segue: Bulciago (Lc), Fg. 06:

mappale 3597 sub 701 - D1;

mappale 3596 sub 701 - D1;

mappale 3599 sub 701 - D1;

mappale 3466 sub 701 - area urbana;

mappale 4305 - area urbana;

mappale 4303 - area urbana.

Lo sviluppo della nuova SI in progetto, con relativi parcheggi pertinenziali pari ad 1/6 della SI è individuata e prevista unicamente sulle seguenti particelle catastali:

al C.T. come segue: Bulciago (Lc), Fg. 906:

mappale 3597 - E.U. are 27.52;

mappale 3596 - E.U. are 12.60;

mappale 3599 - E.U. are 3.70;

e al N.C.E.U. come segue: Bulciago (Lc), Fg. 06:

mappale 3597 sub 701 - D1;

mappale 3596 sub 701 - D1;

mappale 3599 sub 701 - D1.

Lo sviluppo delle aree in dotazione per l'intervento destinate a parcheggi di uso pubblico pari ad 1/6 della SI, e la quota di standard in cessione per destinazioni produttive pari al 10% della SI consistente in un'ulteriore area parcheggi di interesse pubblico e generale a servizio degli insediamenti produttivi da cedersi al Comune, sono individuate e previste unicamente sulle seguenti particelle catastali, non contigue al comparto ma ubicate nei pressi degli edifici produttivi esistenti e oggetto di incremento SI:

al C.T. come segue: Bulciago (Lc), Fg. 906:

mappale 3466 - E.U. are 26.09;

mappale 4305 - E.U. are 0,87;

mappale 4303 - E.U. are 8.87;

e al N.C.E.U. come segue: Bulciago (Lc), Fg. 06:

mappale 3466 sub 701 - area urbana;

mappale 4305 - area urbana;

mappale 4303 - area urbana.

Si specifica che la presente proposta di variante non inerisce al sedime stradale della strada - Via alla Miniera - già prevista in cessione a semplice richiesta del Comune di Bulciago ed individuata in mappa con il mappale del C.T. e N.C.E.U. con la particella n° 3661.

2) titoli di proprietà degli immobili oggetto di richiesta di P.d.C. convenzionato con variante urbanistica e relativa richiesta di Autorizzazione Paesaggistica:

Gli immobili oggetto della presente pratica SUAP sono di proprietà dei seguenti intestatari:

Bulciago (Lc), Fg. 06:

- mappale 3597 sub 701 - Proprietà: Alba Leasing S.p.a. con sede in Milano; Utilizzatrice: Linea Colombo S.r.l. con sede in Casatenovo (Lc); Conduttore: Atelier Archiand S.r.l. Si evidenzia che l'Utilizzatrice ha già attivato la formale richiesta di adesione al progetto SUAP alla Società di Leasing proprietaria dell'immobile locato.

- mappale 3596 sub 701 - Proprietà: Iccrea Bancalmpresa S.p.a. con sede in Roma; Utilizzatrice: Linea Colombo S.r.l. con sede in Casatenovo (Lc); Conduttore: Atelier Archiand S.r.l. Si evidenzia che l'Utilizzatrice ha già attivato la formale richiesta di adesione al progetto SUAP alla Società di Leasing proprietaria dell'immobile locato.

- mappale 3599 sub 701 - Proprietà: Linea Colombo S.r.l. con sede in Casatenovo (Lc); Conduttore: Atelier Archiand S.r.l.

- mappali 3466, 4305, 4303 - Proprietà: Linea Colombo S.r.l. con sede in Casatenovo (Lc).

3) destinazione urbanistica degli immobili oggetto di richiesta di P.d.C. convenzionato con variante alle N.T.A. del P.G.T. vigente e relativa richiesta di Autorizzazione Paesaggistica:

L'Azienda Committente propone all'Amministrazione Comunale - in procedura S.U.A.P. - una variante urbanistica finalizzata a consentire all'azienda medesima di permanere a svolgere la propria attività sul territorio comunale, come meglio dettagliato nella relazione sul ciclo produttivo aziendale.

