

## STUDIO DI INGEGNERIA

---

VIA AI BOSCHI 44 – 21040 ORIGGIO (VA) – TEL/FAX 0296731299

EMAIL: STUDIOINGBIANCHI@LIBERO.IT

PEC: MARIO.BIANCHI4@INGPEC.EU

**Mario Bianchi**  
i n g e g n e r e

P.Iva 02257730123

ALBO INGEGNERI VARESE N.1971

ATTESTATO COORDINATORE SICUREZZA 494/96 SILP MILANO ANNO 1997

---

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

---

### INERENTE

**PROGETTO AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA'  
PRODUTTIVA DI LAVORAZIONE DEL VETRO  
IN ORIGGIO (VA) VIA 1° MAGGIO n. 45  
PRESENTATO DALLE SOCIETA'  
ECOLOGIA 2000 SRL E EUROVETRO SRL  
MEDIANTE ATTIVAZIONE  
SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
COMPORANTE VARIANTE AL PGT**

Proprietà:

---

**ECOLOGIA 2000 SRL**

Via Cadorna n. 5  
22100 Como (CO)

Promissaria Condittrice:

---

**EUROVETRO SRL**

Via Cadorna n. 5  
22100 Como (CO)

Progettista:

---

**Dott. Ing. BIANCHI MARIO**

Via Ai Boschi n. 44  
21040 Origgio (Va)

Luglio 2020

## STUDIO DI INGEGNERIA

VIA AI BOSCHI 44 – 21040 ORIGGIO (VA) – TEL/FAX 0296731299

EMAIL: STUDIOINGBIANCHI@LIBERO.IT

PEC: MARIO.BIANCHI4@INGPEC.EU

**Mario Bianchi**  
i n g e g n e r e

P.Iva 02257730123

ALBO INGEGNERI VARESE N.1971

ATTESTATO COORDINATORE SICUREZZA 494/96 SILP MILANO ANNO 1997

### 1 – PREMESSA

Il Comune di Origgio è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 in data 01/07/2013, divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 48 – Serie Annunci e Inserzioni in data 27/11/2013, rettificato e modificato come di seguito indicato:

- Rettifica e correzione di errore materiale contenuto nel P.G.T. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 in data 19/12/2014, pubblicata sul B.U.R.L. n. 21 – Serie Avvisi e Inserzioni in data 20/05/2015;
- Variante parziale al P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 4 del 27/03/2015, inerente la variante al piano attuativo a stralcio dell'APC 03, comportante variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi – approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 33 del 30/07/2015 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 44 – Serie Annunci e Inserzioni in data 28/10/2015;
- Variante parziale al P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 19 del 02/08/2018, inerente la variante parziale (puntuale) del Piano delle Regole – approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 46 del 28/11/2018 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 2 – Serie Annunci e Inserzioni in data 09/01/2019;
- Variante parziale al P.G.T. (area box via G. Garibaldi), ai sensi e per gli effetti dell'art. 95-bis, comma 2 della Legge Regionale n. 12/2005, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale in data 27/12/2018, con deliberazione n. 60 – Approvazione del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) – Sezione Strategica 2016-2020 e Sezione Operativa 2019-2020 – Atto con il quale è stata approvata la variazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, costituente parte integrante del D.U.P.;
- *“Proroga validità del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) – Legge Regionale 26 maggio 2017, n. 16 “Modifiche all’art. 5 della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)”*, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 in data 24/10/2018.

## STUDIO DI INGEGNERIA

VIA AI BOSCHI 44 – 21040 ORIGGIO (VA) – TEL/FAX 0296731299

EMAIL: STUDIOINGBIANCHI@LIBERO.IT

PEC: MARIO.BIANCHI4@INGPEC.EU

**Mario Bianchi**  
i n g e g n e r e

P.Iva 02257730123

ALBO INGEGNERI VARESE N.1971

ATTESTATO COORDINATORE SICUREZZA 494/96 SILP MILANO ANNO 1997

- Variante SUAP per ampliamento attività produttiva di logistica approvata con deliberazione C.C. n. 36 del 24/09/2019 e pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 20/11/2019.

La società ECOLOGIA 2000 S.r.l. dispone in Origgio di un compendio immobiliare sito in Via I° Maggio n. 45, concesso in locazione alla società EUROVETRO S.r.l. che lo utilizza quale piattaforma per il recupero del vetro.

