

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO

AMPLIAMENTO AREE CONNESSE ALLA SEDE OPERATIVA E PRODUTTIVA ELACHEM SPA, PER LA REALIZZAZIONE DI DUE FABBRICATI CON DESTINAZIONE MAGAZZINI E DEPOSITI – ZONA NORD E AREA DESTINATA A PARCHEGGI PRIVATI E SOSTA MEZZI DI TRASPORTO MERCI – ZONA SUD AT P16

VARIANTE AL PGT Ex ART. 8 DpR 160/2020, ART,5 L.R. 31/2014



INTRODUZIONE

La presente proposta ha per oggetto la realizzazione, nel comune di Vigevano, di un ampliamento della sede operativa della società Elachem Spa.

Elachem nasce a Vigevano nel 2001 e si specializza nella produzione di sistemi poliuretanici destinati principalmente all'industria calzaturiera. A seguito dell'aumento della produzione di sistemi poliuretanici e la necessità di essere sempre più competitivi sul mercato Elachem S.p.a. ha deciso di integrarsi con un impianto per la produzione di resine poliestere sature, progettate secondo le necessità, e prodotte con la garanzia di una esperienza consolidata.

La loro storia ha permesso di diventare leader di mercato, con una produzione annuale di 50.000 tonnellate e business partner soddisfatti in tutto il mondo. Il fiore all'occhiello di Elachem sono i laboratori di ultima generazione, grazie ai quali viene seguito l'intero processo di produzione, dalla progettazione ai test.

Nell'ambito dei piani di sviluppo a medio e lungo termine è nata l'esigenza di implementare la propria organizzazione di servizi interni prevedendo anche la realizzazione di spazi adeguatamente dimensionati per le attività di magazzinaggio dei prodotti usati per il ciclo produttivo, per i prodotti finiti e come isola ecologica dei scarti di lavorazione e la necessità di realizzare un area d'ingresso controllo pesa e sosta dei mezzi di trasporto per le materie prime al suo ingresso nello stabilimento, calcolato per una media di circa quaranta mezzi al giorno ,e infine la realizzazione di parcheggi privati adibiti ai dipendenti, considerando la concentrazione di autovetture che già sostano sulle aree pubbliche sia davanti allo stabilimento produttivo Elachem di Corso Torino che di Via G. D'annunzio, dovuto alle varie attività produttive circondanti e che diventano insufficienti in orari lavorativi.

In tale ottica si è ritenuto che la collocazione ottimale per l'insediamento dei magazzini in ampliamento di tale attività produttiva fosse l'area agricola (denominata AREA NORD), adiacente all'attuale sede produttiva, interamente di proprietà della stessa società. L'area individuata rappresenta la soluzione ottimale, sia per dimensione che per localizzazione in continuità con le aree attuali della attività produttiva, per poter realizzare gli edifici a magazzino e deposito indispensabili nell'ampliamento del ciclo produttivo.

Per Elachem S.p.A. la realizzazione di questo ampliamento dell'impianto rappresenta un inderogabile tassello di fondamentale importanza nel processo di crescita e consolidamento nel settore di competenza.

Per quanto riguarda la collocazione delle aree ingresso e sosta di mezzi pesanti e aree a parcheggio privato, queste avranno sviluppo sull'area di fronte corso Torino, attualmente soggetta ad Ambito di attuazione AT P16 , ambito di trasformazione per attività produttive.

Trattasi, nel complesso, di un progetto coordinato ed integrato, da perseguirsi mediante la concertazione tra pubblico e privato nell'ambito delle procedure semplificate ed agevolate dello strumento dello Sportello Unico per le Attività Produttive. Il progetto ricalca, infatti, perfettamente lo spirito della norma legislativa nazionale (DPR 160/2010) e regionale (LR 12/2005 – art. 97; L.r. 31/2014 – art.5) che si pongono lo specifico obiettivo di incentivare le aziende a perseguire i propri obiettivi di sviluppo e crescita. Particolarmente importante è il supporto che l'Amministrazione comunale può offrire all'azienda in questo periodo di profonda crisi dell'intero settore industriale e finanziario.