La variante urbanistica prende le mosse da un preliminare parere favorevole espresso dal Comune di Bulciago a seguito di specifica richiesta inoltrata dall'azienda proponente (unitamente alla Società Linea Colombo S.r.l.) in data 04 maggio 2018 - prot. n° 3366 e sulla quale il Comune ha espresso parere preventivo favorevole con condizioni emesso con nota prot. 4754 del 22/06/2018.

Sulla medesima proposta la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n° 71 del 30 maggio 2018, ha formulato atto di indirizzo favorevole, riconoscendo l'intervento proposto quale "intervento strategico per lo sviluppo produttivo del territorio comunale".

Nello specifico la variante urbanistica proposta è inerente all'aumento della Superficie lorda di pavimento (Sl) ad uso produttivo, da eseguire all'interno della sagoma dei fabbricati esistenti, meglio individuati nei capitoli che seguono, per la formazione di una nuova superficie produttiva pari a mq 1.707,70.

La variante al vigente P.G.T. è richiesta in applicazione dei seguenti dispositivi normativi:

- art. 8 del D.P.R. 160/2010;
- art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

La proposta di variante urbanistica riguarda immobili di tipologia produttiva ed uffici pertinenziali con aree e terreni annessi e pertinenti già descritti al capitolo 1) che precede.

Gli immobili di che trattasi, sono azonati nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Bulciago (Lc), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 24 del 22.07.2008 come segue:

- per quanto attiene alle **aree ed edifici all'interno dei quali sarà ubicata la nuova SI:**

- Bulciago (Lc), Fg. 906:
mappale 3597 - E.U. are 27.52;
mappale 3596 - E.U. are 12.60;
mappale 3599 - E.U. are 3.70;
e al N.C.E.U. come segue:

- Bulciago (Lc), Fg. 06:
mappale 3597 sub 701 - D1;
mappale 3596 sub 701 - D1;
mappale 3599 sub 701 - D1.

mappali tutti azonati in: *Ambiti Consolidati a destinazione produttiva - Polo produttivo di Interesse Sovracomunale individuato nel P.T.C.P.*

- per quanto attiene alle **aree destinate a parcheggi di uso pubblico pari ad 1/6 della SI e la quota di standard in cessione per destinazioni produttive pari al 10% della SI:**

- Bulciago (Lc), Fg. 906:
mappale 3466 - E.U. are 26.09;
mappale 4305 - E.U. are 0,87:

per la maggior parte in *Ambiti Consolidati a destinazione produttiva - Polo produttivo di Interesse Sovracomunale individuato nel P.T.C.P.* e per la minor parte (quella destinata dal progetto a parcheggio di uso pubblico) in: *aree ed*

edifici e strutture pubbliche o di interesse pubblico o generale a servizio insediamenti produttivi - P - parcheggi;

- per quanto **attiene l'ulteriore area parcheggi di interesse pubblico e generale a servizio degli insediamenti produttivi da cedersi al Comune:**

- Bulciago (Lc), Fg. 906:

mappale 4303 - E.U. are 8.77:

azzonato: per una parte in Area a verde di rispetto e salvaguardia ambientale - Polo produttivo di Interesse Sovraccomunale individuato nel P.T.C.P. e per una restante parte in: reticolo idrico minore e fascia di rispetto A ai sensi della DGR N° 7/7668 e s.m.i. - limite di rispetto elettrodotti - Polo produttivo di Interesse Sovraccomunale individuato nel P.T.C.P.

Si evidenzia, come è già noto anche all'Amministrazione Comunale, che nella cartografia del P.G.T. vigente sul lotto di cui al mappale 3466 è riportato, come già esistente, un edificio di cui alle previsioni generali del P.L. Gambaione, edificio che non fu mai costruito, come non fu mai data esecuzione alle pertinenti aree a parcheggio esterno, aree che oggi il progetto ha individuato a servizio della presente pratica SUAP in variante al P.G.T. vigente. Il lotto pertanto allo stato di fatto risulta privo di edifici, come ben rappresentato nelle tavole progettuali allegate.

La variante urbanistica è inerente alla realizzazione di nuova SI (aumento della Superficie Lorda di pavimento - SI) da realizzare all'interno della sagoma dei fabbricati produttivi esistenti, ove esercita l'attività produttiva industriale l'Azienda proponente.

