

piùassociati

studio B&L piùassociati

Enrico Bernasconi
Alessandra Bernasconi
Guido M. Pellò
architetti

C.F./P.IVA 03370340139
V.le Matteotti 18C
22012 Cernobbio (CO)

T +39 031 33 47 025
E studio@blpiu.it
W www.blpiu.it



PROPONENTI
società proprietaria
ECOLOGIA 2000 SRL
Via Cadorna 5
22100 COMO (CO)
P.IVA: 01799930134

società utilizzatrice



EUROVETRO SRL
Via Cadorna 5
22100 COMO (CO)
P.IVA: 01572530135

L'AUTORITA' PROCEDENTE
arch. C. Zerbi

L'AUTORITA' COMPETENTE
geom. G. Ceriani

COMUNE DI



ORIGGIO

PROVINCIA DI VARESE

SUAP

Sportello Unico per le Attività
Produttive "ECOLOGIA
2000/EUROVETRO"
in variante al vigente PGT
ai sensi art. 8 D.P.R. 160/10 e art. 97 L.R. 12/05

OGGETTO:

Variante urbanistica

TITOLO:

Relazione illustrativa della variante

ELABORATO

Rv

DIRECTORY PRINCIPALE 471-ORIGGIO-SUAP-EUROVETRO	DIRECTORY DI LAVORO 471-ORIGGIO-SUAP-EUROVETRO	FILE \ LAYOUT 471-VAR-Rel-Var-Urb-cop.dwg	REVISIONE 01	DATA LUGLIO 2020
--	---	--	-----------------	---------------------

INDICE

r.v. – relazione illustrativa della variante urbanistica

1. PREMESSA	2
2. OBIETTIVI SPECIFICI	5
3. LA VERIFICA PLANIVOLUMETRICA DEI PARAMETRI DELLA VARIANTE	6
4. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP	7
5. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE	8
ALLEGATI - ESTRATTI PIANO DELLE REGOLE	9

1. PREMESSA

Il Comune di Origgio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 01/07/2013, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul BURL, serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 27/11/2013.

Comune di Origgio (VA)
Avviso di approvazione e deposito degli atti costitutivi il piano di governo del territorio (PGT)

IL RESPONSABILE DEL 3° SETTORE - UFFICIO TECNICO

RENDE NOTO

- che con deliberazione di Consiglio comunale n. 36 del 1 luglio 2013, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il piano di governo del territorio (PGT);
- che gli atti costituenti il piano di governo del territorio sono depositati presso la Segreteria comunale e sul sito internet comunale www.comune.origgio.va.it per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse;
- che gli atti assumono efficacia dalla data della presente pubblicazione.

Il responsabile del 3° settore ufficio tecnico
Claudio Zerbi

Successivamente alla sua approvazione sono state predisposte le seguenti varianti:

- variante al piano attuativo a stralcio dell'ambito di progettazione coordinata APC 03, comportante variante al piano delle regole e al piano dei servizi, approvata con deliberazione C.C. n. 33 del 30/07/2015 e pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 44 del 28/10/2015;
- variante puntuale (parziale) al vigente PGT ai sensi dell'art. 13, della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. - via Saronnino (SP 16 del Canapificio), approvata con deliberazione C.C. n. 46 del 28/11/2018 e pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 2 del 09/01/2019;
- variante per adeguamento al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, approvata con deliberazione C.C. n. 60 del 27/12/2018 e pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 06/03/2019;
- variante SUAP per ampliamento di attività produttiva di logistica approvata con deliberazione C.C. n. 36 del 24/09/2019 e pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 20/11/2019;

La Società "Eurovetro s.r.l." è un'azienda che opera nel settore del recupero del vetro proveniente dalla raccolta differenziata e del vetro piano di scarto o dismissione da altri processi produttivi (carrozzerie, edilizia etc..).

L'attività si articola su tre distinti comparti, due unità produttive rispettivamente in via I Maggio 45 e 12 ed un'ulteriore adibita a deposito mezzi ed attrezzature in via del Lavoro. È proprio quest'ultima che oggi necessiterebbe di ampliamenti per l'esigenza di ricoverare mezzi (furgoni e camioncini) e attrezzature a servizio (campane per il vetro, containers) in quanto prossima alla saturazione.

