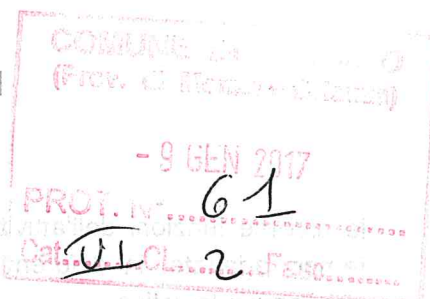


stefania de liso  
ARCHITETTO



Merate (LC), 28/12/2016

Ill. Sig. SINDACO

[protocollo.comuneornago@postecert.it](mailto:protocollo.comuneornago@postecert.it)

Comune di Ornago

Via Santuario, 6

20876 – ORNAGO (MB)

Uff. Urbanistica ed Edilizia

alla c.a. del Responsabile dell'area Organizzativa  
Pianificazione e Gestione Del Territorio

**OGGETTO:** Osservazioni alla variante al Piano delle Regole e al piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - Delibera Consiglio Comunale n. 31 del 13/10/2016

**Proprietario:** SENSIENT FLAVORS ITALY S.R.L. con sede in CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

**Proponente:** BRIVAPLAST ITALY Srl con sede in OSNAGO (LC)

**Ubicazione:** sito produttivo Via Marconi, 1 – Ornago (MB)

**Riferimenti catastali:** Fg. 6 mapp. 1 e mapp. 2 – destinazione D7

## PREMESSA

Le presente relazione viene redatta a supporto delle osservazioni alla variante al Piano delle Regole e al piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - Delibera Consiglio Comunale n. 31 del 13/10/2016, considerata la precedente delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 20/11/2014 avente per oggetto *"esame osservazioni, approvazione, controdeduzioni e approvazione definitiva del nuovo documento di piano del PGT"* nonché della successiva avvenuta approvazione del DdP con pubblicazione sul BURL (n. 5 del 28/01/2015) adottato ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005. Le osservazioni, presentate dalla società Sensient Flavors Italy srl, attuale proprietaria del sito produttivo di Via Marconi, vengono contestualmente proposte nell'interesse dell'azienda Brivaplast Italy srl (una solida realtà produttiva operante a livello mondiale nel settore della cosmesi, oggi insediata in provincia di Lecco), in virtù di proponente per un'eventuale acquisizione del sito.

La costante e continua crescita ed espansione verso il mercato mondiale, ha portato l'azienda Brivaplast srl alla considerazione di un ampliamento dell'attuale sede italiana (HQ), valutando l'opportunità della concentrazione delle differenti funzioni produttive, direzionali e logistiche ad oggi presenti.

Opportunità che si è concretizzata con la possibile acquisizione del sito produttivo di proprietà della ex- Sensient Flavors Italy srl, ivi attiva fino al 2014.