La nuova SI proposta in progetto è pari a mq 1.707,70.

L'area individuata per la dotazione di parcheggi pubblici (ad uso pubblico) ed area a standard per destinazioni produttive è ubicata in area non limitrofa ma in continuità al complesso produttivo Gambaione (mappali 3466 / 4305 e 4303) così come l'ulteriore area parcheggi di interesse pubblico e generale a servizio degli insediamenti produttivi da cedersi al Comune (mappale 4303).

La richiesta è motivata dalla necessità aziendale di riorganizzare l'attività produttiva con aumento del personale impiegato. Detta attività di riorganizzazione aziendale risulta ormai indifferibile e quanto più necessaria

oggi, anche alla luce delle recenti disposizioni in ordine al distanziamento minimo dei luoghi e delle postazioni di lavoro indotte dalla lotta alla pandemia Covid - 19.

Infatti, l'azienda già dal 14 ottobre 2013 (con nota prot. n° 4822), aveva proposto al Comune di Bulciago un progetto che prevedeva l'incremento della SI interna ai capannoni in uso all'attività produttiva.

Momentaneamente, ma con notevole sforzo economico - oggi difficilmente sostenibile a causa del più ridotto margine di guadagno sul prodotto finito - l'Atelier Archiand, pur di mantenere in essere la propria attività sul territorio comunale, ha sottoscritto un contratto di locazione dell'unità immobiliare limitrofa, individuata in mappa con il mappale 3596 (circostanza questa, già nota all'Amministrazione Comunale).

E' una soluzione provvisoria e che necessita di un superamento in positivo, superamento unicamente perseguibile con la formazione di una maggior superficie produttiva, interna ai fabbricati esistenti, che non incrementa il consumo di suolo, come rappresentato negli elaborati grafici di progetto allegati alla proposta di SUAP in variante.

- dettaglio della variante proposta:

la variante inerisce una minima variazione all'azonamento (unicamente al fine di reperire maggiori superfici da adibire a parcheggio pubblico) e delle Norme Tecniche vigenti del Documento di Piano - Piano dei Servizi e Piano delle Regole - elaborato C3:

MODIFICA TAVOLE DELL'AZONAMENTO:

per una porzione della superficie del mappale 4303 - E.U. are 8.77:

- VIGENTE: per una parte in *Area a verde di rispetto e salvaguardia ambientale - Polo produttivo di Interesse Sovraccomunale individuato nel P.T.C.P.* e per una restante parte: *reticolo idrico minore e fascia di rispetto A ai sensi della DGR N° 7/7668 e s.m.i. - limite di rispetto elettrodotti - Polo produttivo di Interesse Sovraccomunale individuato nel P.T.C.P.*

- PROPOSTA DI VARIANTE: *per una porzione del mappale 4303 in: "aree di interesse pubblico o generale" con l'identificativo "P" parcheggi - Polo produttivo di Interesse Sovraccomunale individuato nel P.T.C.P. - limite di rispetto elettrodotti - Polo produttivo di Interesse Sovraccomunale individuato nel P.T.C.P.*

MODIFICA ALLE N.T.A.:

- ART. 4/4 - *ambito consolidato a destinazione produttiva, terziaria e ricettiva - comma 4/4.a3) - Indici:*

VIGENTE:

- SI: 75% di Sf

PROPOSTA DI VARIANTE:

- SI: 127,32% di Sf (per il comparto di cui ai mappali 3597 / 3596 / 3599)

4) pratiche edilizie approvate / assentite da cui si deriva lo stato autorizzato degli immobili oggetto della pratica SUAP:

Gli immobili oggetto della presente pratica SUAP sono edificati mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi approvati / assentiti, preceduti dalla stipula di Convenzione Urbanistica per Piano Esecutivo:

- Piano Esecutivo di interesse sovracomunale "Gambaione" per realizzazione di complesso artigianale e industriale attuato in forza alle Convenzioni Urbanistiche ed atti conseguenti come in seguito:

- Convenzione per atto in data 20 luglio 2005 al N° 189781/32374 di repertorio del Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono, trascritto a Lecco in data 03.08.2005 ai n° 14545/8878 ed ai numeri 14546/8879;

- Convenzione modificativa della precedente per atto in data 04 novembre 2009 al N° 198609/38542 di repertorio del Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono, trascritto a Lecco in data 13.11.2009 ai n° 16172/10294.