L'azienda, a mezzo di specifico accordo contrattuale con la società proprietaria Ecologia2000 s.r.l., ha nelle proprie disponibilità, quale utilizzatrice, un fondo inedificato che si attesta sul terminale di via I Maggio, attualmente classificato agricolo, contiguo e direttamente accessibile dalla sede aziendale, che ben si presta per soddisfare le necessità di ampliamento degli spazi di parcheggio e deposito di mezzi e attrezzature. Al fine di soddisfare le esigenze di ampliamento dell'attività produttiva, la procedura che si intende seguire è quella dell'approvazione di un progetto SUAP ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 97 della legge Regionale 12/2005 in variante alle previsioni del vigente PGT, da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS.

La modifica consiste quindi nel classificare con destinazione produttiva anche il sedime di circa mq 8.600 direttamente accessibile della proprietà, mantenuto a prato incolto e classificato dal PGT quale area destinata all'esercizio dell'attività agricola, appartenente al PLIS Parco dei Mughetti.

L'ambito urbanistico a cui appartiene il lotto costituisce peraltro elemento residuale di un intorno prevalentemente produttivo avente estensione sovralocale (Comuni di Origgio ed Uboldo).



Ortofoto- Fonte: Bing Maps

L'obiettivo primario del progetto SUAP in variante al vigente PGT è quello di soddisfare l'accresciuto fabbisogno di spazi per parcheggi e deposito dell'azienda.

I presupposti perché di norma ciò possa avverarsi sono almeno due:

1. quello di disporre di area sufficiente per poter realizzare un adeguato ampliamento
2. che lo strumento di pianificazione comunale lo consenta.

Il primo presupposto è soddisfatto in quanto l'area limitrofa nella disponibilità della Società, ancorché classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio come "Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola", è sufficiente a soddisfare l'ampliamento previsto.

Il secondo presupposto non è soddisfatto in quanto il vigente PGT classifica l'area con destinazione funzionale agricola.

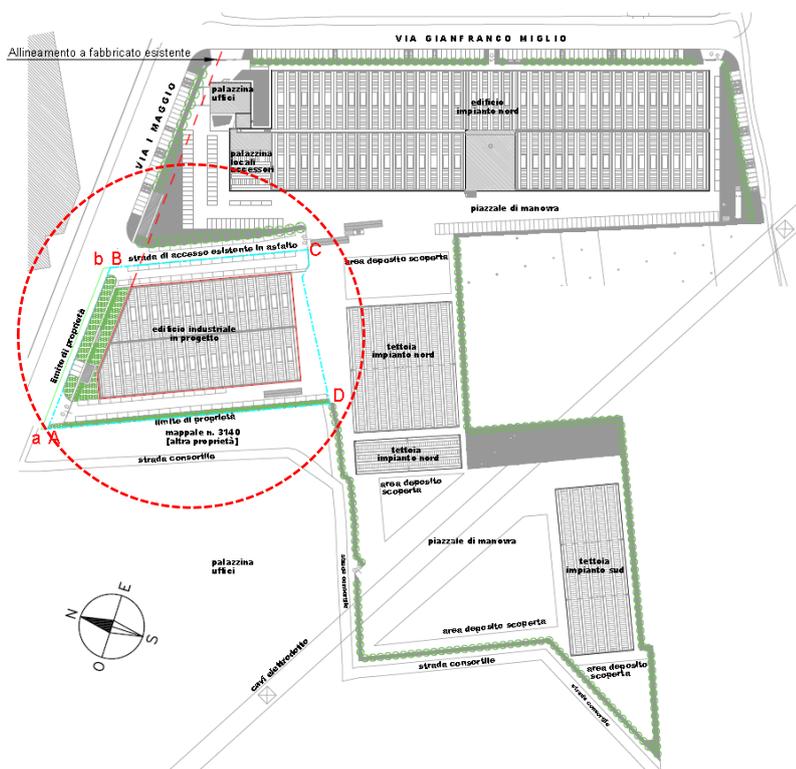
In punto di diritto si ritiene che, essendo soddisfatte con ampio margine di evidenza le condizioni di deroga recate dalla legge regionale 28 novembre 2014 n. 31, riconfermate successivamente dalla legge regionale 26 maggio 2017, n. 16, non ci possono essere preclusioni, fatte salve le verifiche per accertare che l'ampliamento non arrechi pregiudizio ad ambiente, salute umana e patrimonio culturale. Per tale accertamento si rimanda al Rapporto Preliminare VAS.