Si tratta di un compendio costituito da:

1. un lotto edificato dell'estensione di circa 49.500 mq, dei quali: 19.200 mq coperti da edifici destinati ad impianti e deposito materiale, 4.684 mq di aree verdi e 25.616 mq circa come aree manovra e stoccaggio dei rifiuti;
2. un'area confinante, ineditata e mantenuta a prato incolto, che il vigente P.G.T. classifica come "*Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche - Parco agricolo*" relativamente ai mappali n. 523 e n. 293 ed "*Aree destinate all'attività agricola*" di cui al mappale n. 9066. Tale area situata all'interno del Parco dei Mughetti in prossimità del confine con il Comune di Uboldo, a Nord confina con la pubblica via I° Maggio a Est e Sud con la ditta Eurovetro S.r.l., ad Ovest confina con il mappale n. 7419. Il lotto si estende per una area di superficie complessiva pari a mq 8.602,42 (superficie fondiaria mq 8360,31, la restante superficie di mq 242,10 corrisponde al sedime stradale da cedere).

Su quest'ultima area, la società Ecologia 2000 S.r.l., in qualità di "proprietaria", e la società Eurovetro S.r.l., in qualità di "promissaria conduttrice", hanno chiesto l'avvio della procedura di S.U.A.P., ai sensi del combinato disposto degli articoli 8, del D.P.R. n. 160/2010 e 97 della Legge Regionale n. 12/2005, per l'approvazione di un progetto inerente "*Progetto di ampliamento dell'attività produttiva di lavorazione del vetro sita in Via I° Maggio n. 45*", comportante una variante urbanistica del vigente P.G.T. (vedasi perimetrazione dell'area in variante sull'allegata TAV. 01).

L'obiettivo primario del progetto di S.U.A.P. è quello di soddisfare l'accresciuto fabbisogno di spazi per l'attività insediata e condotta da Eurovetro S.r.l..

Si deve altresì tenere presente che l'unica soluzione possibile dell'ampliamento dell'attività è quella che assicura una continuità di interazione fra le diverse zone produttive; tale condizione è offerta dalla limitrofa area in argomento che come anzidetto è oggetto di variante.

## STUDIO DI INGEGNERIA

VIA AI BOSCHI 44 – 21040 ORIGGIO (VA) – TEL/FAX 0296731299

EMAIL: STUDIOINGBIANCHI@LIBERO.IT

PEC: MARIO.BIANCHI4@INGPEC.EU

**Mario Bianchi**  
i n g e g n e r e

P.Iva 02257730123

ALBO INGEGNERI VARESE N.1971

ATTESTATO COORDINATORE SICUREZZA 494/96 SILP MILANO ANNO 1997

La variante consiste nella riclassificazione dell'appezzamento di terreno, attualmente incluso nella proprietà recintata, da "Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche - Parco agricolo" e "Aree destinate all'attività agricola" a "Aree con funzioni non residenziali".

Riclassificazione che comporta anche la modifica del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.).

### 2 –PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI DELLA VARIANTE

I parametri urbanistici edilizi che caratterizzano il progetto edilizio S.U.A.P. in variante agli atti costituenti il vigente P.G.T. sono i seguenti:

Quelli assunti per il comparto di S.U.A.P. sono quelli della Scheda n. 4 della Normativa di Piano del Piano delle Regole, ovvero quelli per le aree ricadenti nel T.U.C. soggetto a particolare disciplina – aree con funzione non residenziale, ed in particolare:		
St – Superficie territoriale	mq	8602,41
Sf – Superficie fondiaria	mq	8360,31
Rc – Rapporto massimo di copertura		2/3
Sc – Superficie coperta	mq	5573,54
If – Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	1.00
Slp – Superficie lorda di piano	mq	8360,31
Hmax – altezza massima degli edifici	m	15,00
Hmin – altezza minima degli edifici	m	4,50
Dotazione parcheggio / (Legge n. 122/1989)	20% Slp	925,94
Dotazione parcheggio accessibile da spazio pubblico	30% dotazione L. n. 122/1989	277,78
Distanza dai confini di proprietà verso lotti edificati	m	5,00
Distanza dai confini di proprietà verso lotti agricoli	m	9,00

### 3 – ANALISI TIPO-MORFOLOGICA DEL CONTESTO URBANO

La zona in oggetto è inserita in un contesto caratterizzato principalmente da attività di tipo artigianali / produttive cui si alternano dei lotti di terreno liberi aventi destinazione agricola; le zone residenziali, nelle immediate vicinanze, sono assenti.

