



OFFICINEMAK

SINCE 1956

Spettabile

**COMUNE DI DOVERA**

**c.a. Sindaco**

*Signor Paolo Mirko Signoroni*

**c.a. Referente Settore Tecnico**

**Edilizia Privata e Urbanistica**

*Geom. Antonella Simonetta*

Residenza Municipale

Piazza XXV Aprile

26010 Dovera (CR)

[dovera@postemailcertificata.it](mailto:dovera@postemailcertificata.it)

**OGGETTO: AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATc1" DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE.**

**DEPOSITO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 12 LR 12/2005, DI PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTO LOGISTICO / PRODUTTIVO (CON ST > MQ. 5.000,00), DA ASSUMERSI IN CONFORMITA' AL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

\* \* \* \* \*

La sottoscritta società **OFFICINE MAK s.r.l.**, con sede legale in Milano, Via Camperio, 14, C.F. e P. IVA 00744200155, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Signor Daniele Consonni, nato a San Giovanni Bianco in data 11.3.1984, C.F. CNSDNL84C11H910T, per la carica domiciliato presso la sede sociale,

in relazione alla procedura di Piano Attuativo indicata in oggetto, espone quanto segue.

**PREMESSO CHE**

- La sottoscritta società ha la disponibilità in Comune di Dovera in forza dei contratti preliminari di compravendita immobiliare stipulati in data 9.7.2021 con le società proprietarie delle aree (*i.e.* società Immobiliare Gardenia s.r.l., quanto alle aree di cui al Foglio 6, ai Mappali n. 3, 4 e 17 e società In Carrobbio di Costa Mario & C s.a.s, quanto alle aree di cui al Foglio 6, Mappali n. 1 e n. 2 e Foglio 5, Mappale 72), recanti, tra l'altro, l'espresso conferimento alla scrivente di mandato a sottoporre agli Enti competenti proposte di valorizzazione e di sviluppo delle aree oggetto dei suddetti contratti preliminari) di aree in estensione pari a mq. 104.100,00 (così come sopra catastalmente identificate), incluse dal Documento di Piano ("DdP") del vigente Piano di Governo del Territorio ("PGT") nell'Ambito di

Trasformazione "ATc1", rappresentandone una consistenza pari al 91,69% del valore dell'imponibile catastale delle aree ricomprese nel perimetro del suddetto Ambito di Trasformazione;

- in via ulteriore a quanto sopra, il suddetto Ambito di Trasformazione include al proprio interno aree di proprietà di codesta spettabile Amministrazione comunale (contraddistinte al Foglio 6, Mappale 16), aventi estensione territoriale pari a mq. 16.750,00, corrispondente all'8,31% del valore del relativo imponibile catastale, in relazione alle quali l'Ente in indirizzo ha avviato specifica procedura di evidenza pubblica (*i.e.* asta pubblica) sottesa alla relativa alienazione, indetta con avviso pubblico prot. n. 11808/2021 del 29.12.2021, attualmente *in itinere*;
- al fine dar corso allo sviluppo delle aree di cui sopra in conformità alle previsioni contenute nello strumento urbanistico comunale vigente, la scrivente - con istanza acquisita agli atti comunali in data 6.10.2021, rubricata prot. n. 9106 - ha richiesto a codesta spettabile Amministrazione comunale il rilascio di parere preventivo in merito a proposta preliminare di Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATc1", in relazione al quale l'Ente in indirizzo, con provvedimento prot. n. 2021/00003/PRE del 25.11.2021, ha espresso parere sostanzialmente favorevole in merito alla proposta di intervento, attestandone la conformità urbanistica a livello di pianificazione comunale ed individuando una serie di prescrizioni per la realizzazione dell'opera viabilistica extra-comparto, alternativa alla rotatoria prevista dalla Scheda dell'Ambito di Trasformazione "ATc1", confermando, al contempo, la non necessità di espletamento di procedure di programmazione negoziata ad un livello sovracomunale.