2. OBIETTIVI SPECIFICI

L'intervento viene proposto con l'intento di perseguire un più razionale ed efficiente utilizzo delle aree per il ricovero dei mezzi ed attrezzature, con l'obiettivo di risolvere le criticità legate alla carenza di adeguati spazi nell'attuale struttura di via del Lavoro.

La variante urbanistica consiste pertanto nelle seguenti azioni:

- variazione della disciplina dei mappali 523-293-9066 da "Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche - Parco agricolo" ed "Aree destinate all'attività agricola" ad "Aree con funzioni non residenziali";
- stralcio dei mappali 523-293-9066 dal PLIS "Parco dei Mughetti";
- modalità attuazione dell'intervento con PdC convenzionato in luogo della pianificazione attuativa;
- possibilità di ammettere distanze dai confini inferiori a quelle disciplinate dalla scheda normativa n. 4 del Piano delle Regole, in ragione del fatto che:
 - o lungo via I Maggio viene mantenuto l'allineamento con l'attuale palazzina per uffici della Società Eurovetro;
 - o su due lati del confine la stessa azienda esercita la medesima attività.
 - o sul confine agricolo in lato ovest è presente adeguata fascia boscata che già svolge il ruolo di biofiltro di mitigazione ecologica e paesaggistica.



Planimetria generale del complesso di via I Maggio, 45

3. LA VERIFICA PLANIVOLUMETRICA DEI PARAMETRI DELLA VARIANTE

Di seguito viene riepilogata l'analisi puntuale delle verifiche planivolumetriche che comportano l'esigenza di variante al vigente PGT. Il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Origgio individua infatti l'area oggetto dell'intervento di ampliamento quale ambito agricolo non coerente con la destinazione produttiva richiesta.

I parametri urbanistico edilizi che contraddistinguono il progetto edilizio SUAP in variante agli atti del vigente PGT sono i seguenti:

St- Superficie territoriale	mq	8.602,41
Sf - Superficie fondiaria	mq	8.360,31
If - indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	1,00
Slp - Superficie lorda di piano	mq	8.360,31
Rc - rapporto di copertura fondiaria max		2/3
Sc - Superficie coperta max	mq	5.573,54
H max - Altezza massima	m	15,00
H min - Altezza minima	m	4,50
P dotazione di aree a parcheggio privato (L. 122/89)		20% Slp
Pe dotazione di aree a parcheggio privato esterna		30% P
P dotazione di aree a parcheggio privato	mq	925,94
Pe dotazione di aree a parcheggio privato esterna	mq	277,78
Distanza dai confini di proprietà verso lotti edificati	m	5,00
Distanza dai confini di proprietà verso lotti agricoli	m	9,00

4. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

Il PTCP individua, nel capitolo della relazione illustrativa dedicato ai SISTEMI SPECIALISTICI gli **obiettivi di sviluppo e di innovazione delle attività economiche presenti sul territorio provinciale** che i Comuni debbono perseguire:

- a. **concentrazione**, cioè la "promozione di politiche a favore della concentrazione degli insediamenti produttivi" quale "concetto di continuità tra le aree comunali" (pag. 112);
- c. **accessibilità**, cioè la "creazione di aree produttive o meglio di comparti (...) agevolando la localizzazione di imprese in aree dotate di buoni collegamenti con la rete principale (autostradale e ferroviaria)" (pag 113);

Tra i "connotati negativi" viene invece paventato quello per cui il sistema delle aree produttive sia caratterizzato da una consistente frammentazione.

Il sistema produttivo nel quale si colloca l'intervento è caratterizzato da un'elevata concentrazione di aziende che si collocano tra i consolidati urbani residenziali di Origgio ed Uboldo.