La realtà degli ultimi anni è stata caratterizzata, e purtroppo continua ad esserlo anche in questo momento, dalla progressiva perdita di competitività del settore produttivo, dalla riduzione di commesse e di produzione, dalla perdita di posti di lavoro e dal quotidiano stillicidio di aziende che, strette dalla morsa della crisi, hanno dovuto "chiudere i battenti" con le conseguenti ripercussioni di carattere economico e sociale che si sono abbattute sul territorio.

IL DPR 160/2010

L'art. 8, comma 1, del DPR 160/2010 così recita: " 1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380".

Ne consegue che, ai sensi della disposizione dinanzi richiamata, l'attivazione della suddetta procedura presuppone l'accertamento in ordine alla insussistenza, ovvero all'insufficiente, nel territorio comunale di Vigevano, di aree idonee all'allocazione del progetto oggetto della presente istanza. Al riguardo si deve però rilevare che, nonostante il Comune di Vigevano abbia previsto nel Piano di Governo del Territorio aree libere per la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi, il presente progetto ha la necessità di essere attuato nelle immediate adiacenze della sede operativa di Corso Torino dove viene svolta l'attività principale. Dal punto di vista della gestione ottimale dell'impianto, risulta quindi indispensabile che venga realizzato in ampliamento all'attuale sede operativa utilizzando l'area di proprietà. Inoltre, sempre nello stesso art.8 del DPR, il comma 2 recita che "E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti."

In tale ottica si presenta il progetto, per l'avvio del procedimento in variante al Piano Generale del Territorio PG

L.R 31/2014

La proposta di realizzare l'ampliamento in progetto, sulle aree individuate, risulta altresì coerente e compatibile anche le prescrizioni della L.R. 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato. Infatti, la norma transitoria (art.5 comma 4) sancisce che "*I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005.*

Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo".

Essendo entrato in vigore l'adeguamento del PTR alla stessa legge regionale, come argomentato nel proseguo del documento, deve essere fatta anche una verifica della coerenza con gli stessi criteri e indirizzi sul consumo di suolo del Piano regionale (compiutamente inserita nell'ultima parte del presente documento).

CICLO PRODUTTIVO E SVILUPPO AZIENDALE

La Società Elachem S.p.A. è un'industria chimica specializzata nella produzione di sistemi poliuretanici per l'industria calzaturiera, che attualmente opera secondo le disposizioni contenute nell'AIA rilasciata dalla Provincia di Pavia in data 9.05.2017, con Atto n. 03/2017, PG 27141 prot. 27151, così come modificata dall'Autorizzazione MNS AIA n. 01/2019 PG 6191 del 04/02/2019.

Il lavoro svolto nel sito produttivo di Vigevano (PV), è quello tipico delle industrie chimiche che svolgono attività di produzione di polimeri, in particolare di sistemi poliuretanici (produzione di poliesteri saturi per poliuretani), attraverso processi chimici di reazione e di miscelazione.

L'attività comporta una "linea di prodotto" finalizzata alla produzione di poliesteri saturi (polioli) mediante processi chimici di reazione (attività IPPC), ed una seconda "linea di prodotto" finalizzata alla produzione di sistemi poliuretanici per l'industria calzaturiera ottenuti mediante processi di miscelazione di composti chimici acquistati e, per quanto riguarda i polioli, prodotti dalla attività IPPC.

Attualmente l'azienda ha incrementato la propria capacità produttiva a seguito della crescente richiesta di mercato, con una capacità produttiva complessiva di poliesteri con l'utilizzo di circa 90.000 t/anno di materie prime nelle attività IPPC e di circa 25.000 t/anno di materie prime nelle attività non IPPC.

L'aumento di produzione nel corso di questi due anni ha permesso alla azienda di consolidarsi sul proprio mercato di riferimento quale partner centrale per importanti società. Stretta conseguenza di questo aumento di produzione è l'aumento di produzione e l'aumento di personale addetto ed impiegato; Dei 52 addetti che attualmente conta la azienda, molti dei quali fortemente qualificati e specializzati che a vario titolo si dedicano alle attività di laboratorio, di produzione e di movimentazione delle materie prime e finite, l'azienda prevede l'incremento fino al 20% di tali addetti, incrementando la forza occupazionale.