- titoli edilizi rilasciati / assentiti:

- Bulciago (Lc), Fg. 06, da nord e in senso orario:

4.1) mappale 3597 sub 701:

- D.I.A. N° 26/2008 del 20.11.2008 - variante alla D.I.A. N° 38/2007 del 12.12.2007 - costruzione edifici industriali;

- richiesta di Certificato di Agibilità - prot. 1220 del 23.02.2009 con successive integrazioni elaborate e depositate a seguito istruttoria agibilità;

- Autorizzazione allo scarico in fognatura - prot. 4429 del 24.06.2009;

- D.I.A. N° 13/2009 del 02.04.2009 - Installazione silos per impianto aspirazione;

- S.C.I.A. N° 56/2012 del 15.10.2012 - Installazione impianto fotovoltaico in copertura;
- C.I.L. N° 69/2012 del 06.12.2012 - sostituzione lucernai;
- S.C.I.A. N°48/2013 del 04.10.2013 - Installazione impianto fotovoltaico in copertura (sopra ai lucernai);
- D.I.A. N° 24/2013 del 13.05.2013 - realizzazione insegna pubblicitaria e di due pergolati in metallo in area esterna adibita a verde e parcheggio;
- SUAP pratica n° 02148590132-19122014-1137 per opere di miglioramento statico strutturale da eseguirsi all'interno di edifici esistenti presso il complesso industriale; realizzazione di passaggio carrabile tra l'unità produttiva di cui al mappale 3596 sub 701 e l'unità produttiva di cui al mappale 3599 sub 701;
- S.C.I.A. in sanatoria SUAP pratica edilizia n° 37/2019 - modifiche distributive interne per diversa dislocazione ambienti di lavoro (uffici, superfici della produzione, magazzini) ed opere di controsoffittatura;
- Accertamento di compatibilità paesaggistica e S.C.I.A. in sanatoria SUAP N° 01248590132-30072019-1135 per posizionamento in copertura di macchinari atti al riscaldamento / condizionamento di ambienti interni, diversa altezza silos, diversa inclinazione pergolati e modifiche alla recinzione interna ed al verde di facciata - pratica tutt'ora in corso di istruttoria.

4.2) mappale 3596 sub 701:

- D.I.A. N° 26/2008 del 20.11.2008 - variante alla D.I.A. N° 38/2007 del 12.12.2007 - costruzione edifici industriali;
- richiesta di Certificato di Agibilità - prot. 1220 del 23.02.2009 con successive integrazioni elaborate e depositate a seguito istruttoria agibilità;
- Autorizzazione allo scarico in fognatura - prot. 4429 del 24.06.2009;
- SUAP pratica n° 02148590132-19122014-1137 per opere di miglioramento statico strutturale da eseguirsi all'interno di edifici esistenti presso il complesso industriale; realizzazione di passaggio carrabile tra l'unità produttiva di cui al mappale 3596 sub 701 e l'unità produttiva di cui al mappale 3599 sub 701;
- S.C.I.A. in sanatoria SUAP pratica edilizia n° 37/2019 - modifiche distributive interne per diversa dislocazione ambienti di lavoro (uffici, superfici della produzione, magazzini) ed opere di controsoffittatura;
- Accertamento di compatibilità paesaggistica e S.C.I.A. in sanatoria SUAP N° 01248590132-30072019-1135 per posizionamento in copertura di macchinari

atti al riscaldamento / condizionamento di ambienti interni, diversa altezza silos, diversa inclinazione pergolati e modifiche alla recinzione interna ed al verde di facciata - pratica tutt'ora in corso di istruttoria.