Per quanto riguarda il sistema **Mobilità**, il PTCP suggerisce di "**facilitare le localizzazioni più razionali dal punto di vista logistico** favorendo le aggregazioni nella stessa area di imprese collegate da rapporti di subfornitura, o comunque appartenenti alla stessa filiera produttiva".

Resta da ultima in ordine di esame ma prima per rilevanza, la questione della classificazione dell'area con la **destinazione funzionale agricola**.

Il PTCP indica nel capitolo 5.2.2 della Relazione illustrativa dedicato all'agricoltura gli "Obiettivi e le azioni" da perseguire da parte dei Comuni.

Viene in particolare affermata l'esigenza della "protezione dei **suoli agricoli più vocati all'agricoltura** da utilizzi edificatori (pag 132).

Alla pagina 133, ove si entra nel merito, viene precisato che "gli ambiti provinciali" individuati dal PTCP "appaiono quindi come un opportuno punto di riferimento per la pianificazione comunale, che grazie alla migliore conoscenza del territorio e delle proprie dinamiche **può anche modificare** (e quindi anche integrare) **le previsioni provinciali**". E più oltre che "se gli ambiti costituiscono il riferimento a scala provinciale il livello di definizione deve essere conseguente a tale scala: **non è compito del PTCP individuare direttamente le aree agricole, per quanto non possa esimersi dal cartografare gli ambiti** (...) per tale motivo le procedure condotte dal PTCP possono essere astratte dalla puntuale lettura territoriale e legate alla messa in campo degli strati informativi che sottendono tale lettura".

Nel caso in esame, a parte l'esiguità dell'area interclusa, siamo in presenza di un'area agricola residuale incolta e di estensioni limitatissime tali da renderla peraltro assai poco economica per l'esercizio di colture.

5. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE

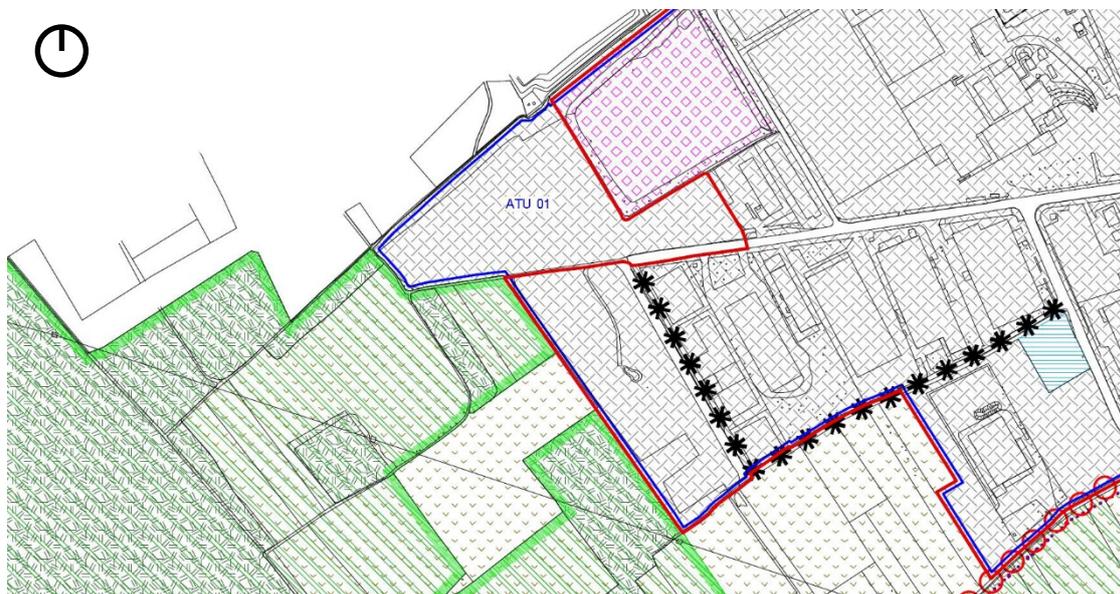
L'intervento, come precedentemente descritto e meglio definito e dimensionato nel progetto edilizio SUAP, comporta ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001 l'assunzione da parte del Soggetto Attuatore di obbligazioni inerenti una "nuova ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione".