Nel corso dell'anno 2023 e 2024, l'azienda ha aumentato il parco silos, realizzato uovo laboratorio e in corso la realizzazione dell'ampliamento degli spogliatoi dipendenti, locale consumo pasti e allargamento e aumento degli spazi adibiti a uffici.

Tuttavia gli spazi esistenti e la conformazione dell'area dello stabilimento non consentono ulteriori edificazioni sui terreni già urbanizzati: la necessità di mantenere adeguati spazi di manovra, di pesa, di sosta dei mezzi di lavoro.

Spazi che risultano necessari proprio perché l'aumento della produzione aziendale è accompagnata da nuove esigenze di magazzinaggio, stoccaggio delle materie prime e di quelle finite pronte per la commercializzazione, di implementazione e ampliamento dell'isola ecologica interna per la raccolta dei materiali di scarto.

Per questo motivo, l'azienda intende procedere alla edificazione di due edifici destinati a magazzino/deposito uniti mediante un porticato dove sarà alloggiata la isola ecologica dovutamente riparata; L'attuale complesso produttivo risulta inadeguato a supportare un sviluppo aziendale come quello che necessita la azienda Elachem.

Inoltre, la movimentazione dei mezzi autoarticolati per il trasporto delle materie prime e di prodotto finito, così come le autovetture, rappresentano degli aspetti critici nella zona.

Attualmente i mezzi articolati giornalieri si agirano in torno a 35/42. Il loro stazionamento temporaneo avviene lungo via G. D'annunzio, sia sul ciglio stradale sia in parziale sovrapposizione ai parcheggi pubblici destinati alle autovetture.

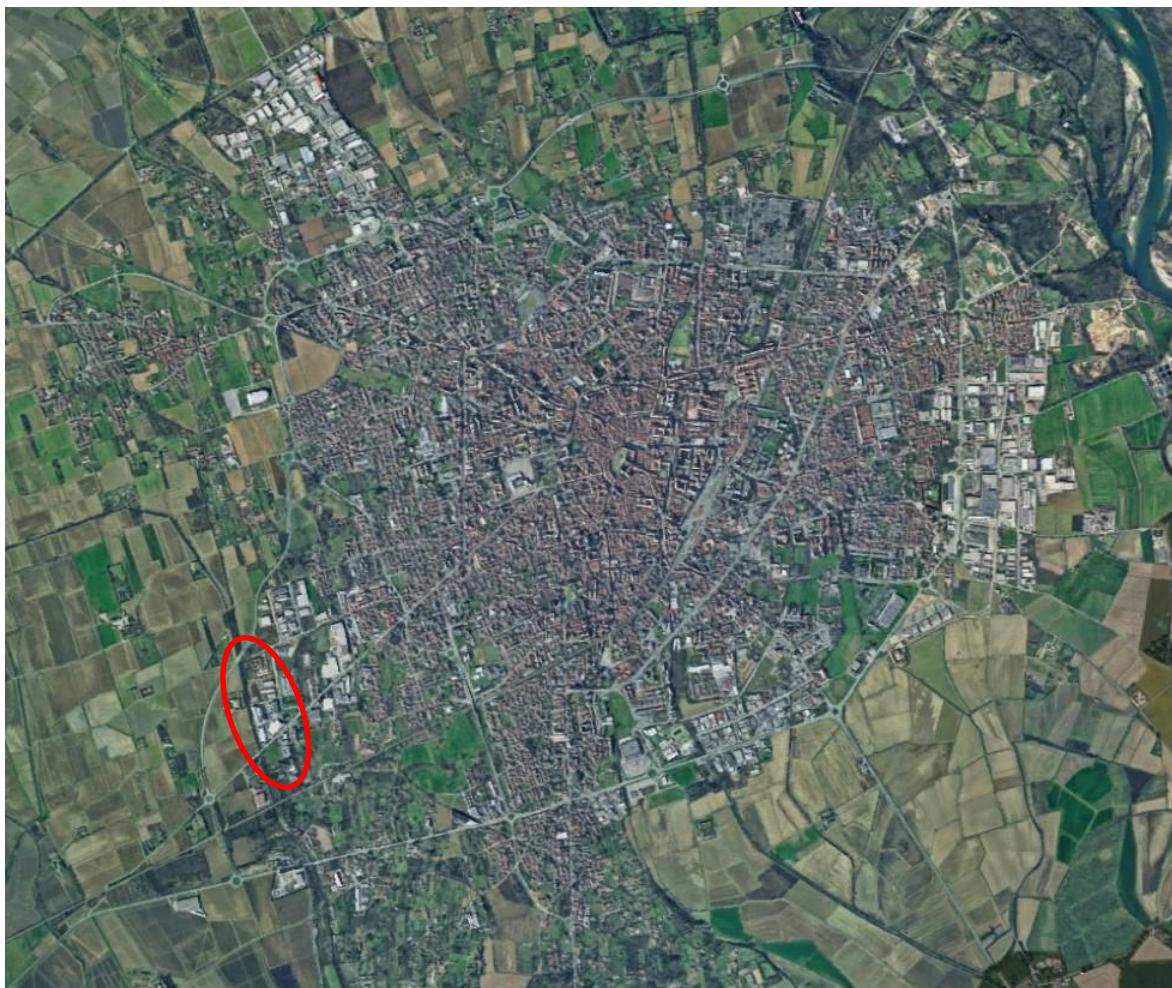
Per quanto concerne il parcheggio delle autovetture dei dipendenti (57 + 15 internati con tre turni di lavoro), squadre esterne e visitatori, considerando l'aumento dei dipendenti previsti da 57 a 80, pongono la necessità di realizzare un'area apposita alla movimentazione in entrata e sosta dei mezzi autoarticolati, pesa e controllo prima dell'ingresso nella produzione, con una previsione massima fino a 42 mezzi giornalieri.