#### **PREMESSO, ALTRESI', CHE**

- In linea di continuità con quanto previsto nella proposta preliminare di pianificazione attuativa ed in ottemperanza alle indicazioni fornite dal Comune di Dovera con il parere preventivo prot. n. 2021/00003/PRE del 25.11.2021, la scrivente ha dato corso alla predisposizione della documentazione della proposta definitiva di Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATc1", articolata - quanto alle capacità edificatorie e funzionali ivi dedotte - nei termini di seguito sintetizzati, precisandosi che, al fine di assicurare l'attuazione delle capacità edificatorie e funzionali di spettanza dell'Amministrazione comunale (oggetto di procedura di asta pubblica *in itinere*), l'articolazione planivolumetrica e distributiva della capacità edificatoria di Piano Attuativo è suddivisa in due Lotti di intervento (*i.e.* Lotto 1 e Lotto 2, di cui il Lotto 1 è riferito alle aree di proprietà dell'Ente in indirizzo), attivabili anche separatamente e per fasi successive:

- ✓ Superficie Territoriale - ST - (da scheda d'Ambito) mq. 120.343,00
- ✓ Superficie Territoriale - ST - (da catasto) mq. 120.850,00
- ✓ Superficie Territoriale - ST - (da rilievo) mq. 121.120,00, di cui:
  - Superficie con irrigui esistenti non oggetto di modifica = mq. 2.520,00*
  - Superficie Territoriale di progetto = mq. 118.600,00*
- ✓ Superficie Fondiaria (SF), calcolata su ST da rilievo mq. 98.316,00, di cui:
  - SF Lotto 1 = mq. 13.626,00,00*
  - SF Lotto 2 = mq. 84.690,00*

- ✓ SLP massima ammissibile da Scheda d'Ambito mq. 92,300,00, di cui:  
*mq. 50.8000,00 a destinazione produttiva/logistica*  
*mq. 5.700,00 a destinazione commerciale*  
*mq. 35.800,00 a destinazione ricettiva*
- ✓ SLP in progetto mq. 50.800,00 a  
destinazione logistico /produttiva (< mq. 92.300,00) di cui:  
*SLP Lotto 1 (già di proprietà AC di Dovera): mq. 7.040,00*  
*SLP Lotto 2 (di spettanza della scrivente): mq. 43.760,00*
- ✓ Superficie Coperta (SC) massima ammissibile (50% ST) mq. 60.560,00  
= *mq. 121.120,00 x 50% = mq. 60.560,00*
- ✓ Superficie Coperta (SC) in progetto mq. 49.738,60  
(< mq. 60.560,00), di cui:  
*SC Lotto 1 (già di proprietà AC di Dovera) = mq. 6.870,00*  
*SC Lotto 2 (di spettanza della scrivente) = mq. 42.868,60*
- ✓ Aree in cessione per fascia di rispetto SP 427 - Via Umberto Primo mq. 1.036,00
- ✓ Aree in cessione per viabilità interna all'Ambito di PA mq. 3.987,00
- ✓ Fabbisogno di standard generato dalla SLP in progetto mq. 5.080,00  
(= 10% SLP a destinazione produttivo/logistica = *mq. 50.800,00 x 10%*)
- ✓ Dotazione di standard reperita in PA mq. 17.871,00  
di cui:  
*mq. 14.130,00 a verde di uso pubblico*  
*mq. 3.651,00 a parcheggi di uso pubblico*
- ✓ Fabbisogno parcheggi privati pertinenziali mq. 20.320,00  
(= 40% della SLP in progetto = *mq. 50.800,00 x 40% = mq. 20.320,00*)
- ✓ Dotazione parcheggi privati pertinenziali mq. 22.343,00  
(> mq. 20.320,00), di cui:  
*Parcheggi privati pertinenziali Lotto 1 = mq. 2.830,00*  
*Parcheggi privati pertinenziali Lotto 2 = mq. 19.513,00*
- ✓ Superficie drenante minima richiesta (30% superficie scoperta) mq. 21.414,42  
(*mq. 121.120,00 [ST] - mq. 49.738,60 [SC] x 30% = mq. 21.414,42*)
- ✓ Superficie drenante in progetto mq. 34.973,00  
(> mq. 21.414,42), di cui:  
*Superficie drenante Lotto 1 = mq. 3.473,00*  
*Superficie drenante Lotto 2 = mq. 31.500,00*
- ✓ Altezza massima edifici da Scheda d'Ambito ml. 12,00
- ✓ Altezza massima edifici in progetto ml. 12,00.

