più associati

studio B&L più associati

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

PROPONENTI:

società proprietaria

UNEF s.r.l.
via Gorizia, 37
21047 Saronno (VA)
P.IVA: 03561090121

società utilizzatrice

Alberti.

ALBERTI UMBERTO s.r.l.
via Gorizia, 37
21047 Saronno (VA)
P.IVA: 02587400124

COMUNI DI

SARONNO

ORIGGIO

PROVINCIA DI VARESE

SUAP

Sportello Unico per le Attività Produttive "UNEF/ALBERTI"

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	DIRECTORY DI LAVORO	FILE \ LAYOUT	REVISIONE	DATA
451-SARONNO-ORIGGIO-UNEF	451-SARONNO-ORIGGIO-UNEF	451-VAR-Rel-Var-Urb-cop.dwg	03	LUGLIO 2020

X:\451-ORIGGIO-UNEF-SUAP\451-VAR-REL-VAR-URB-COP

INDICE

1. PREMESSA 2
2. OBBIETTIVI SPECIFICI 5
3. LA VERIFICA PLANIVOLUMETRICA DEI PARAMETRI DELLA VARIANTE 6
4. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP 8
5. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE 9

ALLEGATI - ESTRATTI PIANO DELLE REGOLE 10

1. PREMESSA

Il **Comune di Saronno** è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 15/06/2013, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul BURL, serie Avvisi e Concorsi n. 41 del 09/10/2013.

Bollettino Ufficiale – 169 – Regione Lombardia

Serie Avvisi e Concorsi n. 41 - Mercoledì 09 ottobre 2013

Comune di Saronno (VA)
Avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il piano di governo del territorio (PGT)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

RENDE NOTO

– che con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 del 15 giugno 2013 sono state esaminate e controdedotte le osservazioni pervenute e quindi è stato definitivamente approvato il piano di governo del territorio (PGT) del Comune di Saronno;

– che gli atti costituenti il piano di governo del territorio e la valutazione ambientale strategica sono depositati in libera visione al pubblico presso la Segreteria comunale;

– che gli atti assumeranno efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del presente avviso di deposito.

Saronno, 2 ottobre 2013

Il dirigente del settore
ambiente, territorio ed opere pubbliche
Massimo Stevenazzi

Successivamente alla prima approvazione sono state predisposte alcune varianti parziali e puntuali rispettivamente approvate con deliberazioni C.C. n. 29 del 15/04/2015, n. 56 del 29/10/2015, n. 31 del 31/05/2018 e n. 12 del 28/02/2019.

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.

Bollettino Ufficiale – 269 – Regione Lombardia

Serie Avvisi e Concorsi n. 48 - Mercoledì 27 novembre 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.

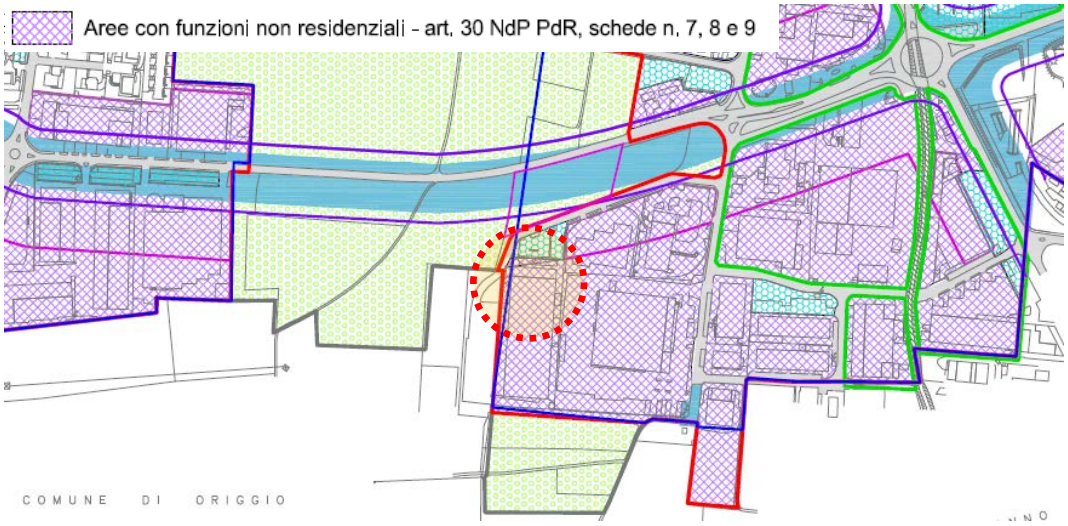
Il responsabile del 3° settore ufficio tecnico
Claudio Zerbi

Successivamente alla sua approvazione è stata predisposta una 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.