## STUDIO DI INGEGNERIA

VIA AI BOSCHI 44 – 21040 ORIGGIO (VA) – TEL/FAX 0296731299

EMAIL: STUDIOINGBIANCHI@LIBERO.IT

PEC: MARIO.BIANCHI4@INGPEC.EU

**Mario Bianchi**  
i n g e g n e r e

P.Iva 02257730123

ALBO INGEGNERI VARESE N.1971

ATTESTATO COORDINATORE SICUREZZA 494/96 SILP MILANO ANNO 1997

I fabbricati esistenti, dalle tipologie pressoché simili, risultano per la maggior parte di nuova o comunque recente edificazione: le zone limitrofe sono state infatti individuate nel P.G.T. vigente come aree destinate al completamento edificatorio con funzione non residenziale.

Relativamente alle presenze industriali nel Comune di Origgio e alla opportunità di nuovi insediamenti si fa riferimento al Rapporto Preliminare Ambientale sviluppato nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla VAS ove si evince la compatibilità dell'intervento; ciò detto risulta più che giustificata la scelta di incrementare la superficie destinata all'attività industriale esistente con l'insediamento proposto.

### 4 – RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE



Ortofoto: individuazione dell'area oggetto di intervento

## STUDIO DI INGEGNERIA

VIA AI BOSCHI 44 – 21040 ORIGGIO (VA) – TEL/FAX 0296731299

EMAIL: STUDIOINGBIANCHI@LIBERO.IT

PEC: MARIO.BIANCHI4@INGPEC.EU

**Mario Bianchi**  
i n g e g n e r e

P.Iva 02257730123

ALBO INGEGNERI VARESE N.1971

ATTESTATO COORDINATORE SICUREZZA 494/96 SILP MILANO ANNO 1997



Viste fotografiche dell'area interessata dalla variante

NOTA:

Come si evince dalla documentazione fotografica di cui sopra, contrariamente a quanto risulta dalla base cartografica del PGT Comunale, l'intervento non interessa zone boscate.

## 5 – PROGETTO

---

Il progetto di utilizzazione dell'area prefigura la distribuzione planivolumetrica assentibile sul lotto, così come definita e dimensionata dalla variante prospettata al vigente P.G.T. con la modifica della destinazione d'uso da "Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche - Parco agricolo" ed "Aree destinate all'attività agricola" ad "Aree con funzioni non residenziali".

Insediativamente l'intervento si caratterizza per le modalità di occupazione dell'area aspirando a risolverla in senso unitario: questo tipo di approccio si manifesta concretamente con scelte semplici ed essenziali e si esprime nel tentativo di formulare risposte adeguate alle istanze che il contesto esprime.

## STUDIO DI INGEGNERIA

VIA AI BOSCHI 44 – 21040 ORIGGIO (VA) – TEL/FAX 0296731299

EMAIL: STUDIOINGBIANCHI@LIBERO.IT

PEC: MARIO.BIANCHI4@INGPEC.EU

**Mario Bianchi**  
i n g e g n e r e

P.Iva 02257730123

ALBO INGEGNERI VARESE N.1971

ATTESTATO COORDINATORE SICUREZZA 494/96 SILP MILANO ANNO 1997

A queste premesse di carattere generale si ispirano i criteri progettuali dell'intervento che possono essere così sintetizzati: modesta entità dell'intervento rapportato all'ambiente circostante senza alterare gli equilibri tra i lotti edificati e l'ambiente naturale; conferma dei caratteri insediativi, funzionali e di orientamento degli edifici, conservazione della tipologia edilizia di zona, valorizzazione infrastrutturale dell'area.

L'intervento in questione prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica, con accesso diretto dalla pubblica via I° Maggio.

Un'adeguata piantumazione ed organizzazione degli spazi esterni, permetteranno di attuare una auspicata integrazione tra manufatto edilizio, verde e infrastrutture funzionali, che rappresenta il contenuto più esplicito e significativo del luogo e a cui si finalizzano le scelte urbanistiche ed architettoniche del progetto.

L'edificio in progetto risulta, quindi, perfettamente integrato nel tessuto urbanistico/edilizio circostante e lo qualifica senza interferire sui ritmi esistenti, completamente inserito nel contesto con equilibrio e discrezione di forme.

L'intervento si prefigge lo scopo di ampliare l'edificio produttivo esistente secondo gli indici e i parametri propri delle aree produttive definiti dal vigente P.G.T., così come specificato dalla Scheda 4 delle Norme di Piano del Piano delle Regole.

### INFRASTRUTTURE

#### *A- Parcheggi*

Il soddisfacimento delle dotazioni minime previste dalla scheda d'ambito è assicurato dall'asservimento di aree individuate all'interno del lotto soddisfano la verifica.