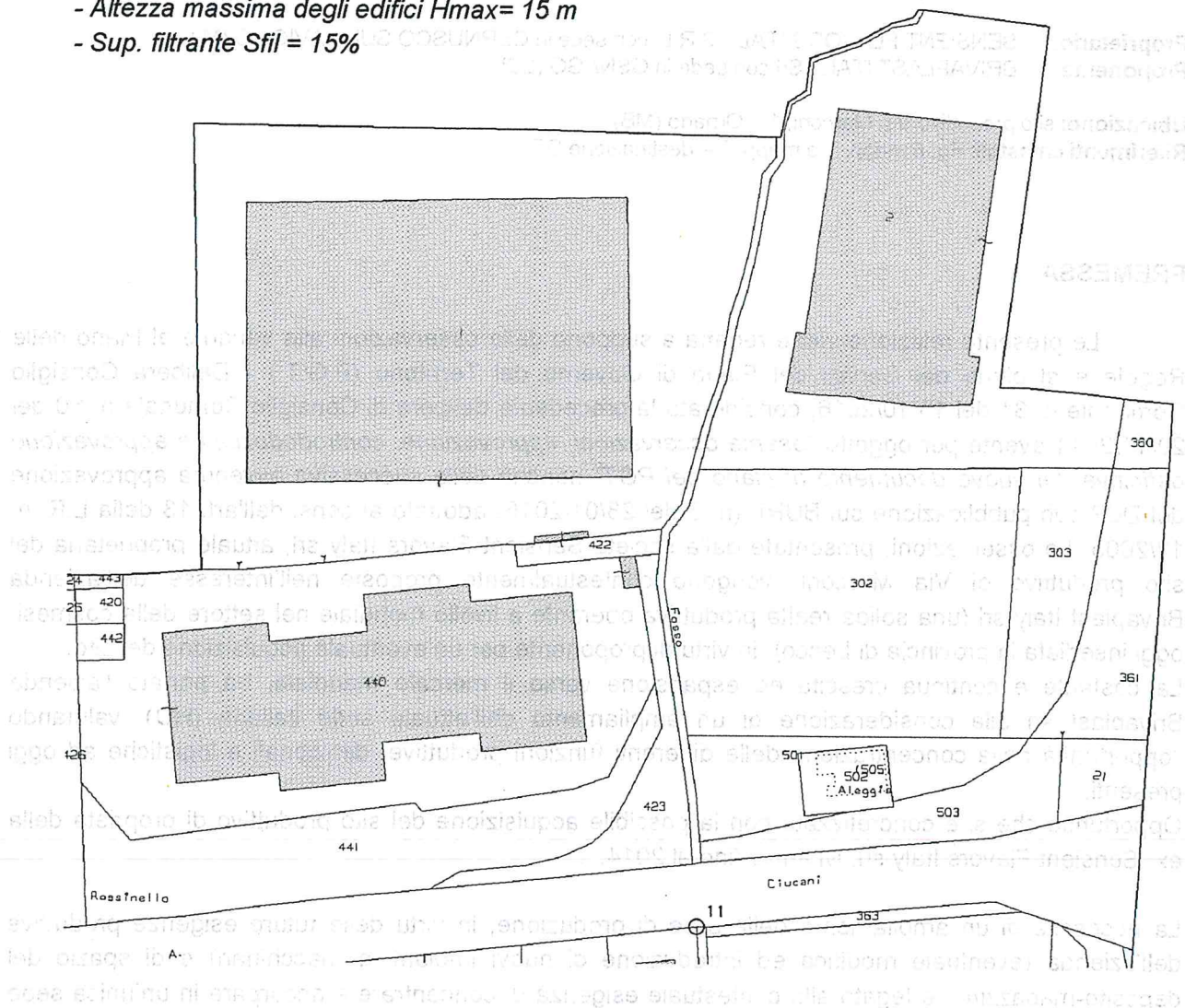
La necessità di un ampliamento delle aree di produzione, in virtù delle future esigenze produttive dell'azienda (eventuale modifica ed introduzione di nuovi impianti e macchinari) e di spazio del deposito-magazzino, è legata alla contestuale esigenza di concentrare e accorpere in un'unica sede

le diverse funzioni dell'attività produttiva (produzione, uffici, deposito), attualmente collocate, e nel tempo adattate, in differenti luoghi e oggi non più ottimali dal punto di vista sia produttivo che economico-logistico.

## II SITO PRODUTTIVO – VIA MARCONI, 1 ORNAGO

Il sito produttivo di Via Marconi (v. estratto di mappa Fg. 6), di cui ai mappali 1 e 2 indicati in oggetto, su cui risultano esistenti due immobili con funzione produttiva e direzionale, ricade, per le indicazioni del Piano delle Regole 2009, nell'ambito territoriale T4 - dell'industria (art. 99 PdR adottato n. 17.1) di cui ai seguenti indici e parametri (art. 101 PdR adottato n. 17.1):

- Indice di ed. territoriale  $I_t = 0,45 \text{ mq/mq}$
- Indice di ed. fondiaria max  $I_f \text{ max} = 0,54 \text{ mq/mq}$
- Sup. coperta  $S_c = 50\%$
- Altezza massima degli edifici  $H_{\text{max}} = 15 \text{ m}$
- Sup. filtrante  $S_{\text{fil}} = 15\%$