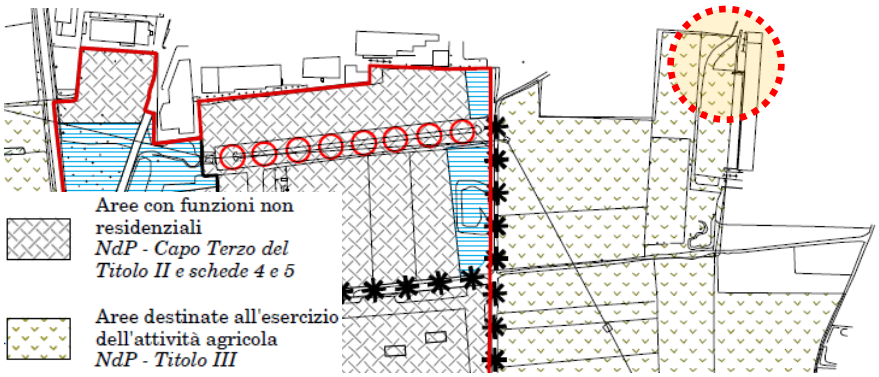
La **società UNEF s.r.l.** con sede in Saronno, via Gorizia 37, legalmente rappresentata dal sig. Umberto Alberti, è proprietaria di un immobile industriale insistente sul territorio di Saronno e dotato, sul territorio di Origgio, di pertinenzialità non ancora interessata da trasformazione in quanto compresa in ambito a destinazione d'uso urbanistica agricola.

Si tratta per l'esattezza di un compendio costituito da:

1. Lotto edificato, insistente sul territorio di Saronno, dell'estensione di mq 2.965 occupato da un edificio industriale avente una superficie lorda di pavimento disponibile, secondo il vigente PGT, di mq 2.965;



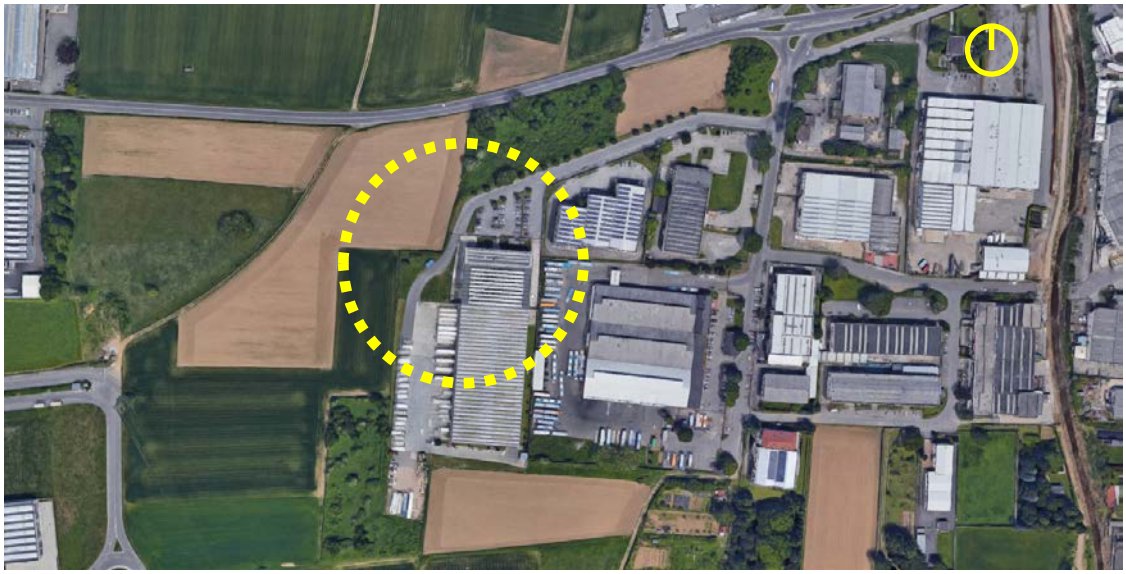
2. Pertinenzialità inedificata, insistente sul territorio del Comune di Origgio, della superficie complessiva di mq 995,74.