Si tratta per l'esattezza di un versamento "sotto forma di **contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento**". La valutazione del contributo viene determinata in relazione al "**maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica**".

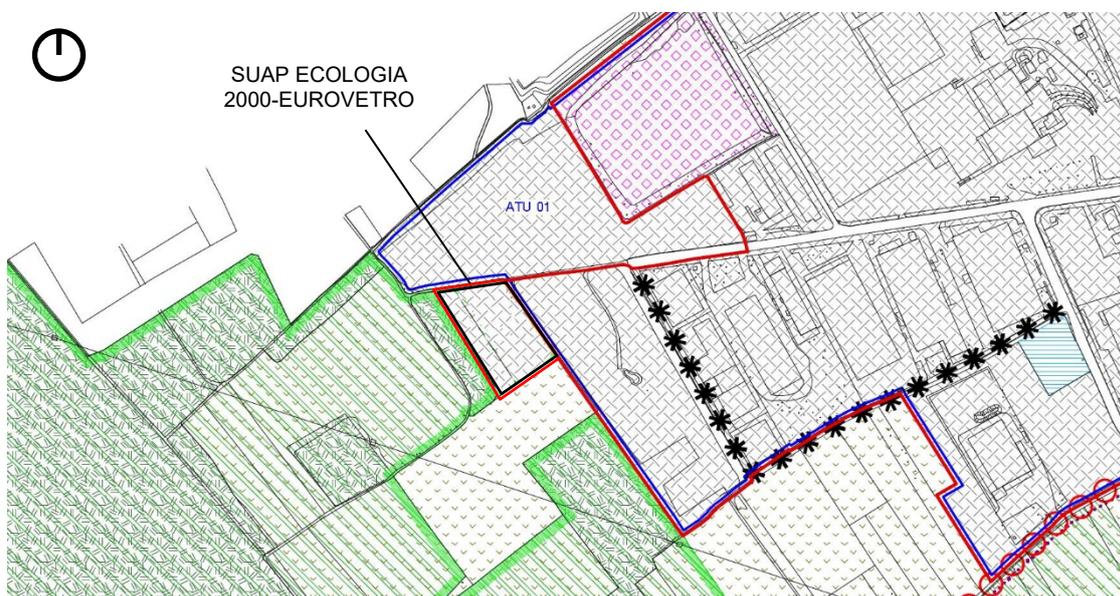
A fronte della realizzazione dell'intervento edilizio di interesse privato il Soggetto Proponente si impegnerà, con la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che dovrà essere approvato contestualmente alla presente variante, alla cessione di aree per uso pubblico, alla realizzazione di opere o, in alternativa, alla loro monetizzazione in accordo con il Comune di Origgio.

ALLEGATI - ESTRATTI PIANO DELLE REGOLE

PGT VIGENTE – Modalità di Intervento Piano delle Regole



PGT VARIATO – Modalità di Intervento Piano delle Regole



SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **4**

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina
aree con funzione non residenziale

nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione

pianificazione attuativa: art. 1, comma 6, lettera b) delle NdP o edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP se l'area risulta già edificata; per il SUAP Gima-Amazon **ed Ecologia 2000-Eurovetro** edilizio diretto con PdC convenzionato.

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 2/3
If 1,00 mq/mq
H max 15,00- **H min** 4,50

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati zero o ml. 10,00

dai confini zero o ml. 10,00

se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10

per il SUAP Ecologia 2000-Eurovetro sono quelle indicate nel progetto convenzionato

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di **Slp** per ogni intervento non residenziale.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989

20% della **Slp** di cui almeno il 30% dovrà essere previsto accessibile da spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare. Se tale reperimento risulta impossibile per comprovate impossibilità è ammessa la monetizzazione.

norme particolari

Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della Spl per insediamenti industriali ed artigianali. Per insediamenti commerciali vedi art.43 delle presenti norme.

L'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata e l'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano.

Per comprovate esigenze tecnologiche o di completamento architettonico dell'esistente, sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.