



# COMUNE DI OGGIONA CON SANTO STEFANO

PROVINCIA DI VARESE

## SUAP - SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

---

**Realizzazione di ampliamento dell'insediamento industriale esistente ad uso deposito in via S. Severo a Oggiona con S. Stefano (Soc. UBI Leasing – Soc. "F.lli Pietrobon s.r.l.") in variante al Piano di Governo del Territorio**

---

### **Atto ricognitorio del fabbisogno e della dotazione di aree specifiche presenti sul territorio**

Uno dei compiti principali attribuiti allo Sportello Unico delle Attività Produttive è quello accelerare il procedimento amministrativo anche, come nel nostro caso, si tratta di realizzare una variante urbanistica a seguito della presentazione di un progetto di ampliamento di un insediamento produttivo.

In particolare la D.G.R. n. 77569 (e successivamente anche la L.R. 12/05) definisce che il SUAP convochi una Conferenza di Servizi che provveda all'approvazione del progetto unitamente a tutte le variazioni che risultino necessarie per assicurare all'intervento la conformità urbanistica.

Naturalmente i presupposti per la convocazione della Conferenza di Servizi, come ribadito nella D.G.R. sono la carenza, nel territorio comunale, di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, o la loro insufficienza in relazione al progetto presentato, poiché solo così si giustifica l'approvazione delle variazioni urbanistiche dirette a consentire, sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio, la realizzazione dell'intervento sull'area indicata nel progetto presentato alla struttura e proprio questo è il motivo della redazione del presente atto ricognitorio.

Considerata l'indispensabilità di tale requisito, esso deve essere adeguatamente dichiarato e motivato già nell'atto di convocazione di Conferenza dei Servizi.

L'azienda richiedente la procedura (Soc. UBI Leasing – Soc. "F.lli Pietrobon s.r.l.") occupa allo stato attuale due distinti capannoni all'interno della zona industriale della frazione di Santo Stefano denominata "Bonifica":

- la sede principale di proprietà ubicata in via San Severo n. 57 dove, oltre agli uffici direzionali, si trova ubicata l'attività vera e propria di assemblaggio e montaggio degli imballaggi e delle casse in legno;

-un secondo immobile industriale, costruito in epoca recente, ubicato a breve distanza dal primo, in via San Severo n. 37, dove sono ubicati i servizi logistici e dove avvengono le operazioni di stoccaggio delle casse in legno lavorate e dei macchinari da imballare e di carico e scarico di automezzi e containers.

Il richiedente spiega che per motivazioni legate alla necessità di usufruire di maggiori spazi coperti dove ubicare macchinari, imballaggi e casse in attesa di spedizione, vige l'assoluta necessità di ampliare l'immobile utilizzato come servizio di logistica, tenendo conto che lo stesso non prefigura né un ampliamento delle linee di produzione, né tantomeno una nuova attività produttiva.

L'area oggetto di sedime del previsto ampliamento, da realizzare in aderenza e continuità con il capannone esistente, si colloca in corrispondenza del fronte est del lotto di pertinenza dell'edificio esistente e si estende fino al confine con la zona urbanistica definita in base alle Previsioni di Piano del P.G.T. vigente in Comune di Oggiona con S. Stefano come "aree agricole" attualmente di proprietà della stessa Ditta F.lli Pietrobon s.r.l. e viene identificata catastalmente al foglio n. 4 - logico n. 9 con la particella n. 4147.

Dal punto di vista urbanistico le aree su cui si collocano gli immobili e le relative aree di pertinenza sono interamente incluse secondo le previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente in una zona destinata ad "aree produttive esistenti" ad eccezione di una piccola porzione di circa 500 mq. posizionata lungo il fronte est del capannone destinato a sede della logistica, in corrispondenza di parte del sedime del futuro ampliamento, inclusa e perimetrata all'interno di un "ambito di trasformazione urbana industriale" identificato con il n. 4.

In particolare le due zone presentano i seguenti indici e parametri così come definiti dal Piano delle Regole allegato al Piano di Governo del Territorio vigente:

### **Aree produttive esistenti**

*Il Piano delle Regole individua all'interno del TUC le parti di territorio interessate da insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale, ricettivo e le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti stessi.*

*In tali ambiti sono comprese sia le attività produttive dalla struttura consolidata che possono però ampliarsi.*

### **Destinazione d'uso principale**

*Settore di attività secondaria*

### **Destinazioni d'uso non ammissibili**

*Non sono ammissibili:*

*impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;*

*settore di attività primario;*

*industria estrattiva;*

*fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici;*

*commercio al dettaglio in esercizi commerciali in medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali;*

*alberghi; campeggi ed ostelli; residenze ed altri esercizi alberghieri complementari;*