Anche per i parcheggi autovetture lo stabilimento conta attualmente con circa 40 stalli pertinenziali e quelli pubblici esistenti circa 45 sono condivisi con altre attività produttive nelle immediate vicinanze.

INQUADRAMENTO

La sede operativa della Elachem e le aree oggetto del progetto sono situate nel versante sud occidentale della città, in un comparto prettamente produttivo e confinante al perimetro di iniziativa comunale.

Lo stabilimento produttivo si colloca lungo corso Torino, prossimo alla circonvallazione esterna sud occidentale della città di Vigevano, strade di collegamento con le città e provincie limitrofi, in una posizione strategica per la attività svolta della azienda chimica.

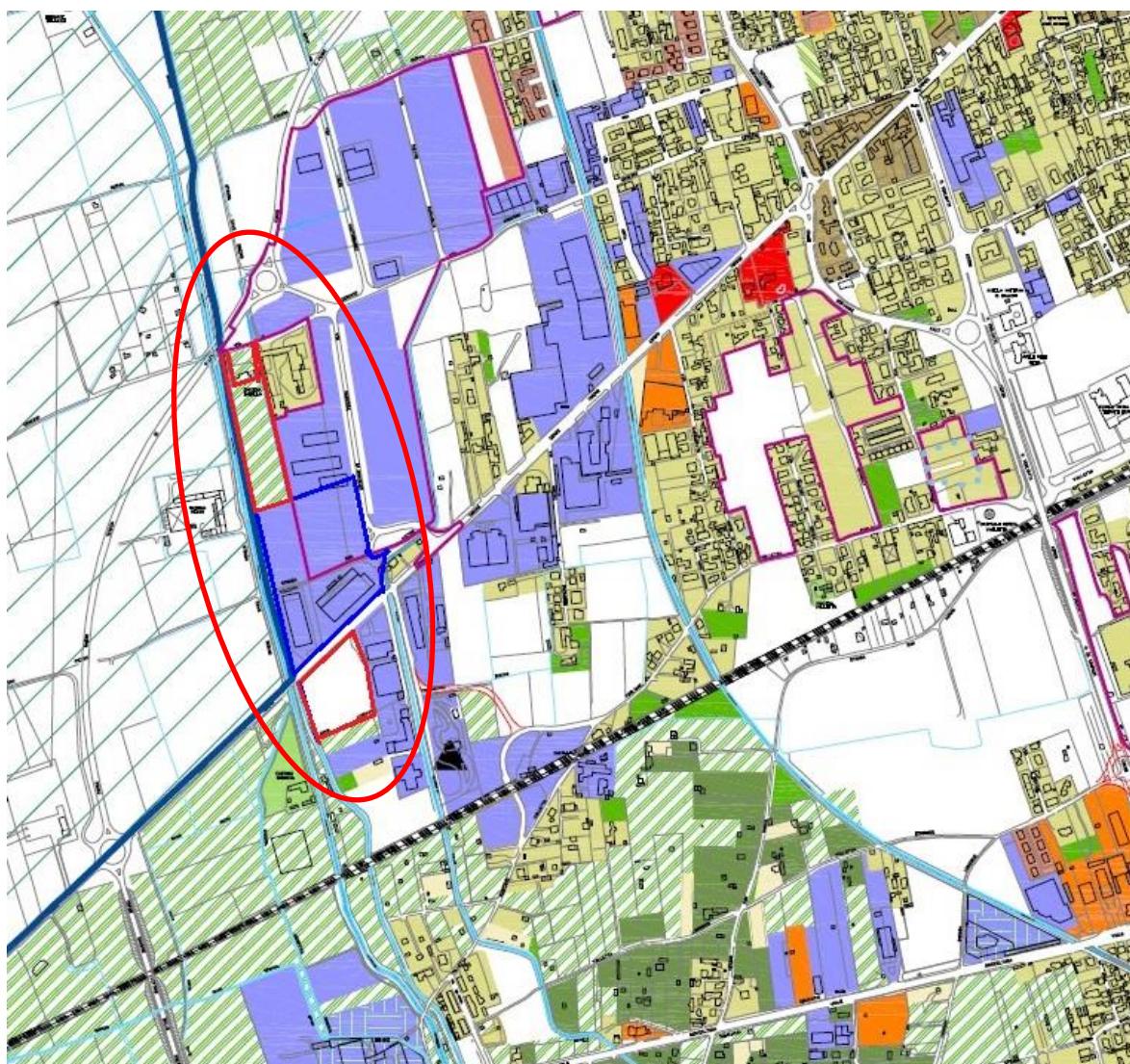


localizzazione dell'ambito di intervento rispetto alla città

Il progetto di ampliamento si articola in due aree denominate Nord e Sud, identificate in rosso, con rispetto allo stabilimento produttivo esistente Elachem identificato con il perimetro blu nella immagine sottostante.

Siano le due aree oggetto di ampliamento produttivo che lo stabilimento esistente si collocano all'interno della zona IC e a confine con le aree di competenza del Parco Lombardo della valle del Ticino.

