

COMUNE DI BREBBIA (VA)
Area Tecnica – Edilizia Privata
Via Della Chiesa 2
21020 Brebbia (VA)

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)

Richiesta di convocazione della Conferenza dei Servizi

per ampliamento dell'attività produttiva esistente in variante allo strumento urbanistico.

ai sensi Art. 97 L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i., Art. 8 DPR 7 settembre 2010 n. 160 (ex art.5 DPR 447/1998) integrato con il DPR 440/2000 e procedura della Conferenza dei Servizi ex L.241/1990 e successive modificazioni.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Proponente:

Società De Amtex S.p.A. con sede in Brebbia, Via Per Cadrezzate n° 5, Codice Fiscale e P. I.V.A. 00344890124 nella persona dell'Amministratore Unico Alberto De Ambrogi, Codice Fiscale DMBLRT72H28L682X, nato a Varese il 28/06/1972 e residente in Laveno Mombello (VA), Via Luino n° 40,

Progettista

Boschetti Vedovato Architetti Associati nella persona dell'Arch. Davide Boschetti, Codice Fiscale BSCDVD71P20L682Y, nato a Varese il 20/09/1971, con studio professionale in Gallarate (VA), CAP 21013, Via Luigi Borghi n° 7, tel. 0331 773382, e-mail: bvaa@libero.it, PEC davide.boschetti@archiworldpec.it, iscritto all'ordine degli architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese al n° 2243.

Sommario

1. PREMESSA	4
2. LOCALIZZAZIONE	5
3. ANALISI DELLA REALTA' AZIENDALE	6
3.1 Ciclo produttivo	6
Torcitura	6
Oreditura	6
Tessitura	6
Finissaggio	7
Stoccaggio	7
3.2 Organigramma	7
3.3 Bilancio fatturato	7
3.4 Rapporti con il mercato internazionale e obiettivi	8
3.5 Nuove esigenze	9
3.6 Il processo produttivo dopo l'intervento	9
3.7 Conseguenze pubbliche della proposta	10
3.8 Urbanizzazioni	10
4 ANALISI D'AMBITO DEL SUAP	11
4.1 Localizzazione dell'intervento	11
4.2 Iter urbanistico del plesso artigianale	12
4.3 Catasto	14
5 ANALISI URBANISTICA	15
5.1 Rapporto con la pianificazione urbanistica comunale vigente	15
5.2 Riferimenti normativi PGT vigente - Disciplina generale del Piano delle Regole	19
Capo III - Ambito territoriale T3: sistemi insediativi per l'economia locale	19
Capo IV - Ambito territoriale T4: del territorio naturale / Aree agricole	21
5.3 Rapporto con la pianificazione urbanistica provinciale vigente	24
5.4 P.T.C.P. - Estratti cartografici	24
5.5 Rapporto con la banca dati regionale relativa all'uso e copertura del suolo	28

5.6	Rapporto con il Piano di Indirizzo Forestale provinciale	29
5.7	Rapporto con la Legge 31/2014 relativa al consumo del suolo	30
5.8	Stima delle potenzialita' insediative definite dal P.G.T.	32
5.9	Dati consumo di suolo.....	33
5.10	Ricognizione delle aree libere a destinazione produttiva disponibili all'interno dei confini comunali ed aderenti all'area	34
5.11	Preesistenze ambientali	40
5.12	Preesistenze edilizie	40
6	DESCRIZIONE DELLE OPERE RELATIVE AL SUAP	41
6.1	Oggetto della richiesta	41
6.2	Sintesi della richiesta	42
6.3	Modalita' di attuazione del progetto di ampliamento	42
	Stato di fatto	42
	Stato di progetto.....	42
7	CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA PROCEDURA VAS	46
7.1	Riferimenti normativi in materia di VAS.....	46
	Normativa europea	46
	Normativa nazionale.....	47
	La VAS nella Legge Regionale n. 12/2005 della Lombardia.....	48
	Disciplina regionale di verifica di assoggettabilita' a VAS.....	49
7.2	Motivazioni circa l'esclusione dalla VAS.....	50
	Considerazioni sull'Impatto Ambientale dell'oggetto dell'istanza	50
	Conclusioni	51
8	DATI DI PROGETTO	52
8.1	Sintesi dei dati dell'intervento	52
	Ambito produttivo esistente	52
	Progetto	52
9	ALLEGATI.....	53
9.1	Tavole grafiche	53
9.2	Documentazione.....	53
9.3	Documenti richiedente e tecnico	53

1. PREMESSA

La società DE AMTEX SPA è proprietaria di un'area sita nel Comune di Brebbia (VA), posta nella zona industriale centro-sud del paese, fuori dal centro abitato, confinante ed attigua ad aree artigianali ed agricole ai limiti della fascia di rispetto cimiteriale.

L'azienda, attrezzata internamente per torcere il filato, ordire, tessere ed infine termofissare il tessuto tecnico industriale, è da sempre consolidata, e l'esercizio dell'attività produttiva è in forte espansione dagli anni 2000.

Numerosi sono stati gli interventi di ampliamento, tutti caratterizzati dalla grande qualità costruttiva e dall'attenzione all'inserimento nel contesto; il tutto finalizzato al miglioramento della produzione, con notevole investimento in termini di nuovi macchinari dalla tecnologia all'avanguardia e di formazione del personale a tutti i livelli per migliorarne la professionalità e la competenza.

Alla luce di quanto sopra, date le richieste di un mercato che esige sempre maggiore competitività, per riuscire a far fronte alla crescente richiesta è sorta la necessità di ampliarsi nuovamente.

La posizione del plesso artigianale, ai margini dell'area edificabile non lascia spazio ad ulteriori sviluppi edilizi; viene presentata dunque una Istanza di Sportello Unico per le Attività Produttive per ampliamento dell'attività produttiva esistente in variante allo strumento urbanistico, ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente.

La volontà è quella di perfezionare il polo artigianale rendendolo completo nel suo campo, funzionale e compatto, evitando qualsivoglia delocalizzazione dell'attività, che è negli anni diventata una realtà sempre più consolidata per il Comune di riferimento.

Per la redazione del SUAP sono state considerate le caratteristiche morfologiche dell'area, le problematiche relative all'edificabilità, le relazioni con il tessuto limitrofo, le caratteristiche ambientali presenti.

2. LOCALIZZAZIONE

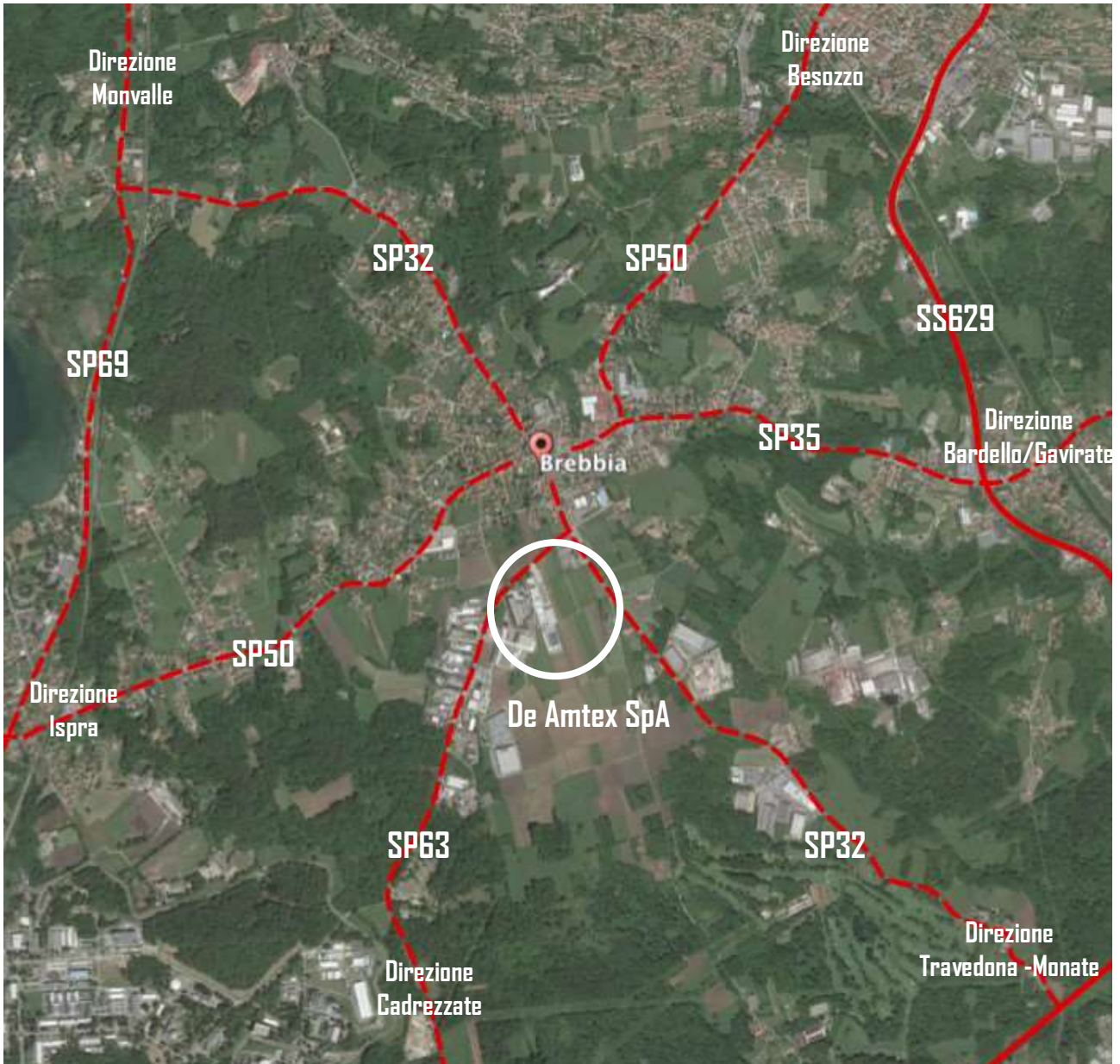


Immagine: Ortofoto del Comune di Brebbia con indicazione del posizionamento della De Amtex SpA.

3. ANALISI DELLA REALTA' AZIENDALE

La De Amtex SpA è una realtà artigianale a conduzione familiare che serve numerosi clienti sia in Italia (circa il 20%) che all'estero (restante 80%); il suo core business consiste nella produzione e commercializzare di tessuti tecnici normalmente utilizzati per applicazioni industriali, quali ad esempio spalmatura, anima per nastri trasportatori, filtrazione aria e liquidi, ecc..

3.1 CICLO PRODUTTIVO

L'azienda è attrezzata per torcere il filato, ordire, tessere ed infine termofissare il tessuto. La possibilità di eseguire in proprio tutte queste operazioni garantisce una grande flessibilità, tempi di consegna estremamente rapidi e nel contempo il mantenimento del processo produttivo sotto stretto controllo da un punto di vista qualitativo.

Le principali lavorazioni attuate sono:

Torcitura

Il reparto grazie alla presenza di diverse tipologie di macchinari permette alla De Amtex SpA di essere totalmente autosufficiente sia per la preparazione che per la torcitura ed il fissaggio del filo in un range di titolo compreso fra 50dTex e 20.000dTex.

Non meno importante sono la possibilità tecnica e la competenza acquisita dalla De Amtex SpA nella torcitura di filati in poliestere sia fiocco che multibava alta tenacità con filato antistatico.

L'acquisizione di nuove macchine ha recentemente introdotto nella gamma anche la produzione di corde.

Orditura

Il reparto di orditura occupa una superficie di oltre 2000 mq ed è dotato di orditoi sezionali con altezza massima 5400mm.

Le cantre a pannelli girevoli precaricati hanno un nuovo e sofisticato controllo elettronico della frenatura garantendo un'omogenea tensione dei filati.

Particolare importanza è stata data al controllo delle materie prime ed in quest'ottica è stata introdotta la più recente tecnica della conduzione d'onda luminosa per sorvegliare il filato durante il processo di lavorazione; questo controllo consente di intercettare l'eventuale presenza di bavelle rotte ed interrompere il processo di orditura permettendo di intraprendere le azioni correttive necessarie.

Il conferimento dei subbi orditi alla produzione od al magazzino rotante da 50 posizioni è eseguito dal personale con l'ausilio di carrelli radiocomandati portando la sicurezza degli addetti ai massimi livelli.

Tessitura

Recentemente ampliato, il settore in cui avviene la tessitura è stato rinnovato con macchine sviluppate per garantire livelli d'efficienza e qualitativi d'eccellenza.