Estratto di mappa - Foglio 6

*E' ammesso l'ampliamento straordinario degli edifici esistenti nella misura massima del 20% valutato in termini di slp, anche a seguito della saturazione della capacità edificatoria determinato dall'indice Ifmax, al fine di conseguire adeguamenti tecnologici così finalizzati:*

- riduzione delle negatività ambientali;*
  - conseguimento dell'adeguamento degli impianti esistenti a sopraggiunte modifiche normative.*
- E' consentita l'allocazione di impianti che non determinano formazione di slp, pur nel rispetto dei parametri di distanza.*

Dalla verifica dei dati riportati sul certificato di destinazione urbanistica, rilasciato da codesta A.C. in data 10/12/2016, risultano sullo stesso ambito (mapp. 1 e 2) ulteriori indicazioni e vincoli che in prima analisi costituiscono limitazioni ad eventuali possibilità di intervento. Il sito produttivo è "gravato" dalla presenza del Torrente Cava (MB012) nel tratto tombinato che si sviluppa in direzione Sud-Nord.

A fronte delle considerazioni in premessa, il relativo vincolo geologico del reticolo idrografico attribuito dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) di competenza regionale appartenente al reticolo idrico "principale", a seguito della presentazione della variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi, secondo i requisiti della delibera regionale (all. B DGR 7/7868 e DGR 7/13950) acquisirebbe di fatto una competenza comunale (reticolo idrico minore – Rio della Cavetta).

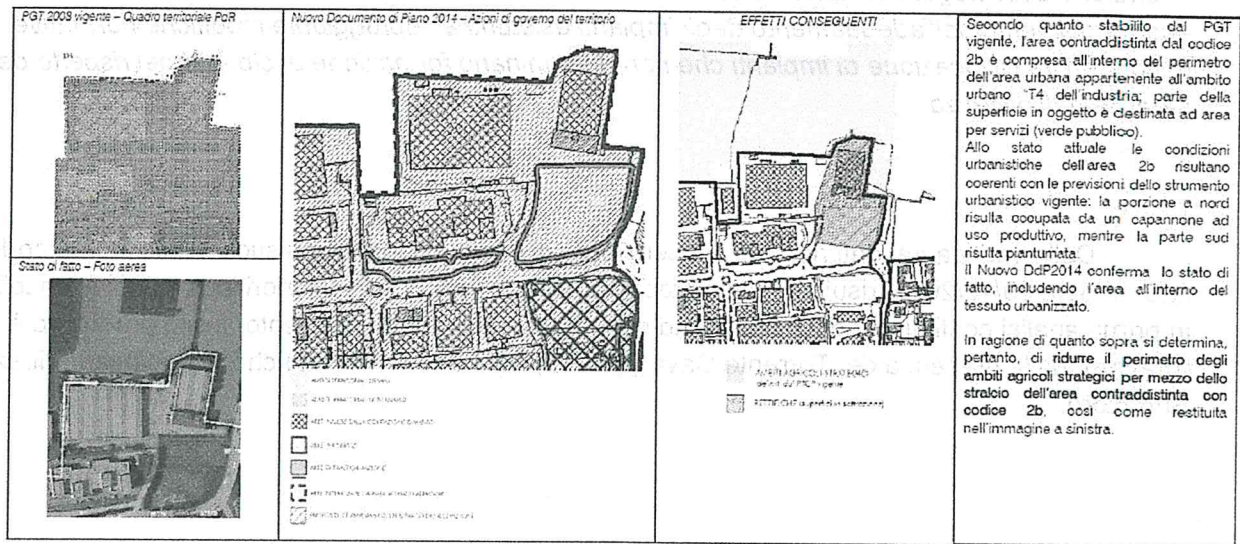
Di seguito si riportano estratti dei pareri di compatibilità del PGT - Provincia di Milano, ARPA, Parco del Rio Vallone proposti dal Comune di Ornago, relativamente all'area insistente sul sito produttivo di Via Marconi, oggetto della presente disamina. In entrambe gli esami di compatibilità, vengono confermate le scelte di uno stralcio delle indicazioni di PGT in favore della situazione già previgente.