4.3) mappale 3599 sub 701:

- D.I.A. N° 26/2008 del 20.11.2008 - variante alla D.I.A. N° 38/2007 del 12.12.2007 - costruzione edifici industriali;
- richiesta di Certificato di Agibilità - prot. 1220 del 23.02.2009 con successive integrazioni elaborate e depositate a seguito istruttoria agibilità (salvo rilascio congiunto con Comune di Cassago Br.);
- SUAP pratica n° 02148590132-19122014-1137 per opere di miglioramento statico strutturale da eseguirsi all'interno di edifici esistenti presso il complesso industriale; realizzazione di passaggio carrabile tra l'unità produttiva di cui al mappale 3596 sub 701 e l'unità produttiva di cui al mappale 3599 sub 701;
- S.C.I.A. in sanatoria SUAP pratica edilizia n° 37/2019 - modifiche distributive interne per diversa dislocazione ambienti di lavoro (uffici, superfici della produzione, magazzini) ed opere di controsoffittatura.

4.4) mappali 3466 - 4305 - 4303:

I mappali sono aree verdi, privi di costruzioni; esistono sugli stessi opere di sistemazione esterna, realizzate dalla Cementeria, ante 1967 a servizio della miniera e delle ex ville per la residenza dei dirigenti, manufatti che sono venuti alla luce recentemente, dopo i lavori di pulizia e taglio rovi e piante attuato sul lotto mediante progetto e studio agronomico a cui è seguita l'Autorizzazione al Taglio Piante n° 03/2020 del 24.06.2020.

Anche i due piccoli manufatti in disuso, anch'essi ante 1967, per uno di essi è in corso la pratica di accatastamento mentre, per il secondo, non sarà oggetto di accatastamento per limiti dimensionali previsti dal Decreto Ministeriale Finanze del 2 gennaio 1998 n° 28.

Sugli stessi mappali è stata rilasciata la pratica SUAP n° 00356060137 - 24082017-1108 - Permesso di Costruire n° 59/2019 del 04.03.2020 - relativa all'intervento di posa recinzione in rete metallica a maglia sciolta e posa cancello con relativa Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n° 01/2020 del 13.01.2020 con successiva richiesta di variante paesaggistica con procedimento semplificato prot. N° 31753 del 12.06.2020, tutt'ora in fase di istruttoria.

5) descrizione delle opere e lavori nei reparti produttivi, dotazione parcheggi e standard urbanistici in progetto:

5.1) riorganizzazione reparti aziendali con formazione nuova SI:

Il progetto prevede la completa riorganizzazione dei reparti aziendali di Atelier Archiand.

L'azienda ha infatti ormai da anni la necessità di nuovi idonei spazi per lo svolgimento della propria attività produttiva di complementi di arredo per la propria clientela formata da aziende di rilievo internazionale.

In forza di tale esigenza, l'azienda ha già proposto tempo addietro al Comune un progetto di costruzione di nuova superficie di reparti produttivi entro la sagoma dei capannoni esistenti.

La mancanza di disponibilità delle aree prescritte dal P.G.T. ed inerenti principalmente la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, non ha di fatto consentito l'attuazione di tale progetto, che invero risulta essere vitale per la sopravvivenza stessa di un'azienda capace di produrre prodotti industriali di livello medio - alto per clientela nazionale ed internazionale, ma che soffre la carenza di idonei ambienti di lavoro.

Gli attuali reparti produttivi dell'azienda non sfruttano altezza dei capannoni esistenti, in quanto la produzione richiede altezze più contenute, con spazi adatti ad essere perfettamente condizionati e mantenuti a temperatura costante per preservare il livello qualitativo della produzione.

Il progetto risolve in maniera definitiva tale necessità con la formazione di tre nuovi reparti produzione al piano primo e la dotazione di aree a parcheggio ad uso pubblico e standard urbanistici, reperiti in proprietà in un ambito contiguo all'azienda stessa e che prima erano dismessi e sottoutilizzati in fregio alle aree oggetto di sfruttamento minerario.

In totale i nuovi reparti produttivi industriali, tutti reperiti e ricavati all'interno della sagoma dei capannoni esistenti, senza alcun incremento di consumo di suolo, avranno una nuova superficie SI pari a mq 1707,70.