Il parco macchine comprende diverse tecnologie produttive e ciò permette alla programmazione di poter sempre selezionare la macchina più adatta alla tipologia di articolo da realizzare.

La De Amtex SpA è in grado di produrre una grande varietà di tessuti fino ad un'altezza massima di 5400 mm, dai più semplici ai più complessi, che trovano applicazione nel settore tecnico normalmente per uso industriale.

La gamma di filati utilizzati include fibre naturali di origine vegetale, fibre artificiali e sintetiche. Quest'ultime sono utilizzate sia come fiocco che come monobava e multibava.

Finissaggio

La De Amtex SpA è in grado di termofissare internamente i propri tessuti, accorciando notevolmente i tempi di consegna per prodotti sottoposti a questa tipologia di trattamento.

Oltre a ciò si avvale della collaborazione di aziende esterne per numerosi altri trattamenti. I finissaggi più ricorrenti a cui sono sottoposti i prodotti De Amtex SpA sono termofissaggio, bruciapelo, smeriglio, tintura, trattamento idro repellente, tiro (stretching), trattamento RFL, più altri trattamenti su richiesta.

Stoccaggio

La De Amtex SpA a fine lavorazione immagazzina grandi quantità di prodotto finito e pronto per la spedizione all'interno dei propri depositi.

A seconda degli accordi commerciali presi con i clienti il materiale può rimanere a magazzino anche per periodi di tempo molto lunghi.

La qualità e la flessibilità sono i valori storici che da sempre caratterizzano l'azienda e sui quali la De Amtex SpA intende investire con sempre maggiore energia, continuando a proporre ai clienti una gamma di prodotti in costante crescita e i vantaggi tipici dell'unico riferimento qualificato.

Si segnala che presso l'azienda non vengono usate sostanze chimiche essendo principalmente un'azienda di trasformazione di fibre tessili.

3.2 ORGANIGRAMMA

Soci	n°	3
Direzione generale	n°	1
Area amministrativa	n°	3
Area commerciale	n°	2
Area tecnica	n°	4
Addetti	n°	46

3.3 BILANCIO FATTURATO

Di seguito si segnala l'evoluzione degli ultimi tre anni

Anno 2016:	Euro 10.288.861,00
Anno 2017:	Euro 11.063.562,00
Anno 2018:	Euro 11.607.186,00

3.4 RAPPORTI CON IL MERCATO INTERNAZIONALE E OBIETTIVI

L'attuale scenario del mercato internazionale vede l'industria e le altre attività economiche in una situazione di stallo che le spinge alla ricerca di nuove opportunità competitive. Il periodo prolungato di stagnazione/recessione economica globale di questi ultimi anni ha infatti cambiato profondamente il tessuto economico varesino/regionale/nazionale; la riduzione dei consumi e i cambi di velocità richiedono di rispondere alle necessità generali adeguando tempi, costi e caratteristiche di fornitura alle condizioni che ogni impresa sta vivendo.

La De Amtex SpA ha deciso di reagire riorganizzando l'azienda rivedendone la struttura aziendale, ampliando la gamma di prodotti proposti e rinnovando la gestione della logistica, col fine di consolidare l'importante primato acquisito nel settore durante gli anni.

L'obiettivo è quello di incentivare la crescita del mercato sulla base della propria esperienza, basata sulla specializzazione, sull'ascolto delle reali esigenze e sulla qualità garantita dei prodotti.

Quanto sopra richiede una forte responsabilizzazione da parte di tutti in quanto la De Amtex SpA non è solo una struttura commerciale locale, per quanto storicamente ben conosciuta ed apprezzata sul territorio, ma una realtà viva e aperta verso nuovi mercati che si pone costantemente come fine la soddisfazione dei propri clienti e intraprende tutte le azioni ritenute necessarie per garantire un livello qualitativo corrispondente alle aspettative del mercato, con particolare attenzione alla ricerca di fornitori che possano essere partner affidabili sia in termini qualitativi che di rispetto delle consegne.

L'azienda da tempo investe nella ricerca e sviluppo di tecniche e strumenti applicabili ai propri processi produttivi ed è conscia che la qualità dei propri prodotti non può prescindere dal fattore umano e pertanto dà estrema importanza alla formazione continua del personale ad ogni livello.

Stretti controlli vengono effettuati lungo l'intero processo produttivo, che permettono di intercettare eventuali anomalie ed intraprendere le azioni correttive e preventive necessarie.

I macchinari infine sono sottoposti a periodica manutenzione al fine di mantenere le prestazioni e la sicurezza sempre ai massimi livelli.

Il sistema qualità garantisce la rintracciabilità dal ricevimento della materia prima sino al rilascio del prodotto finito. Al termine del processo produttivo i filati ed i tessuti vengono sottoposti a controllo visivo.

Per sostenere e consolidare la propria attività, la De Amtex SpA ha scelto di impegnarsi verso due direttrici principali: la diversificazione dei tessuti per abbracciare più tipologie di prodotti, e l'ulteriore ampliamento della zona geografica di distribuzione.

Quanto sopra ha velocemente portato ad avere molti più prodotti da gestire a magazzino; ciò ha messo l'azienda nella condizione di necessitare di nuovi spazi coperti per lo stoccaggio dei prodotti pronti per la spedizione, che attualmente sono insufficienti.

L'esigenza di ulteriore spazio è altresì rafforzata dalla cessazione di realtà produttrici e fornitrici italiane ed europee, che hanno chiuso obbligando la provenienza dei materiali di utilizzo principalmente da paesi extraeuropei; ciò ha allungato i tempi di approvvigionamento che essendo molto più lunghi impongono l'aumento delle scorte a magazzino per riuscire a far fronte alle esigenze dei clienti.

Anche alla luce di quanto sopra esposto negli ultimi anni sono state investite somme importanti per l'acquisto dei terreni a sud utili per poter costruire gli spazi coperti di cui si necessita e per poter dare respiro alla movimentazione interna (investimento al momento infruttuoso da diversi anni).

3.5 NUOVE ESIGENZE

L'azienda, da sempre operante in Brebbia, ha puntato fin dal suo insediamento sulle possibilità di espansione che la collocazione periferica in un paese di piccole dimensioni avrebbe potuto garantire, opportunità al contrario sicuramente pregiudicata in altre realtà maggiormente congestionate.

Tale espansione si è effettivamente prodotta negli scorsi anni con la realizzazione di più ampliamenti edificatori, oltre che nella gamma dei prodotti e dei servizi; l'azienda necessita ora di ulteriore espansione, le esigenze della clientela impongono infatti il ricovero di grandi quantità di materiali finiti, imballati e pronti per la spedizione al riparo dagli agenti atmosferici e quindi la protezione degli imballi ora stoccati all'aperto per carenza di edificabilità.

La realizzazione di un indispensabile nuovo magazzino coperto all'interno degli spazi esistenti è attualmente impossibile da realizzare perché comporterebbe un'insostenibile carenza di parcheggi per gli addetti, clienti e fornitori nonché di spazi utili per il carico/scarico e la movimentazione dei mezzi.

Un ampliamento dedicato allo stoccaggio separato dai luoghi di lavorazione in cui operano gli addetti è peraltro anche stato imposto all'azienda dai Vigili del Fuoco; anche se di fatto, e grazie alla qualità certificata delle procedure operative, non sussiste una pericolosità dell'attività svolta (a riprova si segnala che in azienda non si sono mai determinati incidenti), la creazione di una struttura a parte ed isolata da quella principale congiuntamente ad una maggior disponibilità di spazi liberi interni incrementa indubbiamente la sicurezza delle movimentazioni di personale e automezzi, e delimita di fatto un'area potenzialmente pericolosa.

3.6 IL PROCESSO PRODUTTIVO DOPO L'INTERVENTO

Dopo l'intervento utilizzo centralizzato della movimentazione dei prodotti con evidenti risparmi, possibilità di migliorare la movimentazione interna, possibilità di dare sviluppo ai nuovi settori affini e la possibilità di diversificare ulteriormente la gamma di prodotti.

Con il prevedibile aumento della movimentazione, la prospettiva è l'inserimento di nuove figure lavorative nell'arco dei prossimi quattro/sei anni per un numero approssimativo di circa dieci unità.

Dopo l'investimento si prevede nell'arco del prossimo triennio un incremento di fatturato nell'ordine del 10% ed un aumento significativo del margine operativo lordo dovuto ad un miglioramento dell'efficienza logistica ed alla ulteriore diversificazione della gamma dei prodotti trattati.

3.7 CONSEGUENZE PUBBLICHE DELLA PROPOSTA

La proposta prevede la realizzazione di un ampliamento del plesso produttivo su un'area attualmente agricola che si trova ai margini dell'area artigianale/industriale; quest'ultima è di fatto già integrata al tessuto edificato circostante sia per quanto riguarda le relazioni funzionali quali la viabilità e la visibilità che riguardo alle destinazioni d'uso, ed è situata nell'unico naturale punto di espansione possibile.

La realizzazione del nuovo fabbricato a destinazione produttiva non porterà un diretto incremento occupazionale nel Comune di Brebbia, in quanto avrà principalmente funzione di stoccaggio, ma perfezionerà la realtà esistente assicurando grande solidità all'azienda incentivandone la capienza e quindi mettendo a disposizione dei clienti grandi quantità di prodotto semilavorato pronto all'uso.

Quanto sopra contribuirà a mantenere la De Amtex SpA come eccellenza locale florida e perno trainante dell'economia di territorio.

3.8 URBANIZZAZIONI

Il SUAP non prevede la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, che sono già esistenti per l'ambito di riferimento.

4 ANALISI D'AMBITO DEL SUAP

4.1 LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il sito oggetto dell'Istanza, pressoché pianeggiante, non è collocato in una posizione morfologicamente emergente e quindi visibile da un ampio ambito territoriale.

Se ne segnala la visibilità dalla via Garibaldi, Strada Provinciale che collega i centri abitati di Brebbia e Travedona-Monate, considerando la percorrenza principalmente automobilistica.

L'accessibilità è garantita da due ingressi:

al civico cinque della via Per Cadrezzate per clienti, addetti e fornitori, e dalla strada che giunge dall'incrocio posto in prossimità della cappella del Gesiolo per la sola movimentazione delle merci.

Il primo, adiacente alla strada locale che collega il paese di Brebbia a quello vicino di Cadrezzate è caratterizzato dalla presenza di numerosi posti auto a disposizione dell'azienda costruiti nel corso del tempo e divisi per ospiti ed addetti.

Arrivando dal centro del paese, trattasi della parte iniziale della zona industriale; adiacente ad altri fabbricati a destinazione produttiva costruiti in epoche differenti ed in diverse condizioni manutentive.

L'area è prossima all'area di rispetto cimiteriale ed è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria, fra cui rete di fognatura acque nere, acquedotto comunale, rete di gas metano, rete di energia elettrica, rete telefonica.