*attività del gioco d'azzardo.*

### **Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del Piano delle Regole.**

*Il Piano delle Regole si attua attraverso interventi edilizi diretti.*

*Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.*

*Sono ammessi altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, la demolizione e successiva ricostruzione.*

*In caso di demolizione è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.*

*Ief 1 mq./mq.*

*Rcf 60 %*

*Rpf 15%*

*Hmax 10,00 m.*

*Lo standard minimo è fissato nella misura del 10% della S.I.p*

***Prescrizioni particolari***

*La residenza ove presente, non deve essere superiore a mq. 150 di S.I.p. per ogni unità locale insediata.*

*La realizzazione di S.I.p. destinata a residenza è subordinata alla presentazione di atto, debitamente registrato a cura e spese del richiedente, d'impegno al mantenimento al servizio dell'attività principale.*

Scheda ambito di trasformazione urbana industriale n. 4

## Ambiti di Trasformazione Urbana industriali

SCHEDA

ATUI 4 - DOCUMENTO DI PIANO

Localizzazione via S. Severo

Superficie Territoriale mq. 499,00

### OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Superficie lorda di Pavimento prevista (S.L.P.) mq.

Rapporto di copertura (S.C.)

Altezza massima (H) ml.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Impianti di smaltimento rifiuti;  
settore di attività primario;  
industria estrattiva;  
fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio;  
recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami di rottami metallici e non metallici;  
commercio al dettaglio in esercizi commerciali in medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e centri commerciali;  
alberghi, campeggi e ostelli, residenze e altri esercizi alberghieri complementari;  
intermediazione monetaria e finanziaria, assicurazione, fondi pensione, attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie, attività immobiliari, attività del gioco d'azzardo.

Aree di cessione per attrezzature pubbliche o da monetizzare mq. 49,90

Altri accordi da convenire tra i contraenti

Intervento legato alla messa in sicurezza della mobilità pedonale in via S. Severo quantificabile in €. 15.000,00 (euro quindicimila/00).  
In tale area non è consentita alcuna edificazione ad eccezione della pavimentazione del piazzale.

Prescrizioni particolari per la progettazione

Salvaguardia dei coni visuali e del contesto naturalistico da valutarsi in sede di Commissione Paesaggistica.

Tenuto conto che nell'ambito dell'ATUI 4 non è ammessa la realizzazione di alcuna edificazione ad eccezione della pavimentazione del piazzale, la Ditta intende avvalersi della possibilità di richiedere una variante urbanistica al P.G.T. vigente ai sensi di quanto previsto dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive" e dell'art. 97 della L.R. n. 12/2005 "Legge per il governo del territorio".

In particolare l'art. 8 del D.P.R. 160/2010 – raccordi procedurali con strumenti urbanistici – prevede al comma 1 che "nei Comuni in cui lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive la convocazione della Conferenza dei Servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinques della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore in seduta pubblica. Qualora l'esito della Conferenza dei Servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio Comunale, ove esistente, che lo sottopone alla valutazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvati secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380". Tale articolo 15 del D.P.R. 380/2001 specifica l'efficacia temporale del permesso di costruire, con il rilascio del quale si conclude il procedimento sopra descritto.

L'art. 8 del D.P.R. 160/2010 reintroduce semplificandolo un procedimento già precedentemente previsto dal D.P.R. 447/1998, che consente l'insediamento di impianti produttivi, conformi alla normativa vigente in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, che verranno localizzati e realizzati, anche in variante allo strumento urbanistico vigente, allorché come detto questo non individui aree per insediamenti produttivi.

In particolare, in merito a questo aspetto, come già ampiamente e più volte chiarito dalla giurisprudenza e rimarcato dalle società richiedenti, la mancata individuazione di aree destinate all'insediamento di attività produttive si deve ritenere necessaria solo in caso di insediamenti di nuovi impianti, ma non di interventi di ampliamento o di ristrutturazione di attività esistenti, in quanto verrebbe meno la buona norma di favorire lo sviluppo economico nel caso di un'impresa già esistente e localizzata sul territorio comunale.

In virtù delle motivazioni sopraesposte, si ritiene pertanto superfluo procedere oltremodo nell'attività ricognitoria, ritenendo l'intervento ammissibile.

L'effetto finale della procedura di variante urbanistica sarà quello di includere tutta l'area attualmente di proprietà della Società UBI Leasing s.p.a. all'interno della zona destinata dal P.G.T. ad "aree produttive esistenti" con inserimento anche della zona attualmente inclusa all'interno dell'Ambito di Trasformazione Urbana Industriale n. 4 all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

**Arch. Maurizio REGATA**