Nel dettaglio il progetto prevede:

- sul mappale 3597 sub 701: nuovo reparto zona produzione al piano primo avente una superficie netta di mq 396,60 con requisiti di aeroilluminazione artificiale adatta alla produzione e lavorazione;
- sul mappale 3596 sub 701: nuovo ampio reparto zona produzione al piano primo suddiviso in più ambienti aventi le seguenti destinazioni e superfici:
 - disimpegno e scale con montacarichi: mq 77,25;
 - una superficie reparto produzione di mq 379,96 con requisiti di aeroilluminazione artificiale adatta alla produzione e lavorazione;
 - una superficie reparto produzione di mq 341,23 con requisiti di aeroilluminazione naturale diretta;
 - un secondo vano scale;
 - un nuovo blocco uffici pertinenziali e spogliatoi maschili e femminili, aventi le seguenti caratteristiche: due uffici di mq 47,40 + mq 21,91; due spogliatoi e servizi per dipendenti aziendali di mq 30,40 + mq 22,40 - tutti ambienti con requisiti di aeroilluminazione artificiale adatta alla produzione e lavorazione;
- sul mappale 3599 sub 701: nuovo reparto zona produzione al piano primo avente una superficie netta di mq 153,90 con requisiti di aeroilluminazione naturale diretta con annesso magazzino per le merci - senza presenza fissa di persone - avente una superficie di mq 138,38.

5.2) formazione nuova area a parcheggio ad uso pubblico e reperimento area a standard:

Il progetto prevede la formazione di una nuova ampia area a parcheggio ad uso pubblico ed il reperimento dello standard dovuto per destinazione produttiva, calcolato come da previsione del P.G.T. vigente nella misura del 10% della nuova SI consistente in un'ulteriore area parcheggi di interesse pubblico e generale a servizio degli insediamenti produttivi da cedere al Comune.

L'area a parcheggio ad uso pubblico soddisfa appieno le necessità di parcheggio pubblico pari ad 1/6 della nuova SI.

In particolare:

- sui mappali 3466 e 4305: formazione di nuova area a parcheggio di uso pubblico necessaria al soddisfacimento dei parametri urbanistici ed edilizi del PGT vigente;

- sul mappale 4303: formazione di nuova area a parcheggio di uso pubblico da cedere al Comune quale reperimento di area a standard necessaria al soddisfacimento dei parametri urbanistici del PGT vigente.

Descrizione di opere e lavori inerenti alla nuova area a parcheggio mappali 3455 e 4305:

la nuova area a parcheggio ad uso pubblico è prevista in attuazione delle previsioni del P.G.T. vigente (ed anche del pre - vigente Piano Attuativo Gambaione). Sarà collocata in fregio alla strada esistente, Via alla Miniera, in zona facilmente ed agevolmente raggiungibile, sia per il comparto di progetto ma anche per l'intero complesso produttivo dell'ex P.L. Gambaione.

Il progetto prevede la formazione di parcheggi in linea con pavimentazione in asfalto (come già esistente in tutto il resto del comparto) con dotazione di prescritta segnaletica verticale e orizzontale, secondo il vigente codice della strada. Il progetto non prevede la formazione di una nuova rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche in quanto l'area è già stata dotata di tale infrastruttura in sede di formazione delle opere urbanizzative generali del P.L. e pertanto, l'implementazione proposta, non va a modificare di fatto la situazione relativa alla raccolta dell'acqua piovana che è sufficiente e ben mantenuta.

Il progetto prevede anche la formazione di una diversa recinzione della restante porzione del lotto di cui al mappale 3466, non interessato dalle opere relative ai nuovi parcheggi, con formazione di muretto e soprastante recinzione metallica, due cancelli carrabili e un cancelletto pedonale, il tutto per dare accessibilità al lotto retrostante che ha destinazione urbanistica produttiva.

Si evidenzia, come già riportato al paragrafo 3) della presente relazione, che nella cartografia del P.G.T. vigente sul tale lotto è riportato, come già esistente, un edificio di cui alle previsioni generali del P.L. Gambaione, edificio che non fu mai costruito, come non fu mai data esecuzione alle pertinenti aree a parcheggio esterno, aree che oggi il progetto ha individuato a servizio della presente pratica SUAP in variante al P.G.T. vigente.

Il lotto pertanto allo stato di fatto risulta privo di edifici, come rappresentato nelle tavole progettuali allegate.