STRALCI PGT Saronno ed Origgio

Localizzazione dell'ambito

L'immobile è attualmente locato alla **ditta Alberti Umberto s.r.l.** che costituisce, per entrambi i comuni, un'apprezzata eccellenza industriale specializzata nella progettazione e realizzazione di pezzi speciali atti all'applicazione su macchinari a controllo numerico. Essa è peraltro leader di settore e vanta molti clienti di spicco, quali Airbus, Boeing, Bombardier, Pratt&Whitney, Spirit Aerosystems, Agusta Westland, Caterpillar, Kawasaki, Brembo, General Electric, Rolls-Royce, Audi, Luxottica, Ferrari, Toyota.



Ortofoto – Fonte: Google

Su entrambe le entità, lotto edificato e pertinenzialità priva di titoli volumetrici, **la proprietà ha richiesto l'avvio della procedura SUAP per l'approvazione di un progetto finalizzato al recupero di superficie lorda di pavimento produttiva in misura maggiore di quanto consentito dagli attuali parametri urbanistici edilizi ed alla trasformazione a parcheggio dell'attuale porzione di proprietà a destinazione agricola**.

2. OBBIETTIVI SPECIFICI

Le modifiche richieste consistono:

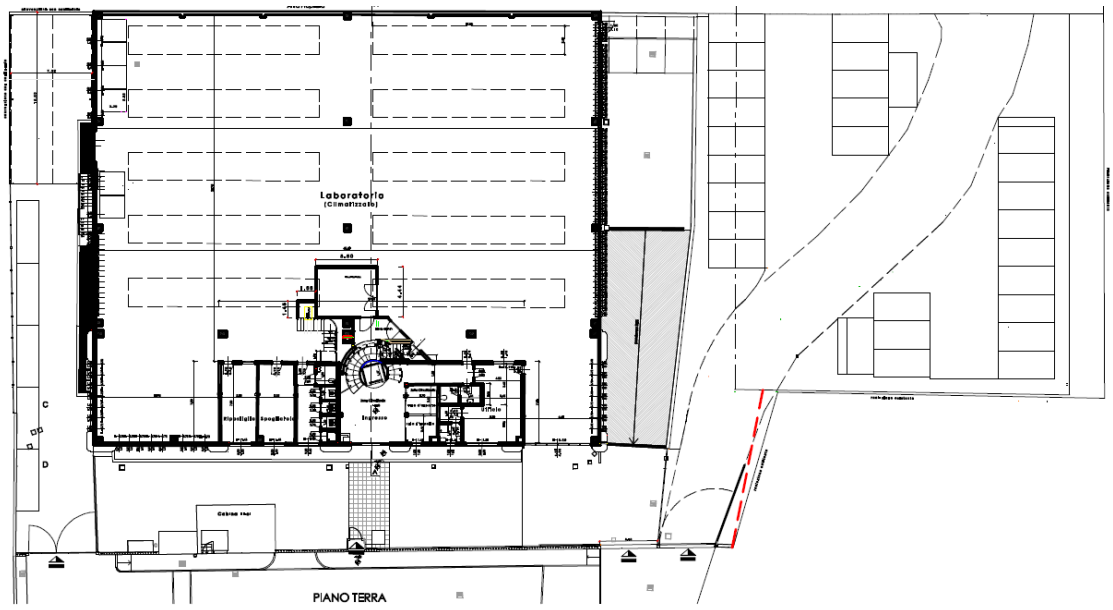
- nella concessione di un incremento dell'indice edificatorio per consentire il recupero di superficie lorda di pavimento produttiva attualmente adibita ad autorimessa/parcheggio e nuova superficie per spazio coperto da adibire alle attività di carico e scarico;
- nella trasformazione del sedime classificato agricolo, attualmente non coltivato ma mantenuto nello stato di sterrato, quale spazio pertinenziale a servizio dell'attività produttiva quale parcheggio pertinenziale.