Comune di Ornago - Provincia di Monza e della Brianza

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Piani di compatibilità Provincia di Milano, ARPA, Parco del Rio Valtone

settembre 2014

CASO 2b

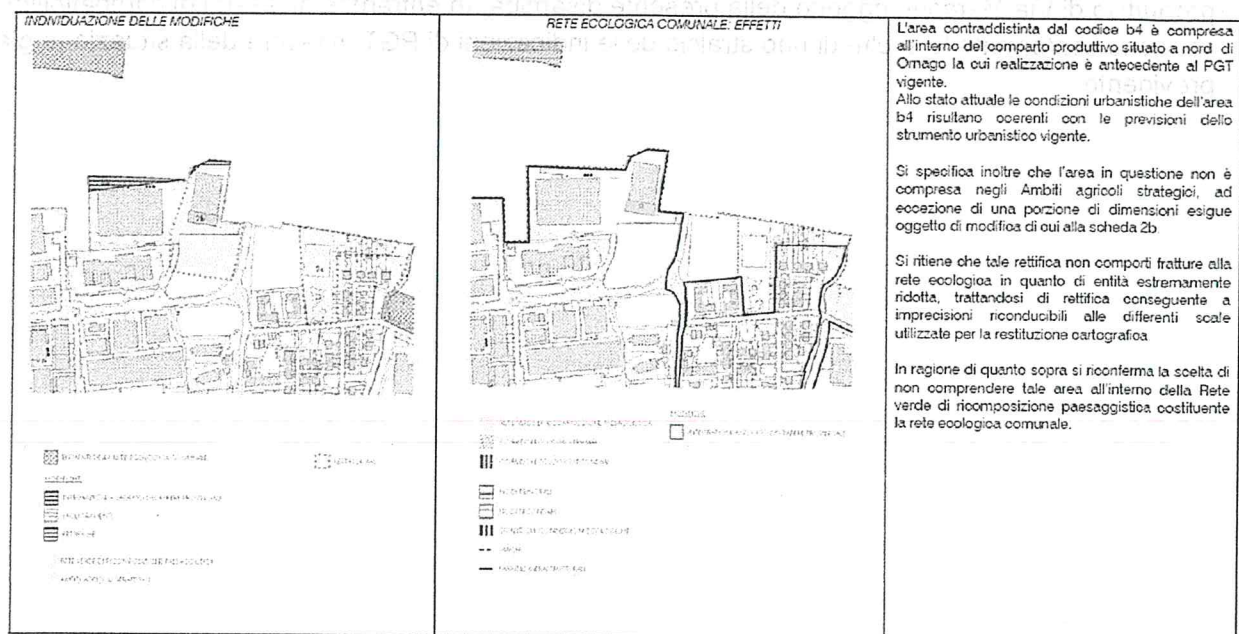


Comune di Ornago - Provincia di Monza e della Brianza

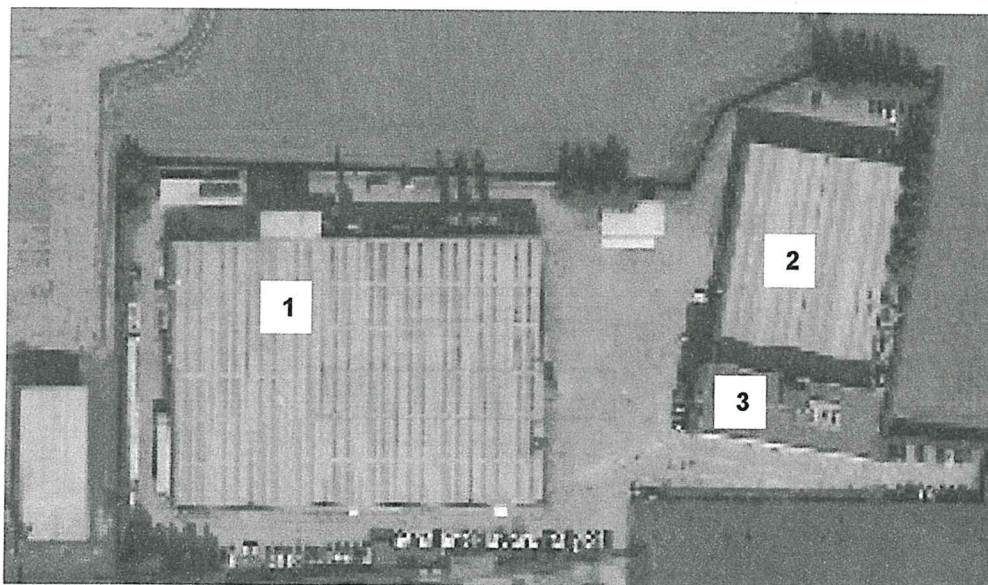
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Piani di compatibilità Provincia di Milano, ARPA, Parco del Rio Valtone