Dalla tavola dei vincoli sulle due aree evidenziate in rosso, oggetto d'intervento, non insiste nessun vincolo e rientrano nella Classe 2 di fattibilità geologica.



Estratto di tavola QR 01 Assetto della città esistente

Attualmente il Piano Generale del Territorio PGT classifica le aree:

AREA NORD – Art. 46 delle NA del PdR “Tessuto delle zone agricole”, area confinante con l'stabiliomento produttivo Elachem, sulla quale si intende realizzare i fabbricati a magazzini e deposito di materie prime e finite. La sua posizione continuativa con l'area produttiva Elachem consente l'ampliamento naturale dello stabilimento e il completamento della zona fino al perimetro di Iniziativa Comunale.

Come si evidenza nello estratto di tavola QR01, questo appezzamento di terreno classificato attualmente in tessuto delle zone agricole, attualmente è rimasto isolato tra le aree a destinazione produttiva che prevalgono nella zona.

L'area NORD è censita a catasto terreni:

Foglio 53, Mapp. 2162 di superficie catastale 1.112 mq

Foglio 53 Mapp. 2164 di superficie catastale 10.074 mq

Foglio 53 Mapp. 2152 di superficie catastale 397 mq Rel. Acqua. Es

Foglio 53 Mapp. 2153 di superficie catastale 9 mq Rel. Acqua. Es

Foglio 53 Mapp. 2154 di superficie catastale 433 mq Rel. Acqua. Es

Tratto Cavo Gatti

AREA SUD – AT P16 Ambito di trasformazione per attività produttive.