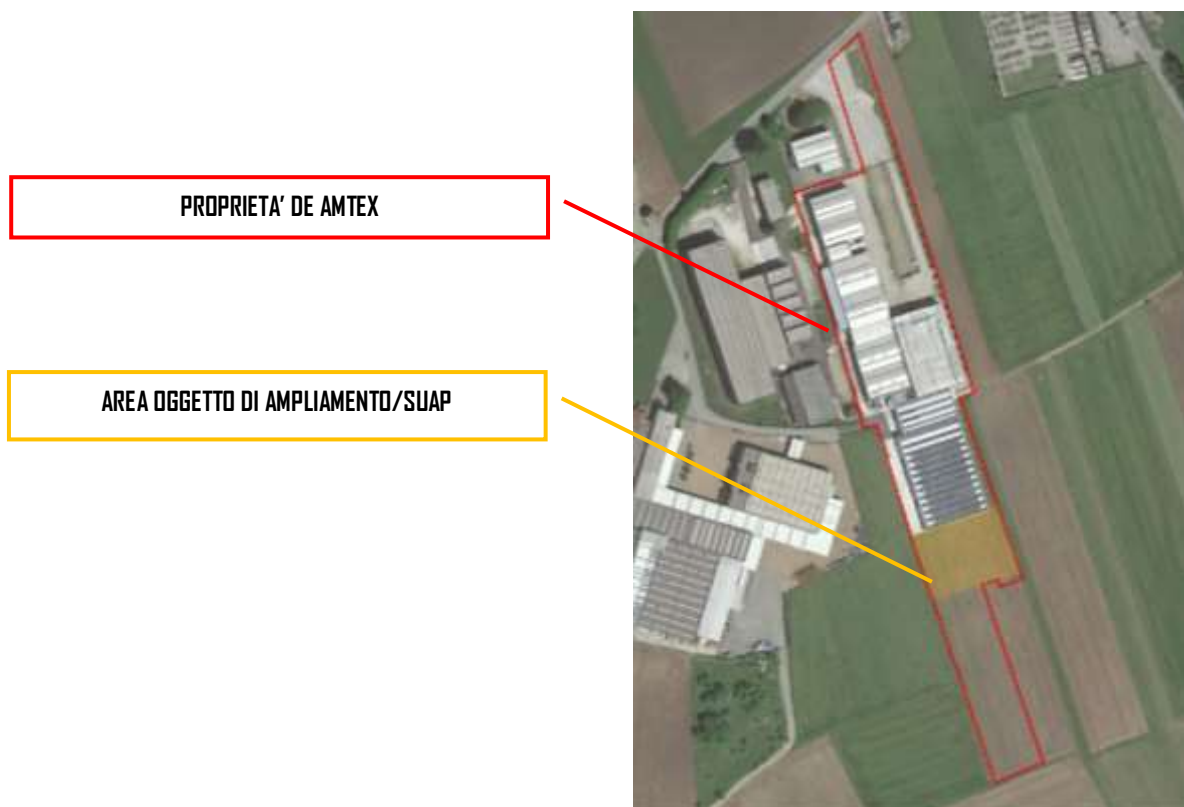


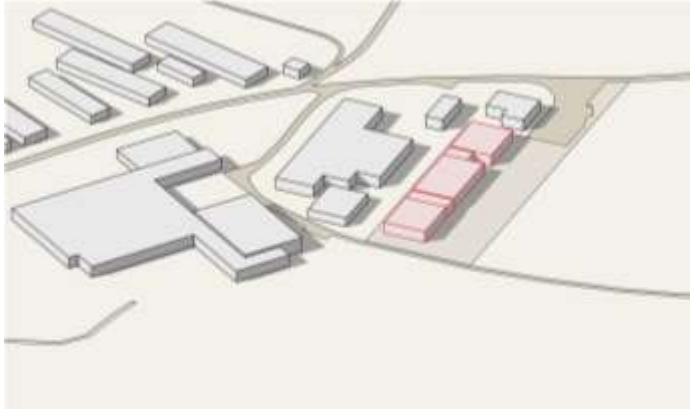
Immagine: Ortofoto con individuazione perimetro area di proprietà e area proposta di ampliamento SUAP (fonte: Google Earth)

4.2 ITER URBANISTICO DEL PLESSO ARTIGIANALE

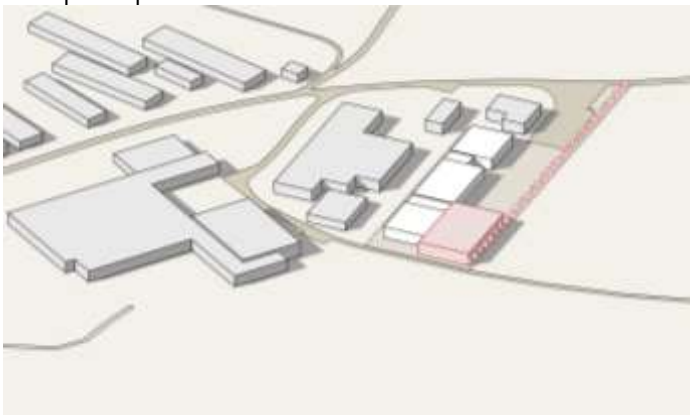
Riepilogo dell'evoluzione aziendale dalla sua fondazione:

1974 Fondazione dell'azienda a conduzione familiare

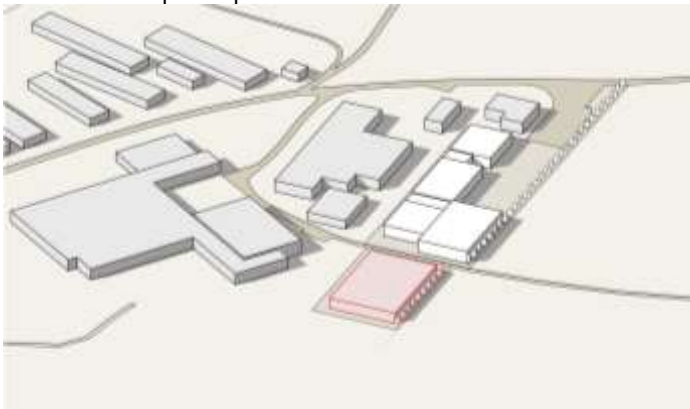
1981 Fase 1
anno di costruzione dei primi fabbricati, acquisiti tra gli anni 1993 e 2005, nel tempo ampliati e collegati



2007 Fase 2
SUAP per ampliamento con variante allo strumento urbanistico

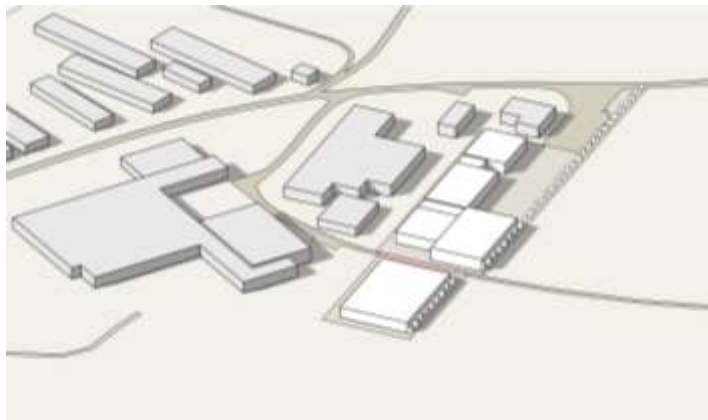


2014 Fase 3
Piano Attuativo per ampliamento e realizzazione di nuovo fabbricato



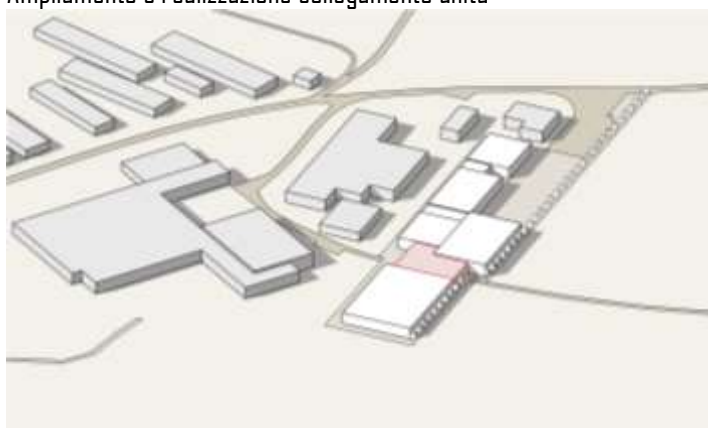
2015

Fase 4
Sdemanializzazione strada consortile



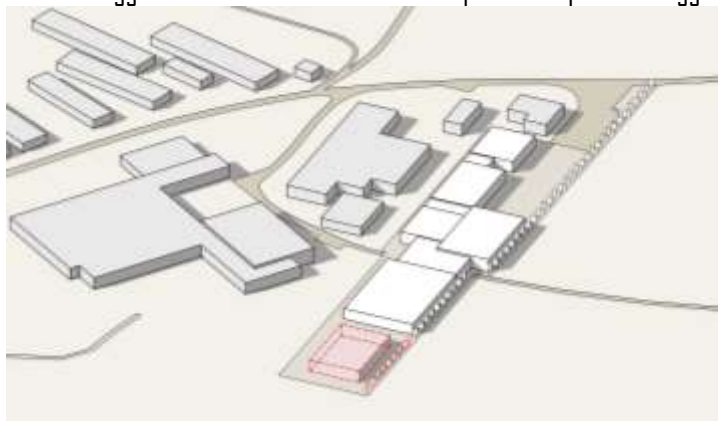
2016

Fase 5
Ampliamento e realizzazione collegamento unità



2019

Fase 6 - Oggetto della Necessità di nuovo ampliamento per stoccaggio



4.3 CATASTO

L'area occupata dagli stabilimenti produttivi esistenti, sulla quale si propone l'ampliamento mediante SUAP sono di proprietà della stessa De Amtex SpA e risultano così identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune Censuario di Brebbia (VA):

Foglio 10
Mappale 4730

Superficie catastale intero comparto	25.629 m ²
Superficie Fondiaria area oggetto di SUAP	2.880,49 m ²

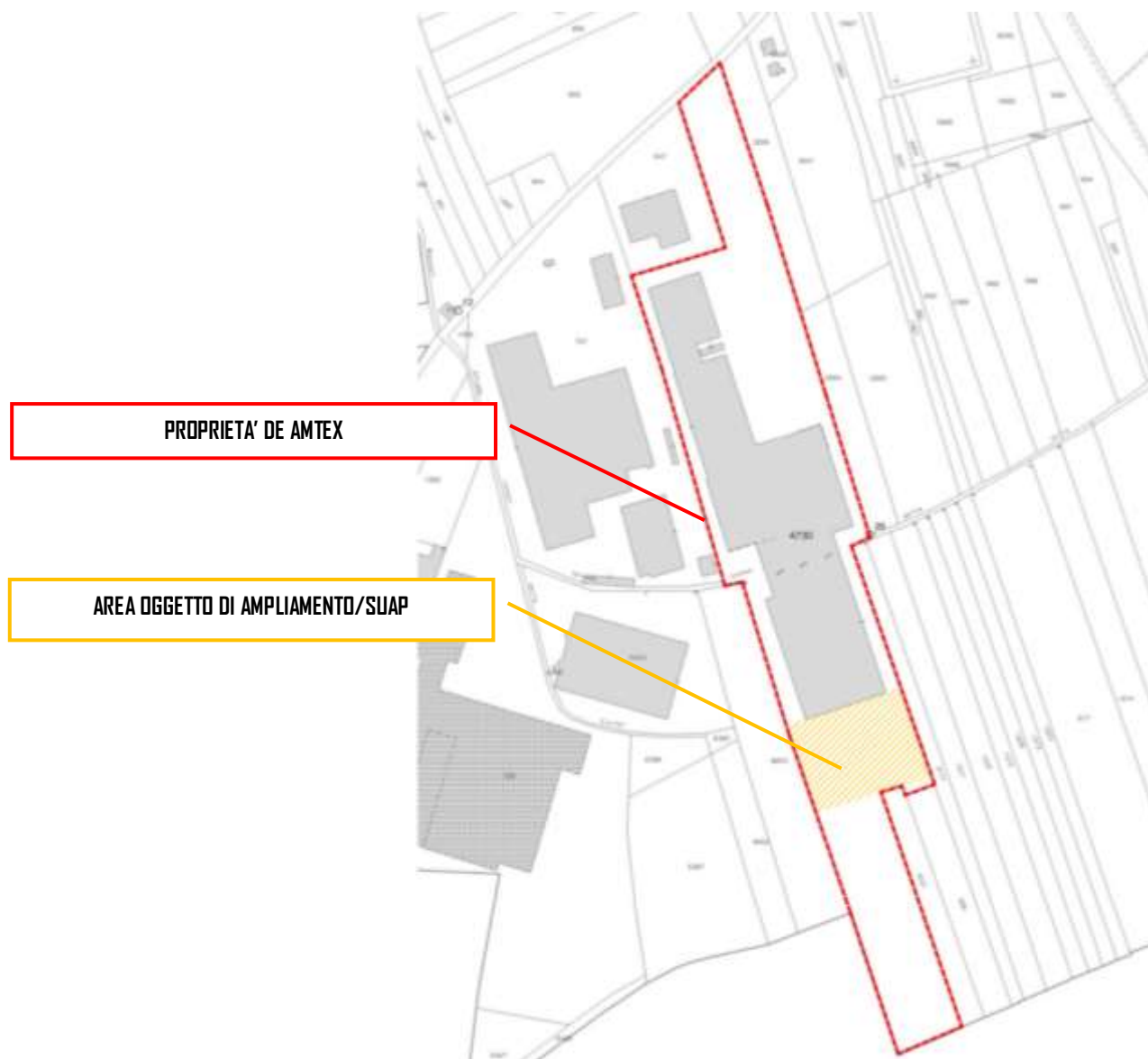


Immagine: Estratto di mappa catastale con individuazione mappale di proprietà.