settembre 2014

CASO b4







Sito produttivo ex- Sensient Flavors Italy srl

Il sito produttivo ex-Sensient è costituito attualmente da 3 corpi di fabbrica:

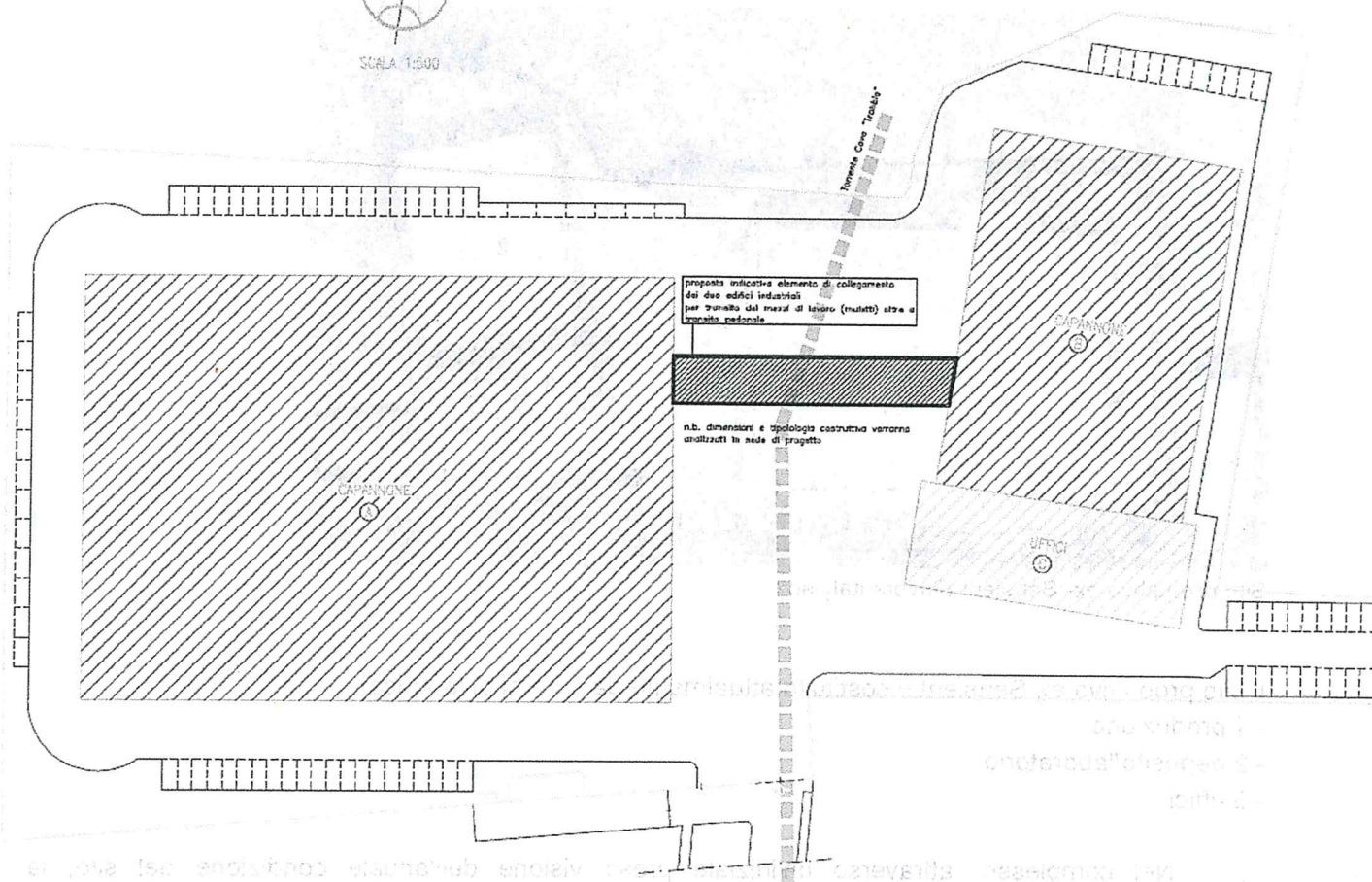
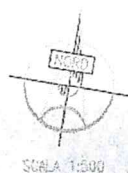
- 1 produzione
- 2 deposito/laboratorio
- 3 uffici