Si tratta per l'esattezza delle seguenti superfici:

- incremento di S.l.p. produttiva di mq 1.066,00;
- incremento di superficie fondiaria trasformabile di mq 995,74.

L'intervento viene richiesto con l'intendimento:

- garantire ulteriore sviluppo dell'attività produttiva recuperando ulteriore superficie lorda di pavimento in deroga agli indici urbanistici vigenti (magazzino e zona carico e scarico mezzi coperta);
- creare un adeguato nuovo spazio esterno per garantire la capacità di parcamento in parte sottratta, all'interno del fabbricato, dallo sviluppo previsto per consolidare, ampliare e riorganizzare l'attuale ciclo produttivo.



Planimetria generale del complesso

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.

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

Sf - Superficie fondiaria (Saronno)	mq	2.965,14
Sf - Superficie fondiaria (Origgio)	mq	995,74
Cf - rapporto di copertura fondiaria		2/3
Sc - Superficie coperta	mq	1.831,05
Slp - Superficie lorda di pavimento ammessa	mq	2.965,14
Slp - Superficie lorda di pavimento ampliamento	mq	1.066,00
Slp - Superficie lorda di pavimento totale	mq	4.030,71
Superficie drenante (% su Sf)	%	10
H max – Altezza massima	m	15,00
H min – Altezza minima	m	4,50
P dotazione di aree a parcheggio L. 122/89		1.209,21
P dotazione di aree a parcheggio oltre L. 122/89		297,49
P dotazione effettiva di aree a parcheggio	mq	1.713,25

L'obbiettivo primario del progetto SUAP, in variante al vigente PGT di Saronno ed Origgio, è quello, già anticipato in premessa, di soddisfare l'accresciuto fabbisogno di superficie produttiva recuperandola anche mediante la formazione di una nuova superficie di parcheggio pertinenziale esterna all'esistente in sostituzione di quella interna al fabbricato esistente.

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

1. quello di disporre di aree pertinenziali atte a garantire l'adeguato ampliamento;
2. che lo strumento urbanistico vigente lo consenta.

Il primo presupposto è soddisfatto in quanto la disponibilità di un'area pertinenziale limitrofa di proprietà, ancorché classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio di Origgio 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 di Origgio classifica l'area con destinazione funzionale agricola.

Tuttavia non esistono, nell'immediato intorno, altre possibili alternative.

Non sussistono invece elementi ostativi all'aumento di Slp produttiva con l'assorbimento della superficie a parcheggio attualmente interna al fabbricato e sostituibile con quella trasferita all'esterno.

In punto di diritto riteniamo 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, contenute nel Rapporto Preliminare VAS, cui si rimanda, per accertare che l'ampliamento non arrechi pregiudizio ad ambiente, salute umana e patrimonio culturale.

4. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

Viene effettuata esclusivamente per l'area pertinenziale che essendo inedificata è stata classificata, ancorché mantenuta allo stato di superficie sterrata, dal Comune di Origgio come lotto aggregato al sistema agricolo provinciale.

Il PTCP individua, nel capitolo della relazione illustrativa dedicato ai SISTEMI SPECIALISTICI gli **obbiettivi 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 contesto di discreta concentrazione di aziende localizzate tra i centri urbani di Saronno e Caronno Pertusella.

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 "Obbiettivi 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 inedificata, siamo in presenza di un sedime agricolo residuale incolto e di estensioni limitatissime tali da renderlo peraltro assai poco economica per l'esercizio di colture.

5. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE

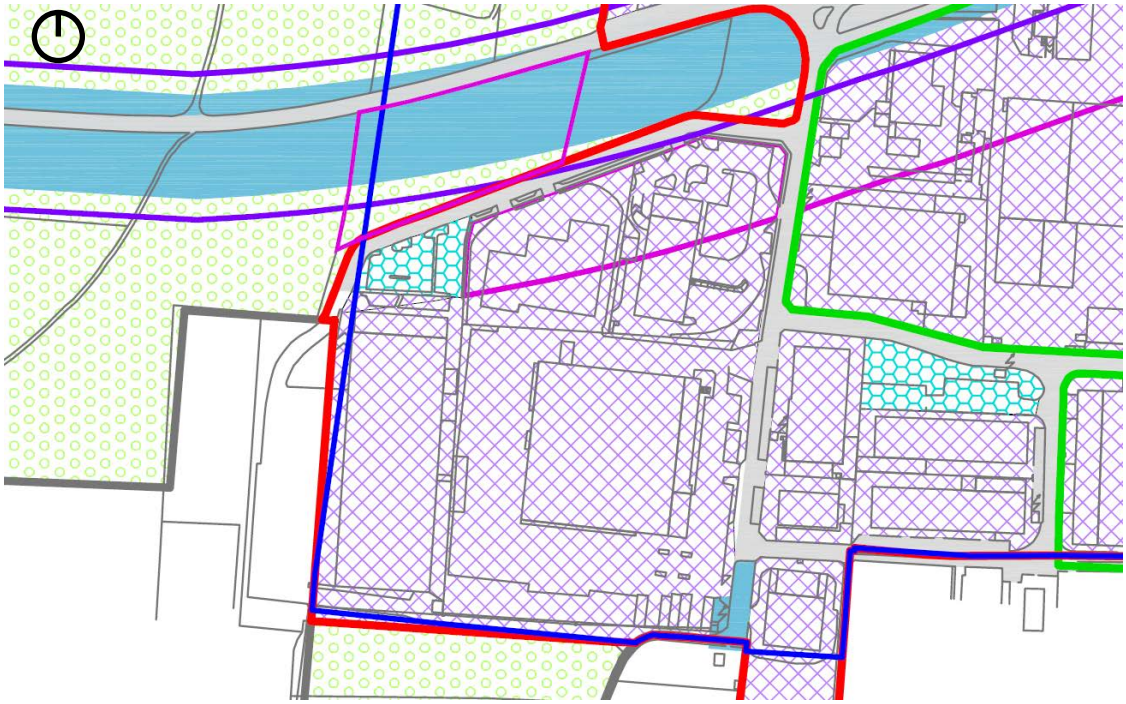
L'intervento, come precedentemente descritto e meglio definito e dimensionato nel progetto edilizio SUAP, comporta ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001 l'assunzione da parte del Soggetto Attuatore di obbligazioni inerenti una "*nuova ulteriore modalità di calcolo degli oneri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

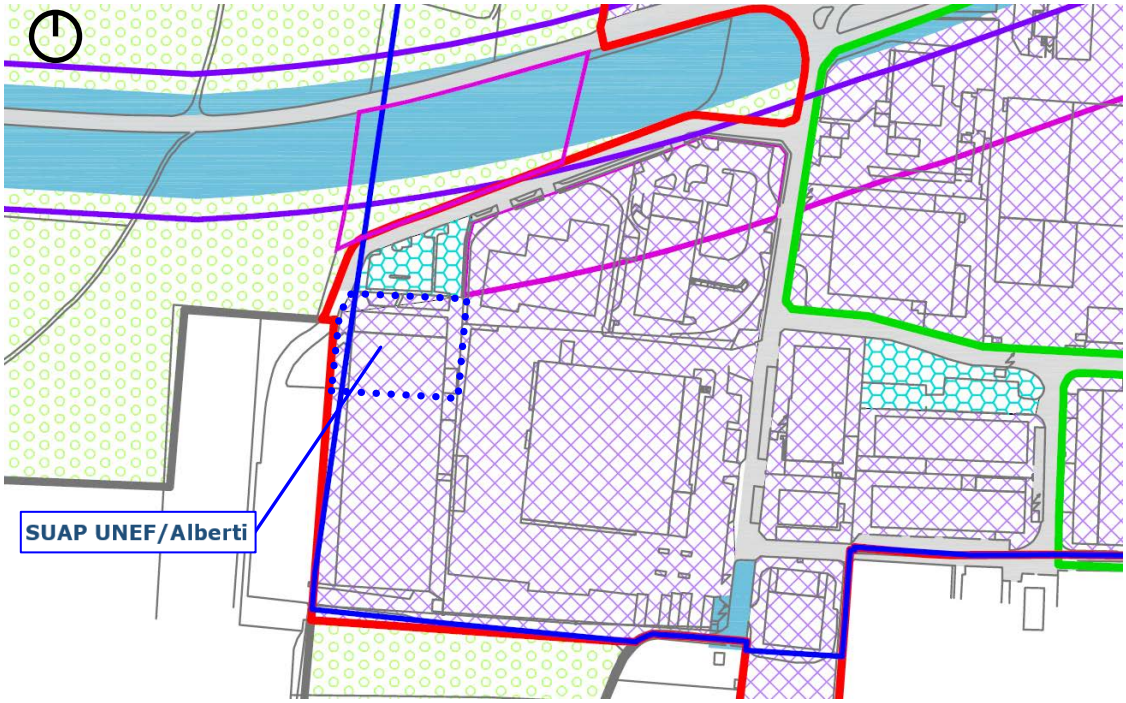
A fronte della realizzazione dell'intervento edilizio di interesse privato il Soggetto Proponente si impegnerà, con la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che dovrà essere approvato contestualmente alla presente variante, alla cessione di aree per uso pubblico, alla realizzazione di opere o,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