5 ANALISI URBANISTICA

5.1 RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Attualmente il plesso produttivo esistente è classificato dal Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Brebbia, Approvato il 23/04/2013 ed efficace dal 27/11/2013, come T3 - Sistemi insediativi per l'economia locale (rif. Tavola PdRO9d.0 Brebbia Centro-Sud).

Lo stesso definisce l'area oggetto del SUAP, che è attualmente ineditata, come Ambito Territoriale T4 - del Territorio Naturale, Aree Agricole.

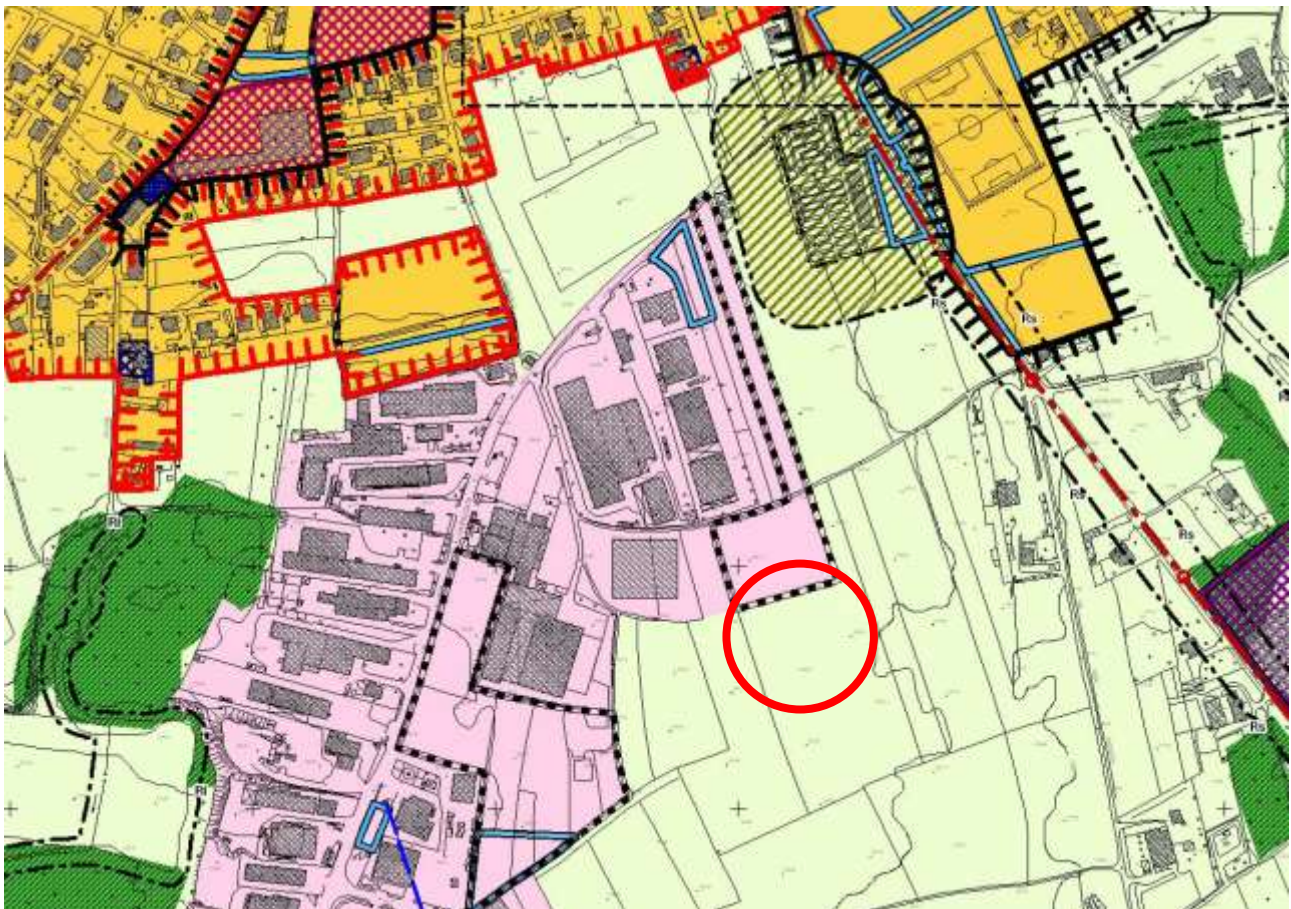


Immagine: Estratto di PGT - PdRO9a.0 Quadro urbanistico generale

Nota:

L'area oggetto del presente SUAP si trova in Ambito Territoriale T4 del territorio naturale

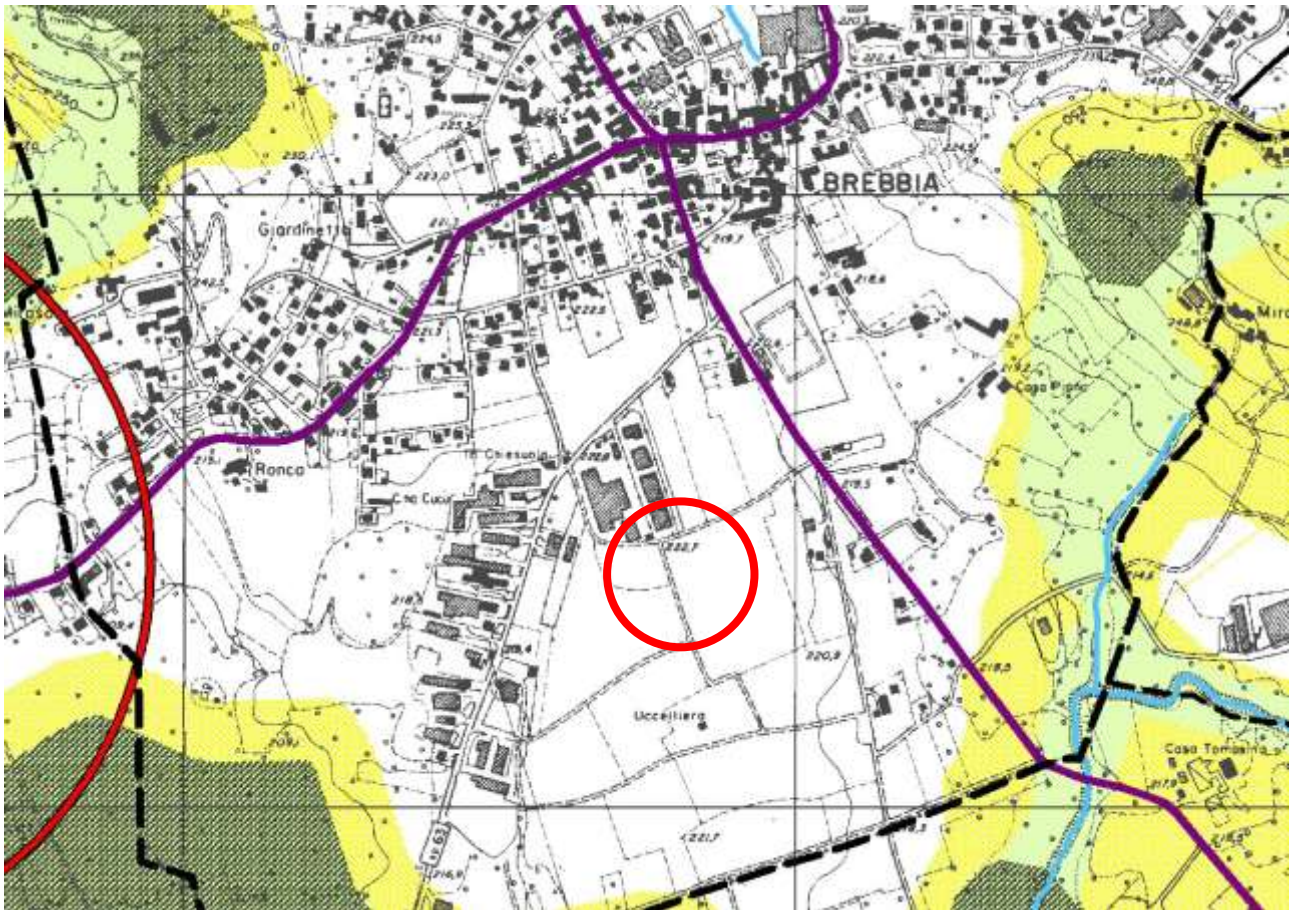
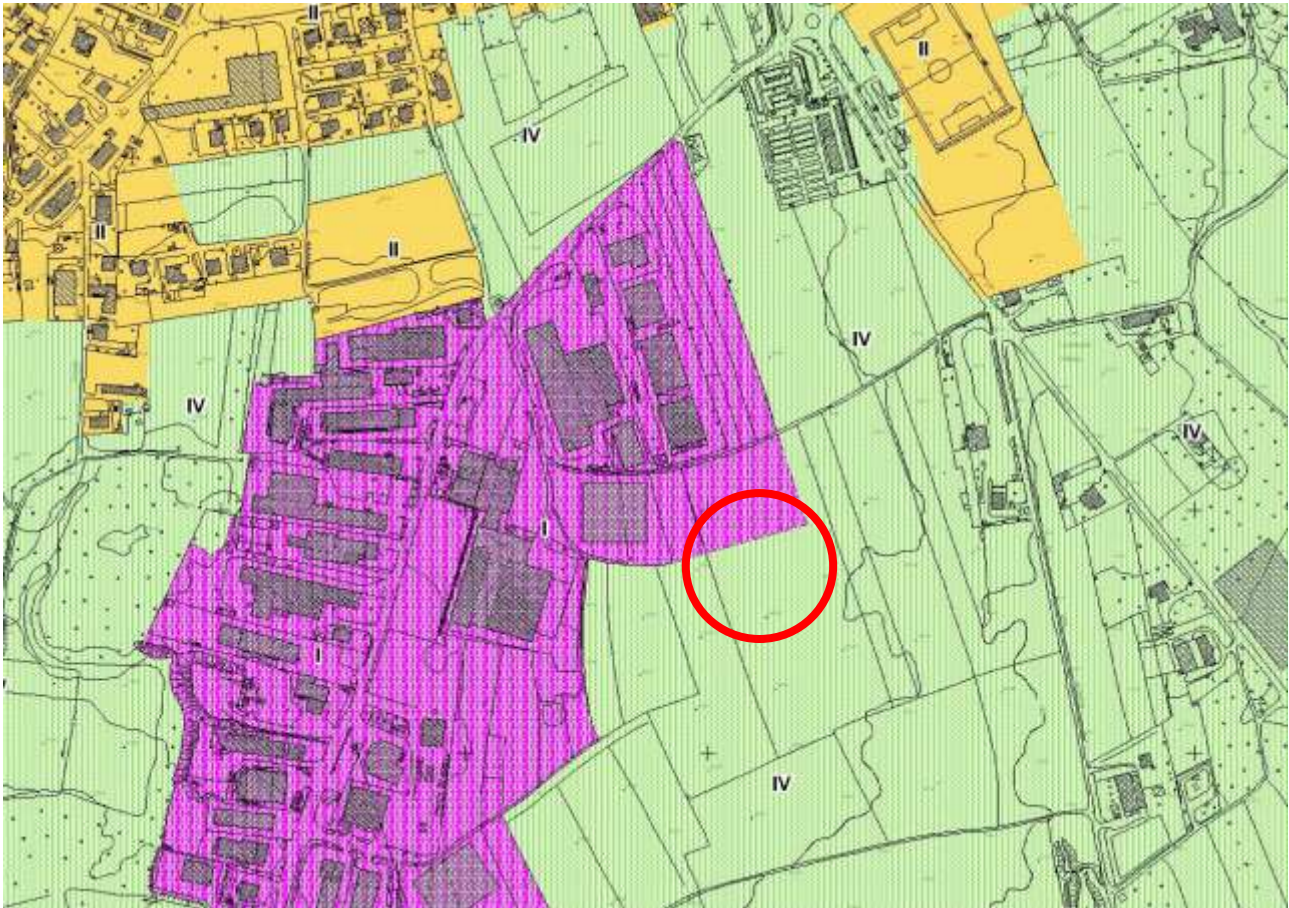


Immagine: Estratto di PGT – DdP 06b.0 Rete ecologica provinciale

Nota:

L'area oggetto del presente SUAP si trova al di fuori della rete ecologica provinciale.