Questa area si colloca sull'asse viario di penetrazione di corso Torino e di fronte allo stabilimento produttivo esistente Elachem.

La sua posizione sia per vicinanza che per viabilità risulta adeguata alla realizzazione delle aree di sosta e ingresso autoarticolati e alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali delle ditte.

L'area SUD è censita a catasto terreni:

Foglio 53, Mapp. 217 di superficie catastale ----- mq

Foglio 53, Mapp. 351 di superficie catastale ----- mq

Foglio 53, Mapp. 353 di superficie catastale ----- mq

Foglio 53, Mapp. 2839 di superficie catastale ----- mq

Foglio 53, Mapp. 2840 di superficie catastale ----- mq

Foglio 53, Mapp. 2841 di superficie catastale ----- mq

Foglio 53, Mapp. 2842 di superficie catastale ----- mq

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

AREA SUD – PARCHEGGI E SOSTA AUTOARTICOLATI



Il progetto vede la realizzazione di un'area adibita a parcheggio pertinenziale delle autovetture e automezzi di trasporto, sosta e controllo pesa dei mezzi pesanti di trasporto materie prime.

Il parcheggio prevede ingresso e uscita distinti per i mezzi autoarticolati, per i quali in ingresso vengono controllati dalla guardiania, posizionati in sosta fino a essere chiamati per accedere alle aree di produzione previo passaggio sulla pesa in uscita.

Per quanto riguarda l'area destinata a parcheggio privato riservato ai dipendenti e visitatori della azienda, questi hanno accesso con ingresso e uscita indipendente senza ostacolare il transito dei mezzi di trasporto merci e accesso pedonale indipendente.

Si prevede un'area in cessione di circa 1.151,00 mq lungo il perimetro del lotto verso corso Torino.

Su questa cessione saranno realizzati i parcheggi pubblici derivanti dalla realizzazione dei magazzini come standard che non possono trovare localizzazione sull'area Nord, sia per la conformazione che per la accessibilità dalla viabilità pubblica, così come nella sua utilità.

Come si accennava nei passaggi anteriori, le aree destinate a parcheggio pubblico esistenti lungo corso Torino e Via G. D'annunzio sono insufficienti in orari di lavoro dovuto alla concentrazione di aziende produttive limitrofi.

I parcheggi si articolano in linea inclinati 45° verso il senso di marcia della carreggiata di corso Torino tra l'ingresso e la uscita dei mezzi pesanti. Si prevede una aiola a verde che separa l'ingresso e uscita delle autorimesse pertinenziali e uscita dei mezzi pesanti.

Sull'ingresso e uscita delle autovetture è previsto una area di parcheggio pubblico accessibile senza ostacolare la carreggiata di ingresso e uscita dei mezzi privati allineata con la strada privata di penetrazione alle attività produttive adiacenti al lato est dell'area e un attraversamento pedonale con semaforo a chiamata per mettere in sicurezza l'attraversamento.

Il progetto prevede la piantumazione sui confini est e sud di filari di alberi (pioppi , carpini e essenze arbustive) a mitigazione e verso il confine ovest confinante con i cavi irrigui dove la vegetazione esistente è folta, si prevede la realizzazione di aree a verde con delle essenze arbustive, così come lungo il perimetro nord confinante con il parcheggio pubblico e la recinzione dell'area.

AREA SUD - TRASFORMAZIONE DA AT PRODUTTIVO IN ART. 35 NA DEL PDR TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE



INDICI E PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI

AREA SUD - TRASFORMAZIONE ART. 35 TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

SUP. TERRITORIALE	11.713,21 MQ
SUP. IN CESSIONE 10% St 11.713,21	1.171,32 MQ
ALTEZZA MASSIMA	H = 12,80 M ESCLUSI I VOLUMI TECNICI
INDICE DI PERMEABILITÀ IP = 20%	2.342,64 MQ
DA = 1 ALBERO/200 M2 SF	
DAR = 1 ARBUSTIVA/200 M2 SF	

VERIFICHE DI PROGETTO AREA SUD (PARCHEGGIO E SOSTA AUTOVETTURE E AUTOARTICOLATI)