Nel complesso, attraverso un'iniziale presa visione dell'attuale condizione del sito, la dislocazione e distribuzione degli immobili, la condizione degli attuali impianti già presenti (impianto antincendio, cabina trasformazione, centrali termiche, ecc), nonché l'ampiezza in genere delle aree interne ed esterne, è possibile valutare (previe necessarie e opportune verifiche, indagini nonché rispetto degli obblighi autorizzativi) il nuovo insediamento dell'azienda mediante interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento degli impianti, ecc.

Altresì, considerata la tipologia dell'attività lavorativa propria dell'azienda, da cui è emersa la necessità di un accorpamento delle funzioni e della connessione dei diversi processi lavorativi, nasce qui l'esigenza di un collegamento tra i due corpi di fabbrica esistenti (1 e 2 indicati nell'estratto aerofotografico) preposti alle funzioni produttive e di deposito.

A tal riguardo, in considerazione delle indicazioni e vincoli riportati nel citato CDU, nonché delle modifiche richieste con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 13/10/16 "adozione variante al Pdr e PdS del PGT", si chiede la possibilità di poter realizzare un manufatto edilizio di collegamento tra i corpi di fabbrica esistenti, come sommariamente e a titolo d'esempio indicato nello schema planimetrico di seguito riportato:

PLANIMETRIA GENERALE



Sito produttivo ex- Sensient Flavors Italy srl –

Proposta indicativa per elemento di collegamento tra i due edifici principali

La planimetria riporta una generica proposta di inserimento dell'elemento di collegamento tra i due principali corpi di fabbrica, qui ovviamente solo indicativa per quanto a dimensioni, tipologia e soluzioni costruttive. Essendo configurato di fatto quale possibile ambito lavorativo, sarà costituito da una copertura e una chiusura su tutti i lati, secondo le necessarie specifiche rispondenti alle normative vigenti in materia di sicurezza. L'altezza, qui non specificata, dovrà garantire il passaggio dei mezzi di lavoro per il transito da un capannone all'altro con contestuale transito protetto riservato al passaggio pedonale.

Altresì sarà analizzata una soluzione al fine di consentire, per un tratto di differente altezza, il transito trasversale, dei mezzi autoarticolati atti al trasporto, al carico, allo scarico delle merci nonché garantire agli stessi le necessarie possibilità di manovra nelle area esterne.



s t e f a n i a d e l i s o  
A R C H I T E T T O

Quanto sopra descritto rappresenta solo un'ipotetica proposta di intervento utile a favorire l'insediamento della nuova realtà produttiva.

Opportune valutazioni e verifiche saranno necessarie al fine di una reale proposta progettuale.

Distinti saluti.

Merate, lì 28/12/2016

**Il Tecnico incaricato**  
**Arch. Stefania De Liso**



**Il Proprietario**  
**Sensient Flavors Italy srl**