CLASSI DI SENSIBILITA':






-  CLASSE V
-  CLASSE IV
-  CLASSE III
-  CLASSE II
-  CLASSE I

Immagine: Estratto di PGT – DdP 19b.0 Classi di sensibilità paesaggistica

Nota:

L'area oggetto del presente SUAP è in classe di sensibilità paesaggistica I (molto bassa).

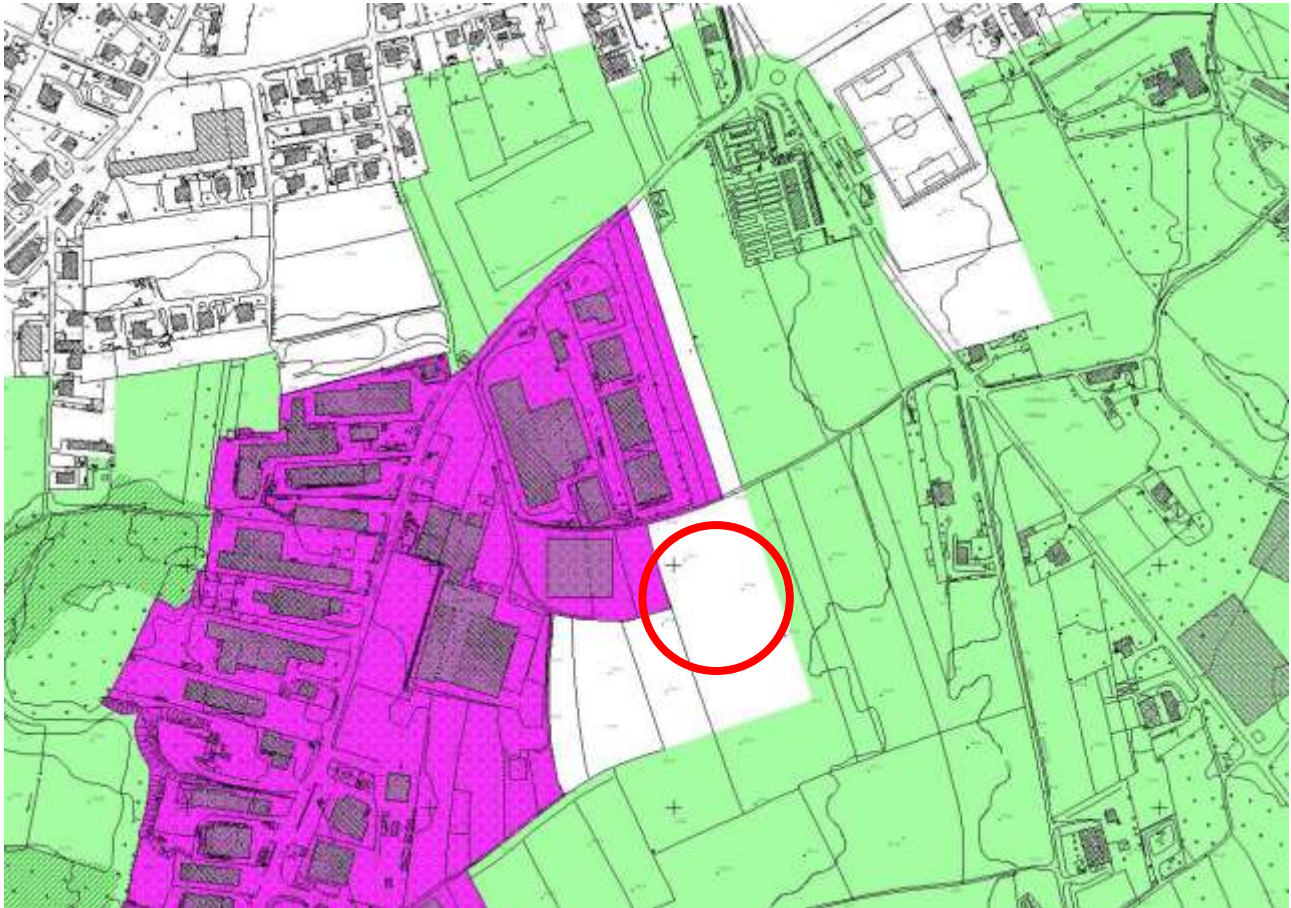


Immagine: Estratto di PGT – DdP 17.0 Invarianti per il Governo del Territorio

Nota:

L'area oggetto del presente SUAP è indicata come un naturale completamento dell'area urbanizzata.

5.2 RIFERIMENTI NORMATIVI PGT VIGENTE - DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE

Capo III - Ambito territoriale T3: sistemi insediativi per l'economia locale

Art. 86 Definizione

1 - Definizione

Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, principalmente industriali. Le parti di formazione meno recente presentano significativa disomogeneità e caratteri di disordine edilizio, principalmente per effetto di ampliamenti e modifiche succedutesi nel tempo.

Nell'Ambito Territoriale T3 persiste un modello insediativo fondato sulla costanza della tipologia edilizia e sulla presenza di aree pertinenziali, talvolta di ingente dimensione, strettamente funzionali all'attività svolta.

Art. 87 Obiettivi di governo

1 - Generalità

Il PdR 2012, per quanto attiene all'Ambito Territoriale T3, persegue i seguenti obiettivi:

- garantire che il completamento dell'edificazione relativamente alle aree ancora libere avvenga con densità proporzionata alle effettive esigenze produttive;
- consentire il completamento e l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di mantenere le imprese esistenti e di potenziarne la capacità occupazionale;
- confermare lo stato di monofunzionalità dell'ambito, pur garantendo la presenza di minime quote residenziali finalizzate specificamente alla gestione e allo sviluppo delle attività economiche;
- garantire il miglioramento dello stato dei suoli scoperti, sotto il profilo della permeabilità e della tutela dall'inquinamento.

Art. 88 Indici e parametri

1 - Indici e parametri

Il PdR 2012, per gli ambiti territoriale T3 stabilisce i seguenti indici e parametri:

- Diritto edificatorio:
 $DE = 0,32 \text{ mq/mq}$
- Indice edificabilità fondiaria massima:
 $If_{max} = 0,45 \text{ mq/mq}$
- Superficie coperta:
 $S_c = 50 \%$
- Altezza massima degli edifici:
 $H_{max} = 12,00 \text{ m}$
- Superficie filtrante:
 $S_{fil} = 15 \%$

2 - Parametri speciali

Nel caso di edifici afferenti alla medesima unità produttiva (identico soggetto esercente l'attività), è ammessa la riduzione della distanza tra edifici ad un minimo di m 6,00, purché tra gli edifici posti a distanza inferiore a quella stabilita in linea generale non siano fraposte recinzioni. Il divieto di realizzazione di recinzioni permane anche a seguito di alienazione di edifici a soggetti diversi o di mutazione della denominazione del soggetto esercente l'attività.

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 determinata dall'indice lfmax, 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.

3 - Specifica dei parametri

Limitatamente agli edifici esistenti, al fine di favorire lo sviluppo tecnologico delle imprese, gli ampliamenti di superficie lorda di pavimento finalizzati all'allocazione di linee produttive, macchine e similari che non determinano la formazione di unità produttive autonome, e che determinano l'incremento della capacità occupazionale, sono valutati, ai soli fini della verifica dell'indice lfmax, con il beneficio della riduzione del 30%.

Il conseguimento del beneficio di cui al precedente capoverso è subordinato alla dimostrazione delle effettive esigenze produttive per mezzo di lay-out specificamente dettagliato, corredato da una relazione sui programmi di sviluppo aziendale.

A seguito dell'ottenimento del beneficio di cui al primo capoverso del presente comma, è vietato il frazionamento dell'edificio in più unità produttive. Tale divieto dovrà essere stabilito da apposito atto registrato e trascritto.

4 - Edifici residenziali non pertinenti ad attività produttiva

[...] Non attinente alla casistica specifica.

5 - Procedura straordinaria

A seguito di specifica richiesta da parte di aziende esistenti nell'ambito territoriale, nel caso in cui i competenti organi comunali condividessero l'opportunità di imprimere maggiore sviluppo economico delle attività insediate per effetto della positiva valutazione del piano industriale in termini di numero di addetti e di pregio dell'attività svolta, è data facoltà di elevare la superficie lorda di pavimento edificabile in misura non superiore al 40% di quanto stabilito dal precedente comma 1, a condizione che sia verificato il rispetto di ogni disposizione del PdR 2012 in materia di paesaggio applicabile all'area.

L'attribuzione di quote di superficie lorda di pavimento eccedenti quanto stabilito dal precedente comma 1 in applicazione del presente comma, determinando un dimensionamento degli insediamenti maggiore rispetto a quanto considerato in sede di formazione del Piano dei Servizi, è subordinata:

- alla monetizzazione di una superficie per aree per servizi non inferiore al 30 % della slp attribuita in forza del presente comma,
- alla corresponsione di un contributo urbanizzativo supplementare da valutarsi secondo quanto stabilito dagli organi comunali con proprio atto deliberativo nell'adempimento dei disposti dell'art. 44 della LGT in materia di oneri di urbanizzazione.

6 - Specifica

Gli interventi ammessi sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757 per le aree precedentemente non edificate, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo di Costruzione.

Art. 89 Destinazioni d'uso

1 - Destinazioni d'uso principali

In applicazione dell'art. 51 della LGT sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:

- Pr: Produttiva (artigianale e industriale)
- As: Artigianale di servizio
- Ld: Logistica e deposito di materiali
- Ds: Direzionale e terziaria specializzata

- Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali
 - Sg: Servizi di interesse generale
 - Ag: Agricola
 - attività esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2012.
- Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.

Gli immobili utilizzati per le seguenti destinazioni d'uso:

- Ld: Logistica e deposito di materiali
 - Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali
- sono esclusi dall'applicazione dei commi 2, 3, 4 del precedente art. 88.

2 - Destinazioni d'uso subordinate

Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate:

- Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di Slp, per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore (nel caso di unità produttive con slp superiore a mq 4.000 è ammessa la formazione di 2 unità abitative per una slp complessiva di mq 300).
- funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.

Art. 90 Tutela del suolo e del sottosuolo

1 - Obiettivi perseguiti dal PdR 2012

Il PdR 2012, per quanto attiene alla tutela del suolo e del sottosuolo, persegue i seguenti obiettivi:

- tutela il suolo e il sottosuolo da ogni possibile inquinamento.

2 - Requisiti del progetto

Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti:

- a) l'insediamento di nuove unità produttive in aree già edificate o parzialmente edificate, è subordinato all'esecuzione di opportuni saggi del terreno finalizzati alla verifica dello stato di salubrità: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire, nonché di ogni altro nullaosta o autorizzazione, è subordinato all'esecuzione delle necessarie bonifiche; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare che i suddetti saggi siano effettuati nei punti che egli avrà provveduto ad indicare.
- b) le aree di deposito all'aperto con potenziale pericolo di percolamento dovranno essere rese impermeabili con opportune pavimentazioni e sistemi di raccolta e smaltimento delle acque. I cordoli di delimitazione delle aree pavimentate dovranno garantire la tenuta ai liquidi generati da eventuali sversamenti.

Capo IV - Ambito territoriale T4: del territorio naturale / Aree agricole

Art. 91 Definizione

1 - Definizione

Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio.

L'Ambito Territoriale T4 si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali le cave ed edifici di modesta dimensione spesso correlati all'uso agricolo del territorio.

Art. 92 Obiettivi di governo

1 - Generalità

Il PdR, per quanto attiene all'Ambito Territoriale T4, persegue i seguenti obiettivi:

- limitare le nuove edificazioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale;
- consentire il mantenimento degli edifici esistenti, indipendentemente dalla destinazione d'uso, anche per la fruizione amatoriale del territorio rurale, ferma restando l'esigenza prioritaria della tutela del territorio naturale;
- disciplinare l'edificabilità per scopi agricoli in genere in applicazione degli artt. da 59 a 62 della LGT, con il fine di non generare negatività sul paesaggio.

Art. 93 Aree agricole

1 - Generalità

Nelle aree agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.

2 - Specifica

Ai sensi dell'art. 62 della LGT, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.

Art. 94 Aree boscate

[...] Non attinente alla casistica specifica.

Art. 95 Indici e parametri in genere

1 - Indici e parametri

Il PdR 2012, per l'ambito territoriale T4 stabilisce i seguenti indici e parametri:

- Indice edificabilità fondiaria massima:

Il PdR 2012, conformemente ai disposti del comma 3 dell'art. 59 della LGT, stabilisce per l'Ambito Territoriale T4 i seguenti indici di Edificabilità Territoriale in ragione della specifica condizione culturale:

- a) 0,02 mq/mq quadrato su terreni a coltura orto-florovivaistica specializzata;
- b) 0,00333 mq/mq, per un massimo di 166,67 mq per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli.