ALLEGATI - ESTRATTI PIANO DELLE REGOLE

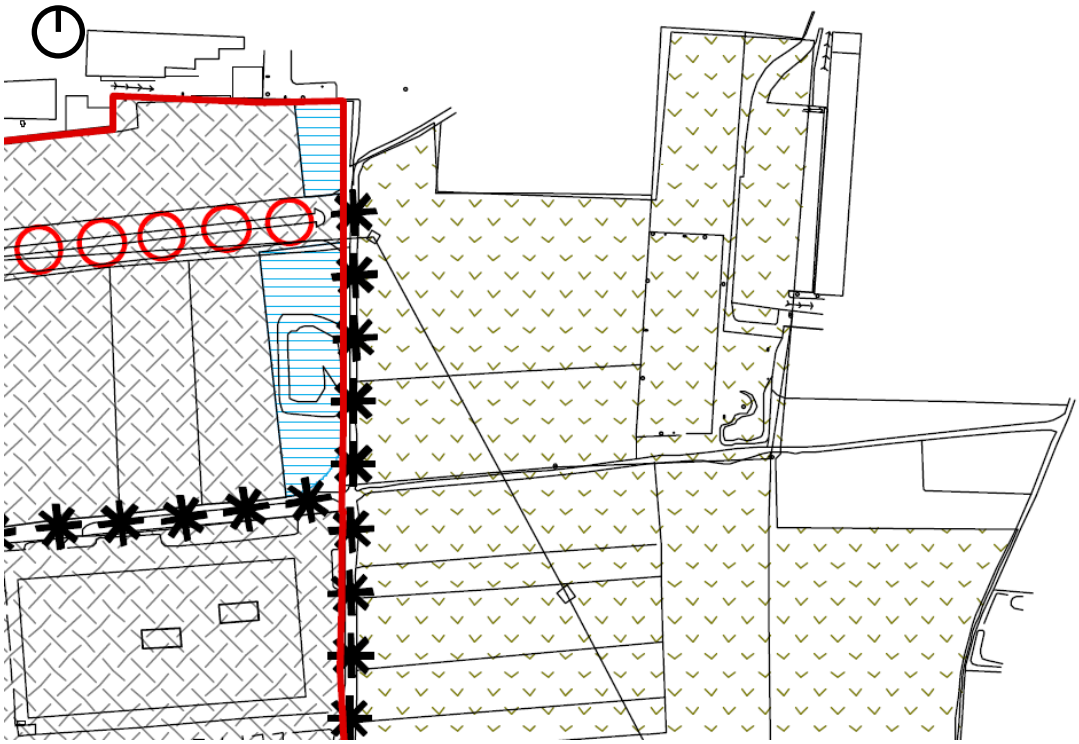
SARONNO/PGT VIGENTE – Modalità di Intervento Piano delle Regole