Descrizione di opere e lavori inerenti alla nuova area a parcheggio mappale 4303:

la nuova area a parcheggio ad uso pubblico da cedere al Comune, è prevista in variante urbanistica rispetto alle previsioni del P.G.T. vigente (ed anche del pre - vigente Piano Attuativo Gambaione) e precisamente in proposta zona "Aree di interesse pubblico o generale a servizio degli insediamenti produttivi" con l'identificativo P (Parcheggio).

Sarà collocata in fregio alla strada esistente, Via alla Miniera, frontalmente alla nuova area parcheggio descritta al precedente punto, quindi anch'essa in zona facilmente ed agevolmente raggiungibile, sia per il comparto di progetto ma anche per l'intero complesso produttivo dell'ex P.L. Gambaione.

Il progetto prevede la formazione di parcheggi in linea con pavimentazione in asfalto (come già esistente in tutto il resto del comparto) con dotazione di prescritta segnaletica verticale e orizzontale, secondo il vigente codice della strada. La perimetrazione verso l'area a verde sarà definita da un cordolo a raso, con la sola eccezione della porzione verso monte che sarà definita da un muro di contenimento. E' altresì prevista la posa di un guard rail metallico a protezione del traliccio ubicato nella porzione che verrà mantenuta a verde.

A completamento della rete della pubblica illuminazione si prevede la formazione in opera di due nuovi punti luce a LED su palo di altezza pari a quelli già esistenti nel comparto (anch'essi risalenti alla lottizzazione). La nuova rete pubblica illuminazione sarà collegata alla rete condominiale esistente, come rappresentato nelle allegate tavole progettuali.

6) descrizione dei benefici indotti dall'attuazione del progetto di SUAP in variante al P.G.T.:

Il progetto prevede la completa riorganizzazione dei reparti aziendali dell'Atelier Archiand.

Ad oggi l'azienda risponde ai seguenti dati:

- personale dipendente assunto a tempo indeterminato: n° 72 suddivisi in 38 impiegati e 34 operai;
- indotto aziendale esteso al territorio Comunale: la Ditta collabora costantemente con 3 aziende di Bulciago per: manutenzione automezzi; fornitura imballaggi e semilavorati; tornitura con progettazione.

I prodotti aziendali sono prodotti di falegnameria, assemblaggi in genere, stampe su supporti adatti a prodotti commerciali e per pubblicizzare prodotti di vario genere, piccoli stand promozionali.

Suddetta produzione non necessita di particolare traffico di mezzi pesanti e mezzi di trasporto in genere. Giornalmente possiamo indicare il transito di un mezzo pesante autotreno e 5/10 furgoni giornalieri per consegne e forniture di piccole quantità.

L'ampliamento consentirà una ridistribuzione completa degli spazi aziendali interni senza l'aggiunta di nuovi macchinari e nuove linee di produzione.

I macchinari e le linee produttive esistenti saranno semplicemente riorganizzate e messe in condizioni di produrre in modo più sicuro e con migliore benessere per gli operai ed impiegati.

I nuovi reparti al piano primo saranno adibiti a montaggi, confezionamenti e laboratori soprattutto per lavorazioni manuali e di precisione.

La distribuzione consentirà una migliore gestione della sicurezza del personale, della qualità lavorativa e soprattutto del controllo delle temperature.

I montaggi finali dei prodotti potranno essere eseguiti in zone protette dallo sporco a vantaggio e tutela della qualità finale del prodotto.

Le macchine che si andranno a re-installare (come oggi) non necessitano di approvvigionamenti idropotabili e non scaricano reflui in rete fognaria.

Anche le emissioni in atmosfera non subiranno incrementi e modifiche.

La gestione dei rifiuti è attuata con oculatazza e nel rispetto della normativa di settore con riciclo materia plastica e sfridi della produzione, acrilico, pbs, polietilene, riciclo carta, legno, espanso, materiale metallico.

Anche relativamente all'impatto acustico non si prevede la modifica dei parametri ad oggi rilevati.

Complessivamente dunque, il progetto proposto risulta migliorativo e compatibile con tutte le norme di settore in vigore.

I rapporti regolanti il reperimento delle aree a parcheggio ad uso pubblico e la cessione del dovuto standard urbanistico saranno regolati da apposita convenzione allegata al progetto di SUAP in variante al P.G.T.