- Superficie coperta:

$S_c = 20 \%$

- Altezza massima degli edifici:

$H_{max} = 7,50$ m per edifici residenziali

$H_{max} = 9,00$ m per edifici con altra destinazione

- Superficie filtrante:

$S_{fil} = 25 \%$

2 - Specifica

L'edificazione nell'Ambito Territoriale T4 è soggetta alla piena applicazione di ogni disposto del Titolo III della LGT; nella fattispecie trovano applicazione anche i disposti del comma 4bis dell'art. 59 della LGT. 19

È vietata l'installazione di impianti fotovoltaici negli ambiti ad elevata naturalità.

3 - Ampliamento degli edifici esistenti

Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, è consentito un incremento della superficie lorda esistente fino al 20%.

Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 35, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 35. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 350.

L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza; qualora l'ampliamento straordinario non fosse eseguibile in elevazione delle altezze esistenti, in via straordinaria è consentita la verifica della superficie coperta rispetto ad un indice Sc pari a quanto stabilito dal precedente comma 1 con il beneficio dell'incremento del 20%.

Art. 96 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi

[...] Non attinente alla casistica specifica.

Art. 97 Attività integrate per lo sviluppo delle colture storiche locali

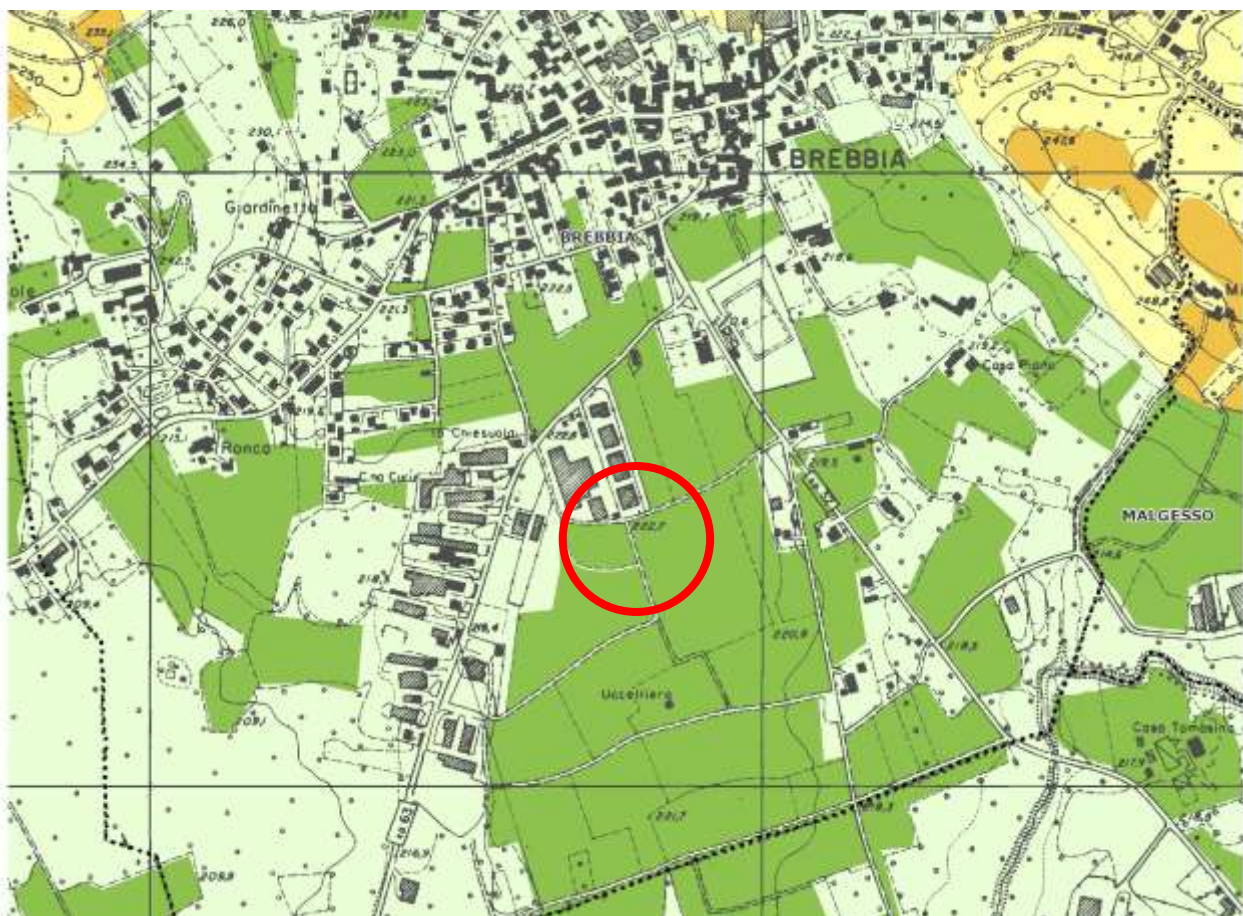
[...] Non attinente alla casistica specifica.

5.3 RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA PROVINCIALE VIGENTE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con Delibera del Consiglio n.27 l'11 aprile 2007 e definitiva approvazione pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 18 del 02.05.2007 definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio, connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale.

Viene di seguito analizzato l'ambito oggetto dello SUAP in rapporto alla pianificazione urbanistica vigente.

5.4 P.T.C.P. – ESTRATTI CARTOGRAFICI



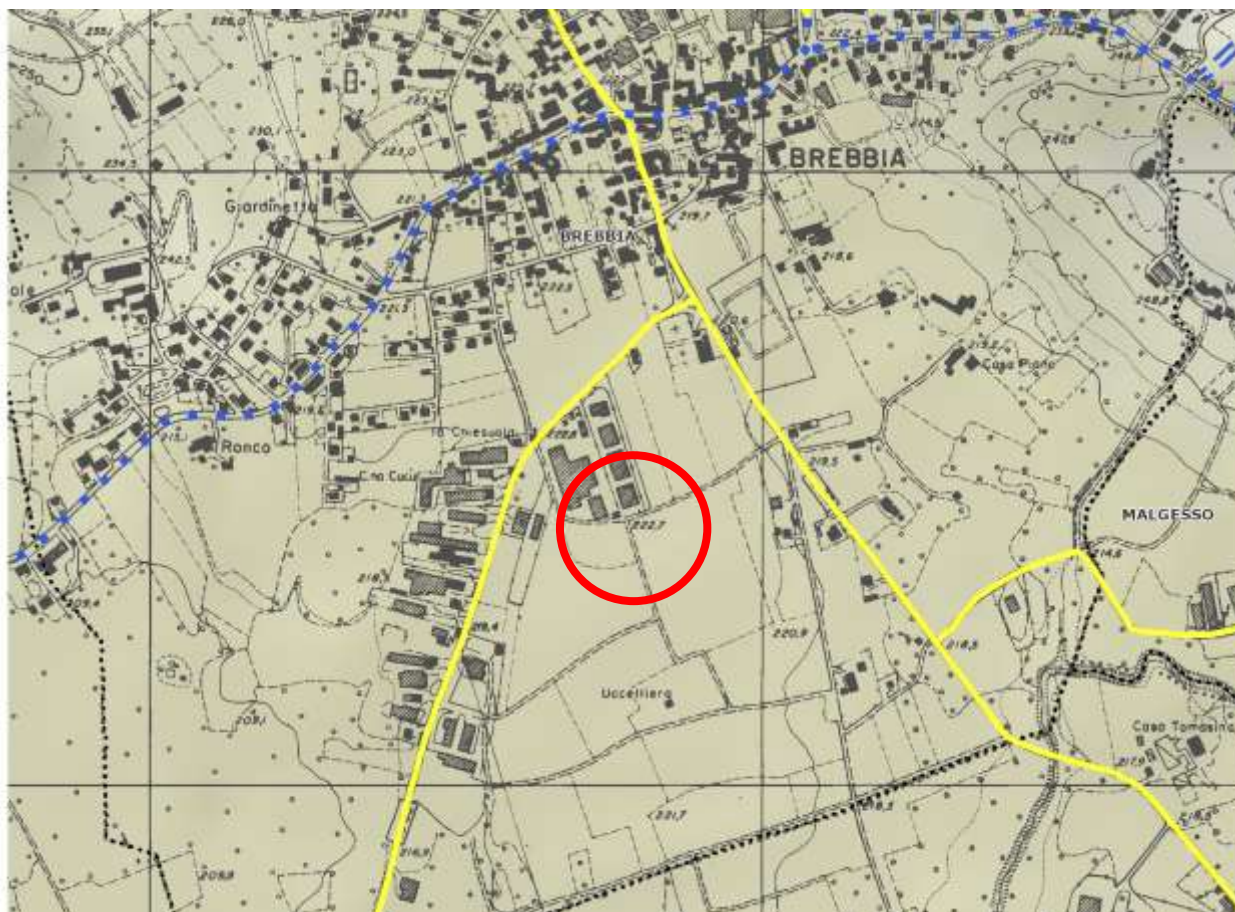
Ambiti agricoli

	Moderatamente fertile
	Fertile

Immagine: Estratto di PTCP – Agricoltura.

Nota:

L'area oggetto del presente SUAP si trova in zona agricola considerata fertile.



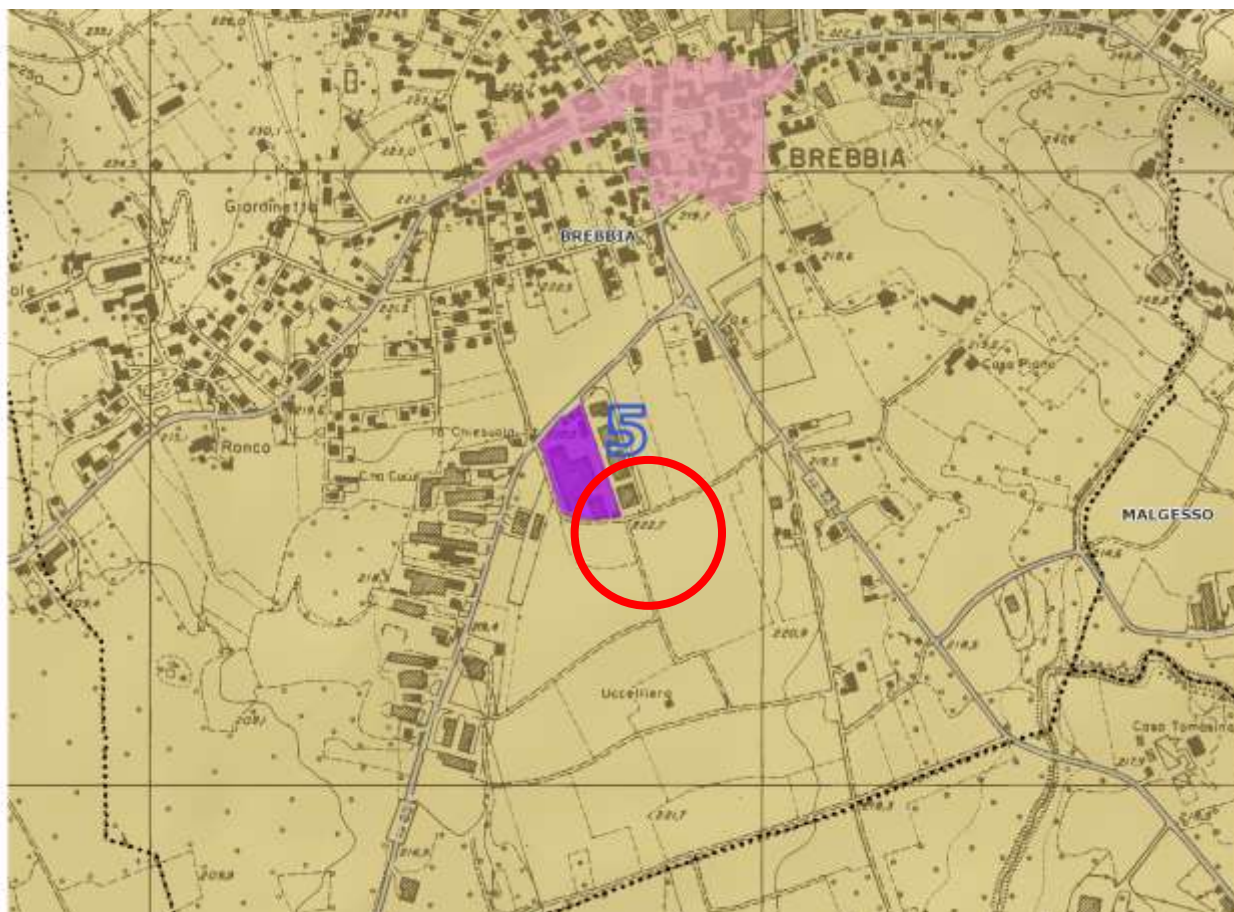
Viabilità

- Strada di 4 livello esistente
- Strada di 3 livello di progetto
- Strada di 3 livello con criticità

Immagine: Estratto di PTCP – Mobilità e reti.