AREA SUD - TRASFORMAZIONE ART. 35 TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE		11.713,21 MQ
SUP. TERRITORIALE	11.713,21 MQ	
SUP. FONDIARIA	10.562,21 MQ	
SUP. IN CESSIONE 10% St 11.713,21	1.151,00 MQ	
INDICE DI COPERTURA IC = 50%	167,64 MQ	< 5.504,67 MQ verificato
SuL SUP. LORDA DI PROGETTO	125,08 MQ	
ALTEZZA MASSIMA	3,50 M	< 12,80 M verificato
INDICE DI PERMEABILITÀ IP = 20%	2.199,44 MQ	< 2.342,64 MQ verificato
DA = 1 ALBERO/200 M2 SF	57 ALBERI	53 ALBERI verificato
P2 PARCHEGGIO PUBBLICO 2/10 SuL 2/10 SuL (125,08 Area Sud + 3.973,80 Area nord)	1.151,00 MQ localizzati su corso Torino - Area Sud	> 819,77 MQ verificato
P1 PARCHEGGIO PRIVATO 3/10 SuL 3/10 SuL (125,08 Area Sud + 3.973,80 Area nord)	1.730,55 MQ localizzati su corso Torino - Area Sud	> 1.229,66 MQ verificato

AREA NORD – REALIZZAZIONE DI FABBRICATI A MAGAZZINI E ISOLA ECOLOGICA

L'area Nord interessata dalla variante al PGT per l'ampliamento dei magazzini, come anticipato nella premessa, è adiacente e confinante a sud con l'attuale sede operativa della società Elachem spa, a nord con casolare abbandonato e strada di accesso, a ovest con cavo irriguo Bogino e strada cavo Bogino e a est con le aree di produzione dell'ambito di trasformazione adiacente per attività produttive, avendo a divisione di queste il cavo Gatti il quale rientra nella proprietà Elachem sia nel tratto di proprietà che nella sua continuazione sul stabilimento produttivo anche se al suo interno risulta tombinato sotto i piazzali di manovra.

Il terreno ha un andamento sostanzialmente pianeggiante ed è attualmente libero da edificazioni.

Attualmente classificato nel PGT in art. 46, tessuto delle zone agricole.

L'area ha una quota di campagna di circa 0.80 metri sotto il livello della via Gabriele D'annunzio e la quota d'imposta sarà accompagnata dalla porzione di piazzale dello stabilimento esistente (area posta a -1.20m) con rispetto alla quota stradale e del piazzale di manovra Elachem con un riempimento di quota fino alla quota stradale +0.00 m.

L'area risulta quasi interclusa con accesso dallo stabilimento produttivo Elachem esistente ed è prevista una via di servizio (emergenza) verso via Ceresio, se bene questo tratto di strada ha dimensioni strette di asse viario e non risulta comunicata direttamente con la circonvallazione esterna.

Il progetto prevede la realizzazione di due fabbricati adibiti a magazzino di larghezza m 30 e lunghezza rispettivamente 91,23 metri e 41,23 metri uniti tramite un porticato lungo 41,77 per 30 metri di larghezza dove sarà alloggiata la isola ecologica, area muletti dovutamente riparata dalla pioggia e dalle visuali con area di passaggio sotto porticato dei mezzi.

I due fabbricati hanno una configurazione di edificio unico lungo 174,23 metri per 30 metri di una altezza pari a metri 12.50 in copertura e metri 10.00 all'intradosso del solaio di copertura.

I fabbricati sono composti di un unico piano fuori terra e saranno illuminati cenitalmente, presentando dei fronti ciechi con la presenza delle porte di emergenza e i portoni di carico scarico.

Saranno dotati di ufficio controllo e bagno se bene la presenza di persone prevista massima sarà da uno a massimo tre addetti per magazzino.

Esteriormente la struttura da realizzarsi è prevista con sistema prefabbricato di cls, con pannelli in cemento a vista orizzontali.