Tali aree di sosta hanno una superficie totale pari a mq 937,50 (vedasi elaborato grafico TAV. 01 di progetto).

#### *B- Viabilità esterna*

Il progetto prevede la cessione di una superficie di mq 242,10 a completamento della sede stradale esistente.

## STUDIO DI INGEGNERIA

VIA AI BOSCHI 44 – 21040 ORIGGIO (VA) – TEL/FAX 0296731299

EMAIL: STUDIOINGBIANCHI@LIBERO.IT

PEC: MARIO.BIANCHI4@INGPEC.EU

**Mario Bianchi**  
i n g e g n e r e

P.Iva 02257730123

ALBO INGEGNERI VARESE N.1971

ATTESTATO COORDINATORE SICUREZZA 494/96 SILP MILANO ANNO 1997

### *C- Fognatura (scarichi acque reflue)*

Per lo scarico delle acque reflue nere, assimilate alle domestiche, ci si avvarrà della rete esistente all'interno dell'attività produttiva insediata.

Le acque provenienti dai piazzali verranno trattate conformemente a quanto previsto nella Relazione Tecnica di cui allo Studio di Invarianza Idraulica.

Le acque provenienti dalla copertura saranno raccolte in pozzi perdenti il cui dimensionamento sarà coerente con quanto previsto nella relazione di cui sopra.

### *D- Acqua potabile, gas metano, linea telefonica ed energia elettrica.*

Gli allacciamenti delle linee private alle reti esistenti avverranno sulla via I° Maggio.

Il progetto prevede la realizzazione di una cabina ENEL per la trasformazione e la fornitura di energia elettrica.

### *E- Verde e mitigazione ambientale.*

Le aree individuate nella planimetria di progetto coprono una superficie di mq 841,70 a soddisfacimento dei requisiti minimi richiesti (pari a mq 836,03) così come analiticamente illustrato nella tavola di progetto. Verranno altresì realizzati filari di mitigazione lungo parte del perimetro del lotto: lungo il confine ovest adiacente al bosco di cui al mappale n. 3140 è prevista una fascia ecotonale di arbusti nelle essenze del biancospino, del prugnolo, della berretta del prete e del pallon di maggio. Per la mitigazione in corrispondenza della recinzione lato strada la tipologia arborea prevista è il *Carpinus Betulus Pyramidalis*; mentre nell'aiuola esterna verrà realizzato un filare di Pioppi Cipressini.

## FINITURE ESTERNE – RECINZIONI

L'edificio che verrà realizzato a seguito dell'attuazione del SUAP è armonizzato per quanto riguarda la tipologia costruttiva ed i materiali di finitura delle parti esterne (pannelli in graniglia nelle tonalità del colore verde) agli esistenti nonché all'ambiente naturale circostante.

## STUDIO DI INGEGNERIA

VIA AI BOSCHI 44 – 21040 ORIGGIO (VA) – TEL/FAX 0296731299

EMAIL: STUDIOINGBIANCHI@LIBERO.IT

PEC: MARIO.BIANCHI4@INGPEC.EU

**Mario Bianchi**  
i n g e g n e r e

P.Iva 02257730123

ALBO INGEGNERI VARESE N.1971

ATTESTATO COORDINATORE SICUREZZA 494/96 SILP MILANO ANNO 1997

La recinzione di tipo aperta avrà una altezza massima di 180 cm di cui i primi cm. 50 costituiti da un basamento in muratura; la tipologia sarà analoga al resto del comparto edificato.

### DATI DIMENSIONALI PROGETTO

I parametri urbanistici edilizi che caratterizzano il progetto edilizio convenzionato in variante agli atti costituenti il vigente P.G.T. sono i seguenti:

Superficie territoriale - St : mq 8.602,41

Superficie fondiaria - Sf : mq 8.360,31

Superficie Lorda di Piano – Slp: mq 4.629,70

Superficie Coperta - Sc: mq 4.629,70

Altezza edificio in progetto – H: m 12,00

Distanza dai confini di proprietà verso lotti edificati > m 5,00

Distanza dai confini di proprietà verso lotti agricoli > m 9,00

Superficie posti auto parcheggio privato mq 937,50

Superficie posti auto esterni alla recinzione mq 450,00

Tali parametri verificano quelli indicati nella Scheda n. 4 della Normativa di Piano del Piano delle Regole, ovvero quelli per le aree ricadenti nel T.U.C. soggetto a particolare disciplina – aree con funzione non residenziale.

In fede

Origgio, 28 Luglio 2020

Il Progettista  
Ing. Mario Bianchi