Nota:

L'area oggetto del presente SUAP si trova nelle vicinanze di una strada di 4° livello esistente SP 63 Brebbia – Cadrezzate dell'Acquanegra.



Nuclei storici



Strade



Ambiti territoriali



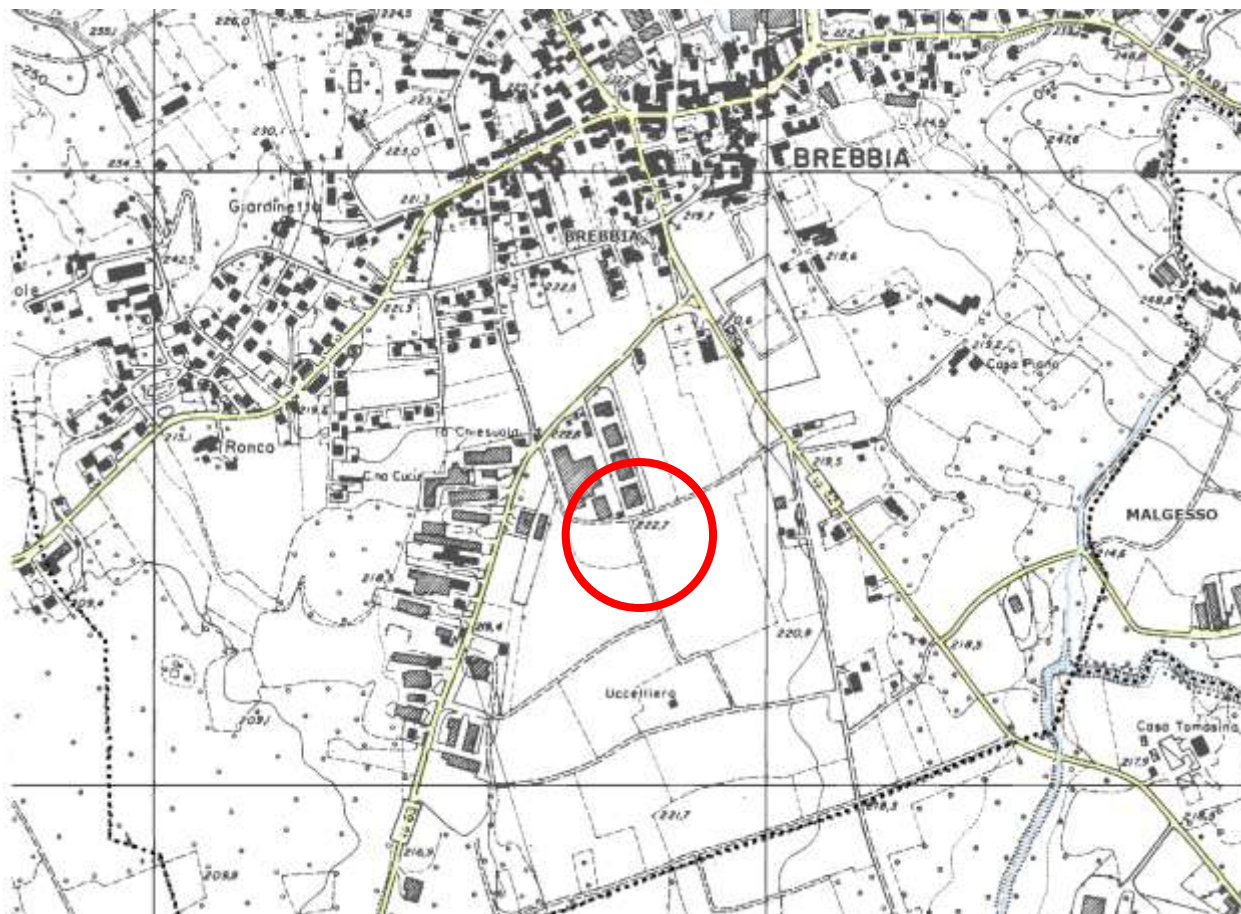
*Aree dismesse a riqualificazione
produttiva*



Immagine: Estratto di PTCP – Paesaggio.

Nota:

L'area oggetto del presente SUAP si trova al di fuori del nucleo storico ed in adiacenza ad un'area dismessa a riqualificazione produttiva.



Strade

Fiumi

Immagine: Estratto di PTCP – Rischio.

Nota:
L'area oggetto del presente SUAP non presenta rischi particolari.

5.5 RAPPORTO CON LA BANCA DATI REGIONALE RELATIVA ALL'USO E COPERTURA DEL SUOLO

La banca dati è relativa all'uso del suolo del progetto DUSAF (Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali), impostata su base aerofotogrammetrica e relativa alle province della Lombardia in cui i livelli informativi presenti sono: uso del suolo, filari/siepi.

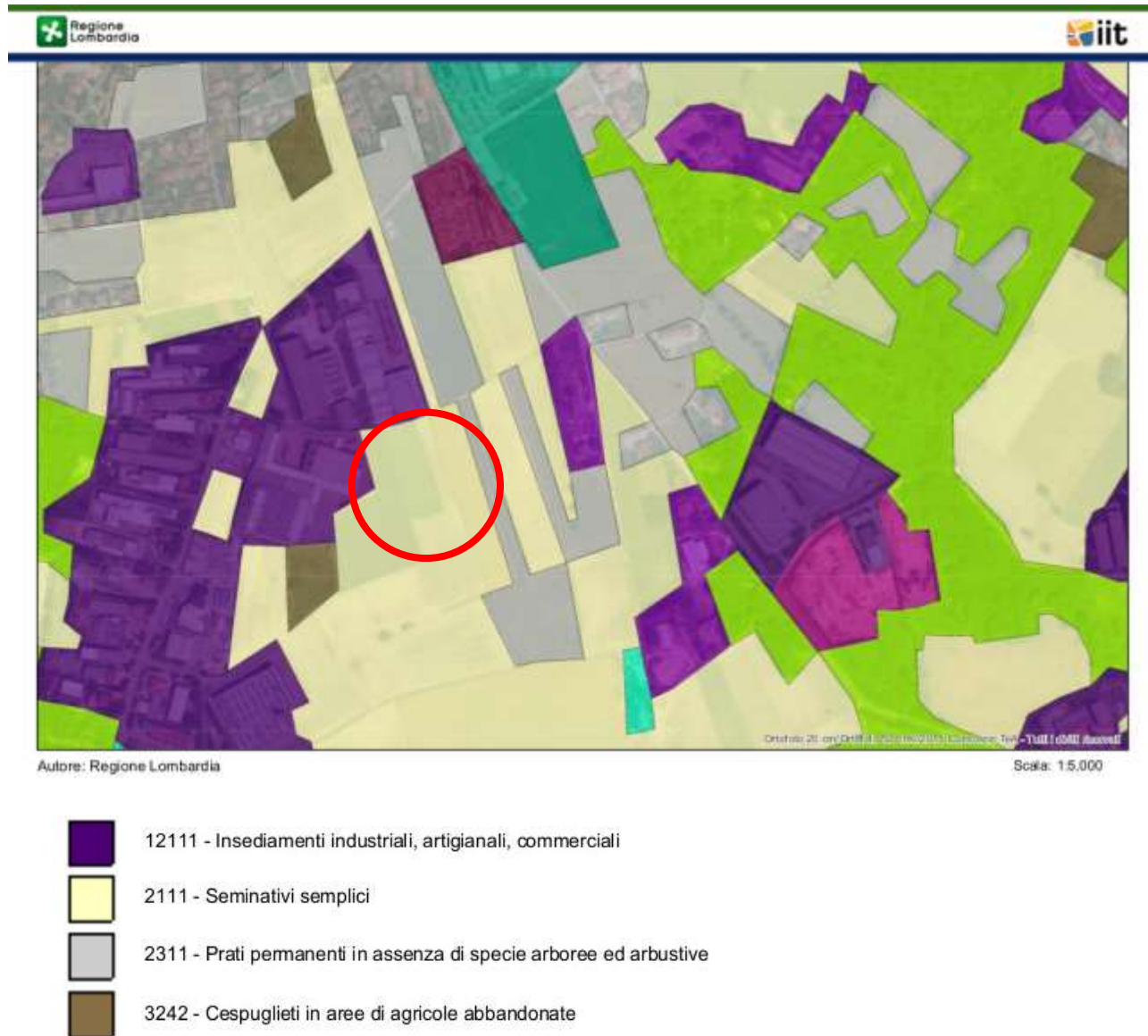


Immagine: Estratto di mappa digitale DUSAF 2015 e relativa legenda – stralcio.

Nota:

L'area oggetto del presente SUAP è collocata in zona agricola definita "seminativi semplici"; essa è incolta e non utilizzata (né seminata né piantumata).

5.6 RAPPORTO CON IL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE PROVINCIALE

Il Piano Generale di Indirizzo Forestale (PIF) è lo strumento utilizzato dalla Provincia, ai sensi della L.R. 31/2008, per delineare gli obiettivi di sviluppo del settore silvo-pastorale e le linee di gestione di tutte le proprietà forestali, private e pubbliche. Tale piano è stato redatto con la finalità di approfondire le conoscenze ed organizzare le proposte di intervento nel territorio provinciale esterno al perimetro di Comunità Montane, Parchi e Riserve Regionali, ovvero per le aree che da un punto di vista della normativa forestale sono di competenza della Amministrazione Provinciale.



Immagine: Estratto di Piano Indirizzo Forestale della Provincia di Varese.

Nota:

L'area oggetto del presente SUAP non va ad interferire con l'ecosistema naturale.

5.7 RAPPORTO CON LA LEGGE 31/2014 RELATIVA AL CONSUMO DEL SUOLO

Per completare l'inquadramento normativo è a nostro avviso indispensabile fare un raffronto con la recente Legge di Regione Lombardia n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" entrata in vigore il 2 dicembre 2014.

Tale norma, in sintesi, ha la finalità generale di minimizzazione del consumo di suolo con il contestuale orientamento degli interventi edilizi prioritariamente verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare.

La legge prevede l'adeguamento degli strumenti di pianificazione regionale, provinciali e comunali a specifiche disposizioni dettate dalla stessa, con la definizione di soglie per il consumo di nuovo suolo agricolo, entro termini di tempo definiti.

In questa fase temporanea il riferimento applicativo per l'attuazione delle varianti ai PGT è l'articolo 5 "Norma transitoria", che in particolare al comma 4 stabilisce:

[...] "fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r.12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente" [...]

Tale articolo pare, in prima istanza, supportare la possibilità di ampliamento di attività produttiva esistente comportante consumo di suolo agricolo.

A supporto di una corretta interpretazione della LR 31/2014 ed in particolare della norma transitoria, Regione Lombardia ha emanato in data 24 marzo 2015 gli indirizzi applicativi.

Tra le indicazioni contenute nel documento di approfondimento, nello specifico paragrafo relativo alle "Varianti ai PGT possibili nella fase transitoria" si chiarisce che:

[...] "L'individuazione di nuove aree di trasformazione è da considerare pertanto preclusa, fatte salve due eccezioni puntualmente indicate, ossia gli "ampliamenti di attività economiche già esistenti" e le varianti "finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale" [...]

In relazione alla prima delle due fattispecie, si precisa che presupposto per la variante in ampliamento, possibile anche a mezzo di procedura SUAP, è che l'attività economica sia in essere, non essendo sufficiente quindi la sola previsione in sede di documento di piano.

Trattandosi di una norma speciale, che reca una deroga, la opportuna interpretazione richiede che l'area interessata dall'ampliamento sia limitrofa all'insediamento esistente, che risulti adeguatamente dimostrata la necessità dell'ampliamento, nonché motivata la necessità di consumo del suolo.