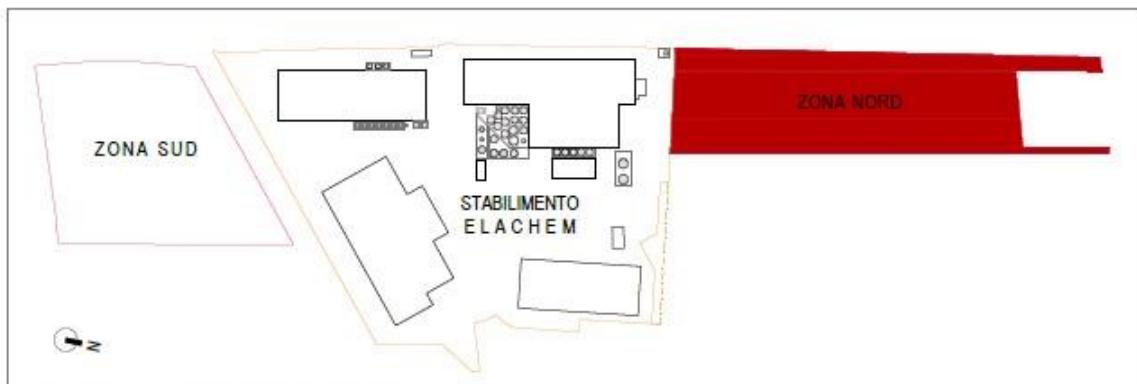
A contenimento dell'impatto visivo agli edifici verranno applicati delle strutture in acciaio verticali con traversi di sostegno a delle fioriere contenenti delle essenze arbustive. Queste strutture sono modulate e verso il lato ovest(lato campagna) saranno disposte ogni due campate di pilastre, così come nella testata verso nord, fronte opposto allo stabilimento Elachem.

Per quanto riguarda gli elementi a verde a mitigazione e come previsti questi saranno collocati verso fronte ovest e nord poiché il confine est è già compromesso dagli argini del cavo Gatti e dai fabbricati del complesso industriale e artigianale del asse di via Gabriele D'Annunzio.

Saranno piantumati dei filari di alberi a confini tipo carpini e pioppi unitamente a arbusti autoctoni a mitigazione lato campagna.



AREA NORD - TRASFORMAZIONE DA ART. 46 NA DEL PDR TESSUTO DELLE ZONE AGRICOLE IN ART. 35 NA DEL PDR
TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE



INDICI E PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI

AREA NORD - TRASFORMAZIONE ART. 35 TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Sup. FONDIARIA SUP.CAVO GATTI E ARGINI	11.009,35 MQ 770,69 MQ	11.780,04 MQ
INDICE DI COPERTURA IC = 50%	5.504,67 MQ	(50% di 11.009,35)
ALTEZZA MASSIMA	H = 12,80 M	ESCLUSI I VOLUMI TECNICI
INDICE DI PERMEABILITÀ IP = 20%	2.201,87 MQ	
DA = 1 ALBERO/200 M2 SF	55 ALBERI	
DAR = 1 ARBUSTIVA/200 M2 SF	55 ARBUSTI	
P2 PARCHEGGIO PUBBLICO 2/10 SuL		
P1 PARCHEGGIO PRIVATO 3/10 SuL		

VERIFICHE DI PROGETTO AREA NORD (MAGAZZINI)

AREA NORD - TRASFORMAZIONE ART. 35 TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE 11.780,04 MQ

SUP. FONDIARIA	11.009,35 MQ (ai fini edificatori)		
INDICE DI COPERTURA IC = 50%	5.226,90 MQ	< 5.504,67 MQ	verificato
SuL SUP. LORDA DI PROGETTO	3.973,80 MQ		
ALTEZZA MASSIMA	12,50 M	< 12,80 M	verificato
INDICE DI PERMEABILITÀ IP = 20%	2.120,55 MQ	> 2.201,87 MQ	
DA = 1 ALBERO/200 M2 SF	55 ALBERI	55 ALBERI	verificato
P2 PARCHEGGIO PUBBLICO 2/10 SuL	1.151,00 MQ LOCALIZZATI SU CORSO TORINO AREA SUD	> 794,76 MQ (3.973,80 x2) /10	verificato
P1 PARCHEGGIO PRIVATO 3/10 SuL	1.730,55 MQ LOCALIZZATI SU CORSO TORINO AREA SUD	> 1191,90 MQ (3.973,80 x3) /10	verificato