- Per quel che concerne, in particolare, il sistema di accessibilità all'Ambito di intervento, alternativo a quello previsto dalla Scheda d'Ambito (in quanto quest'ultimo già oggetto di definizione da parte dell'Amministrazione provinciale), gli elaborati di Piano Attuativo recano la previsioni di tre distinte ipotesi di tracciato extra-comparto, individuate in conformità con le linee di indirizzo espresse dal Comune in indirizzo con il sopra citato parere preliminare del 25.11.2021, che dovranno formare oggetto di valutazione e di individuazione di concerto di codesta rispettabile Amministrazione comunale (con il coinvolgimento, all'occorrenza, degli Enti sovraordinati) e di approvazione mediante le procedure di conformizzazione urbanistica di cui agli artt. 10 e 19 del DPR 327/2001.

Tutto ciò premesso e considerato, la sottoscritta firmataria, nella sua qualità di cui sopra,

### **DEPOSITA**

in allegato alla presente, anche ai sensi dei disposti di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005, proposta di Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATc1" del Documento di Piano del vigente PGT comunale, corredata dalla documentazione qui di seguito elencata, predisposta in conformità ai disposti dell'art. 15 del Regolamento Edilizio comunale:

#### *Elaborati tecnici:*

Tavola 00 - Planimetria individuazione lotto comunale;

Tavola 01 - Inquadramento territoriale;

Tavola 02 - Inquadramento urbanistico - RER - PIF;

Tavola 03 - Inquadramento urbanistico - PTCP;

Tavola 04 - Inquadramento urbanistico - PGT;

Tavola 05 - Stato di fatto dell'Ambito di intervento;

Tavola 06 - Profili urbani dello stato di fatto;

Tavola 07 - Planivolumetrico descrittivo;

Tavola 08 - Profili urbani dello stato di progetto;

Tavola 09 - Profili urbani dello stato di raffronto;

Tavola 10 - Reti tecnologiche;

Tavola 11 - Fascia di rispetto strada provinciale;

Tavola 12 - Verifiche planivolumetriche;

Tavola 13 - Planimetria generale individuazione opere di urbanizzazione;

Tavola 14 - Opere di urbanizzazione primaria - Stato di fatto, Stato di Progetto, Stato di raffronto;

Tavola 15 - Opere di urbanizzazione - Particolari costruttivi;

Tavola 16 - Opere di urbanizzazione - Particolari costruttivi;

Tavola 17 - Planimetria del verde;

Tavola 18 - Planimetria del verde;

Tavola 19 - Planimetria del verde;

Tavola 20 - Planimetria generale dei flussi viabilistici in ingresso;

Tavola 21 - Planimetria generale dei flussi viabilistici in uscita;

Tavola 22 - Segnaletica orizzontale e verticale;

Tavola 23.1 - Invarianza Idraulica;

Tavola 23.2 - Invarianza Idraulica;

Tavola 23.3 - Invarianza Idraulica;

*Allegati*

A - Schema di convenzione;

B - Documenti di Identità;

C - Rilievo fotografico;

D - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

E - Previsione di impatto acustico prodotto dall'attività in ambiente esterno;

F - Relazione in merito agli impatti rispetto alla qualità dell'aria;

G - Studio di impatto viabilistico - Relazione;

H - Studio di impatto viabilistico - Allegati;

I - Studio di impatto viabilistico - Flussi attuali;

J - Studio di impatto viabilistico - Flussi di traffico Indotti;

L - Relazione Tecnica di Piano Attuativo;

M - Invarianza Idraulica;

O - Relazione geologica;

P - Quadro riepilogativo verifiche urbanistiche;

Q - Quadro Economico.

Contestualmente, la sottoscritta firmataria

#### **CHIEDE**

che codesta rispettabile Amministrazione comunale voglia procedere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 1 della LR 12/2005, dall'annessa proposta di Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "Atc1" del Documento di Piano del vigente PGT comunale, da assumersi in conformità al vigente strumento urbanistico comunale.

In via ulteriore a quanto sopra, la scrivente

#### **CHIEDE**

che l'Ente in indirizzo voglia individuare il tracciato viabilistico dell'opera di accessibilità *extra-comparto*, da approvarsi mediante ricorso all'*iter* di cui agli artt. 10 e 19 del DPR 327/2001.

La scrivente, resta, in ogni caso, a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza.

Dovera – Milano, 12 gennaio 2022

Per la società Officine MAK S.r.l.  
Il legale rappresentante  
Daniele Consonni