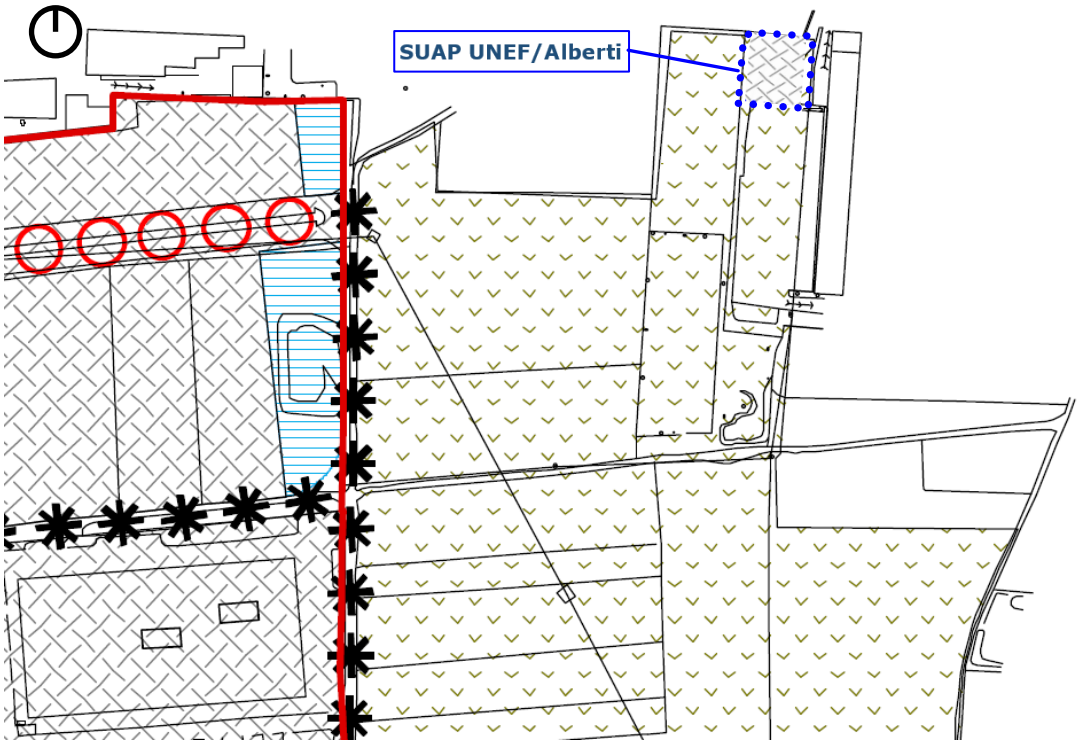
SARONNO/PGT VARIATO – Modalità di Intervento Piano delle Regole



ORIGGIO/PGT VIGENTE – Modalità di Intervento Piano delle Regole



ORIGGIO/PGT VARIATO – Modalità di Intervento Piano delle Regole



TESTO COMPARATO - NTA Piano delle Regole (evidenziato in giallo il testo aggiunto)

Comune di Saronno

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 8

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

intervento di manutenzione ordinaria = lettera a), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di manutenzione straordinaria = lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di restauro e risanamento cons. = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05
intervento di ampliamento di edifici esistenti o di costruzione nuovi edifici nell'ambito di insediamenti esistenti

modalità di attuazione
edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP;
nel lotto identificato con la sigla "SUAP Unef/Alberti" edilizio diretto convenzionato.

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 2/3 o esistente
If 1 mq/mq o esistente
H max 13,00 o esistente - **H min** 4,50 o esistente

Nel lotto identificato con la sigla "SUAP Unef/Alberti" si applicano i parametri di cui al progetto SUAP approvato

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP
tra i fabbricati esistente, per solo ampliamento edifici = zero o ml. 5,00 dai confini
esistente, per solo ampliamento edifici = zero o ml. 10,00
se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = esistente, per solo ampliamento edifici = m. 10

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 complesso aziendale ed all'interno di un'unica unità immobiliare; nuove medie strutture di vendita

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 11 delle NdP:
20% della **Slp** di cui almeno il 30% (ove le condizioni dell'edificato lo consentissero e qualora lo spazio per parcheggi previsti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n°122 superi i mq. 40,00) dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico; per insediamenti commerciali vedi art.42 delle presenti norme.

norme particolari
Ove le condizioni dell'edificato lo consentisse, l'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata. L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano. Per comprovate esigenze tecnologiche 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. La realizzazione di soppalchi all'interno di edifici esistenti fino ad un massimo del 30% della Slp esistente, non costituisce aumento di Slp ai soli fini della verifica degli indici urbanistici.

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 e Unef-Alberti 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

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.