Pertanto:

- la procedura di SUAP in variante al PGT risulta esplicitamente ammessa dalla LR31/2014 anche qualora comportante consumo di nuovo suolo;
- l'attività della De Amtex SpA è attualmente in essere;
- l'area interessata dall'ampliamento è limitrofa e contigua all'insediamento esistente;
- la necessità di ampliamento in tale zona è indotta dall'esigenza di ottenere maggiori superfici coperte, per il ricovero dei prodotti imballati, e scoperte, per la movimentazione dei mezzi di distribuzione, carico, scarico e trasporto dei prodotti stessi;
- le esigenze della clientela, che per ottimizzare le proprie spese esegue sempre più spesso ordini di grandi quantità di materiale per poi lasciarlo in giacenza e ritirarlo a seconda della necessità, impone il ricovero dei materiali al riparo dagli agenti atmosferici anche per lunghi periodi rendendo indispensabile la copertura degli imballi ora stoccati anche all'aperto per carenza di "edificabilità";
- la realizzazione di questo indispensabile spazio all'interno del lotto attuale è impossibile, perché comporterebbe un'insostenibile carenza di spazi per la movimentazione, e la mancanza di adeguati spazi liberi pregiudicherebbe la sicurezza di personale e automezzi.

5.8 STIMA DELLE POTENZIALITA' INSEDIATIVE DEFINITE DAL P.G.T.

Ai fini della determinazione dei diritti edificatori attribuiti ai diversi ambiti territoriali, i pianificatori hanno effettuato verifiche dimensionale distintamente a seconda dei settori, stabilendo, alla data di approvazione del P.G.T. attualmente vigente, per le aree libere dell' Ambito T3 (37, 38, 39, 40 e 48), i seguenti parametri:

Area Libere	Superficie Totale	Ambito T1	Ambito T2	Ambito T3	Ambito T4	Sip edificabile
Indice di edificabilità Ifmax		esistente	0,31	0,45	0,01	
37	16427,10			7392,20		7392,20
38	2758,17			1241,18		1241,18
39	6772,35			3047,56		3047,56
40	12443,82			5599,72		5599,72
48	10962,03			4932,91		

Per un totale, riferito all'ambito di riferimento T3, di 22.213,57 m².

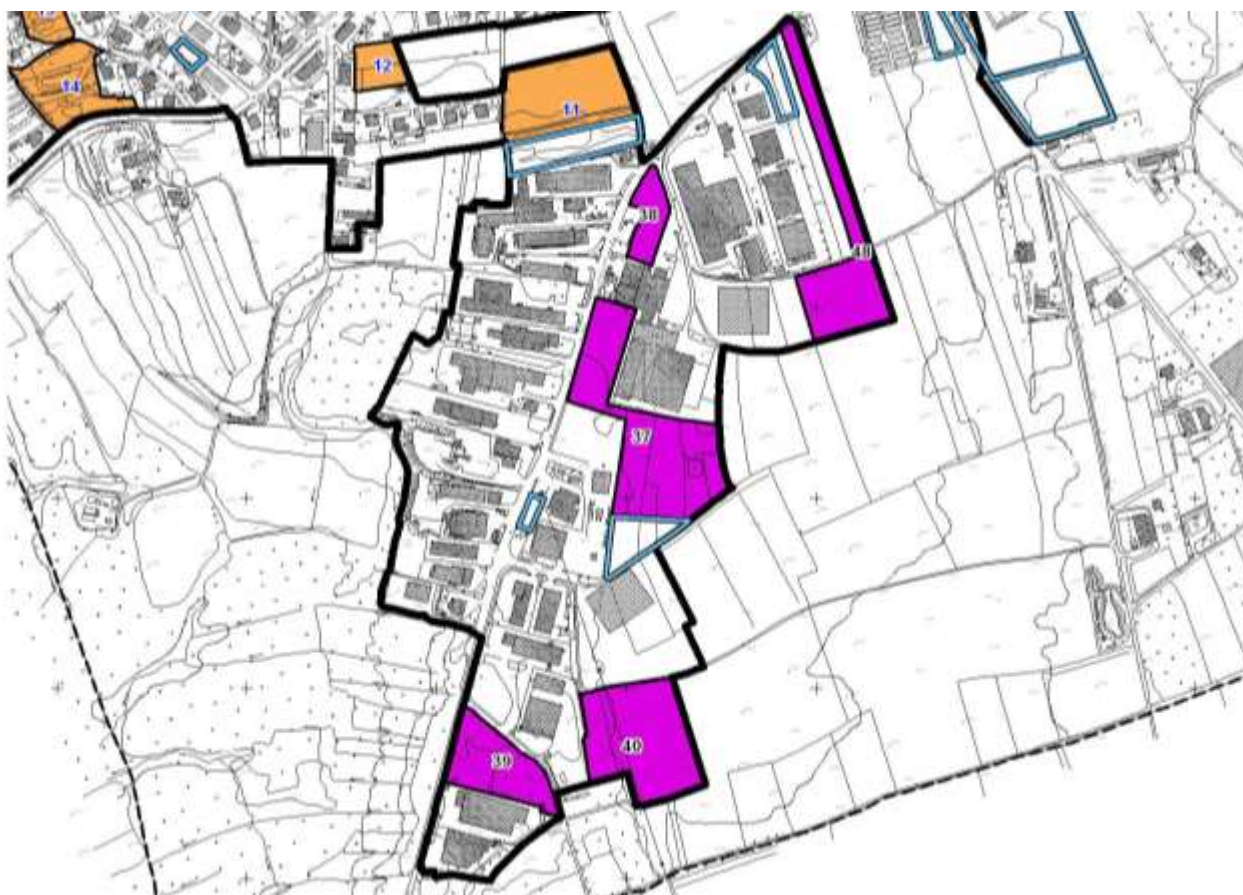


Immagine: Estratto di PGT DdP23.0 Stima delle potenzialità insediative.

5.9 DATI CONSUMO DI SUOLO

Di fatto la proposta di SUAP oggetto della presente istanza richiede un effettivo impegno di suolo su un'area di 2880,49 m² (edificio pari a 1029,00 m²).

Quanto sopra rappresenta un incremento del suolo urbanizzato inferiore all'8% rispetto alle previsioni di PGT.

Si segnala che per il PGT attualmente vigente è in corso la definizione di una Variante. Con l'Amministrazione si è valutato di intervenire in concomitanza della stessa ma le tempistiche si sarebbero scontrate con le necessità aziendali contingenti, e ciò ha costretto il proponente ad inoltrare la presente istanza.

5.10 RICOGNIZIONE DELLE AREE LIBERE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DISPONIBILI ALL'INTERNO DEI CONFINI COMUNALI ED ADERENTI ALL'AREA

Al fine di valutare eventuali possibilità alternative di localizzazione del progetto di SUAP in oggetto, sono state identificate e analizzate differenti ipotesi di sviluppo, definite dai criteri di prossimità, ovvero la realizzazione dell'ampliamento dell'attività in un'area libera in grado di accogliere le esigenze edificatorie nell'immediato intorno dello stabilimento esistente, e di accessibilità, che prevedrebbe la localizzazione dello stabilimento in un'area adeguatamente servita dal punto di vista infrastrutturale.



Immagine: Schema ricognizione delle aree libere a destinazione produttiva disponibili all'interno dei confini comunali ed aderenti all'area, con indicata, per il solo comparto di riferimento, la situazione urbanizzata attuale.

Nel contesto considerato, corrispondente alle immediate vicinanze dell'azienda, unico utile per le necessità contingenti, sono state rilevate le seguenti aree di possibile utilizzo per una potenziale espansione, come di seguito analizzate.

Ipotesi di espansione A



Vista fotografica dalla Via per Cadrezzate

Area di proprietà compresa tra i fabbricati esistenti e la zona cimiteriale prossima alla Via per Cadrezzate.
E' situata a Nord-Nord/Est del comparto De Amtex spa

Corrisponde a porzione dell'area già di proprietà e funge da accesso principale all'azienda.

Vi sono collocati i parcheggi di addetti, clienti e fornitori e attraverso la stessa accedono i mezzi pesanti, grazie ad un circuito con n° 3 cancellate:

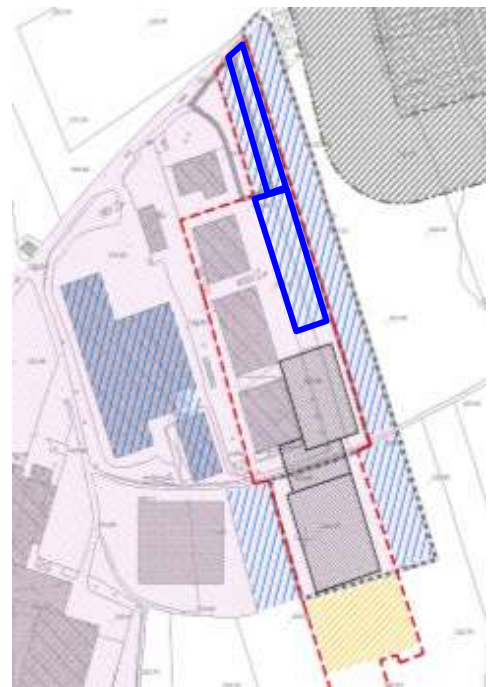
1. Ingresso automezzi pesanti
2. Ingresso dipendenti ed ospiti
3. Uscita automezzi e pesanti

Costruire in questa posizione comporterebbe un'insostenibile carenza dei parcheggi dovuti per la verifica degli standard, nonché di spazi utili per il carico/scarico e la movimentazione dei mezzi.
La Superficie a Verde filtrante verrebbe meno.

Si segnala la presenza della rete gas interrata, già di per se vincolo e l'area a servizi stabilita dallo strumento urbanistico.

L'ipotesi è da escludersi in quanto improcedibile anche dal punto di vista logistico, per la presenza delle reti esistenti e per le dimensioni ridotte.

Nondimeno gli scriventi ritengono che la realizzazione di un nuovo volume in questa posizione non sarebbe in armonia con la ricercata continuità.



Ipotesi di espansione B



Vista su area Ex Galleri

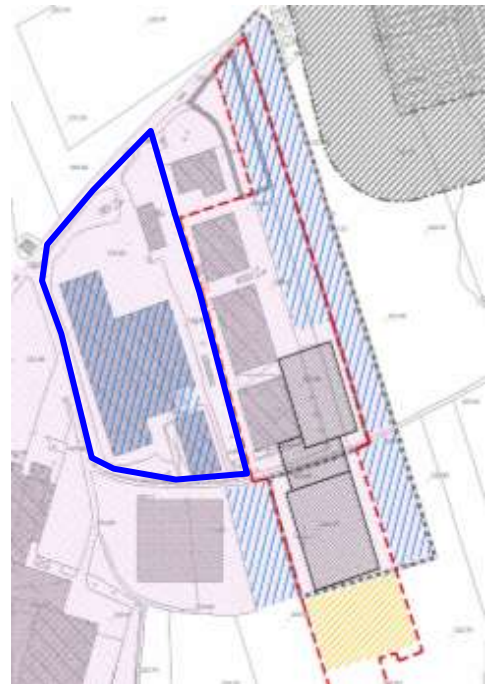
Area edificata tra la Via per Cadrezzate all'altezza del Gesiolo
E' situata ad Ovest, esternamente al comparto De Amtex spa
L'area oggetto di SUAP a livello insediativo è caratterizzata dalla presenza, ad ovest, di una fabbrica parzialmente dismessa ed indicata come criticità anche dal vigente PTCP

La stessa ospitava la ditta Galleri SpA che in passato si occupava di produzione di prodotti in metallo.

Si è più volte tentata l'acquisizione finalizzata all'utilizzo della stessa, in quanto prossima alla De Amtex SpA, ma la richiesta economica è sempre stata ben oltre il prezzo del mercato corrente, rendendo impercorribile l'opzione: l'operazione immobiliare sarebbe pertanto stata potenzialmente anti economica e pericolosa.

Si segnala inoltre che i tentativi di acquisizione sono stati effettuati anche per porzione del comparto, ma a nulla hanno fruttato i tentativi.

Gli scriventi segnalano che il Richiedente ha ottenuto in locazione l'area per quando le condizioni di sicurezza e gli standard aziendali lo hanno consentito.



L'ipotesi sarebbe stata ottimale ma è purtroppo da escludersi.

Ipotesi di espansione C



Vista su area compresa in Piano attuativo

Area tra i fabbricati esistenti e la zona cimiteriale.
E' situata ad Est-Nord/Est del comparto De Amtex spa
Attraversata dalla rete gas.

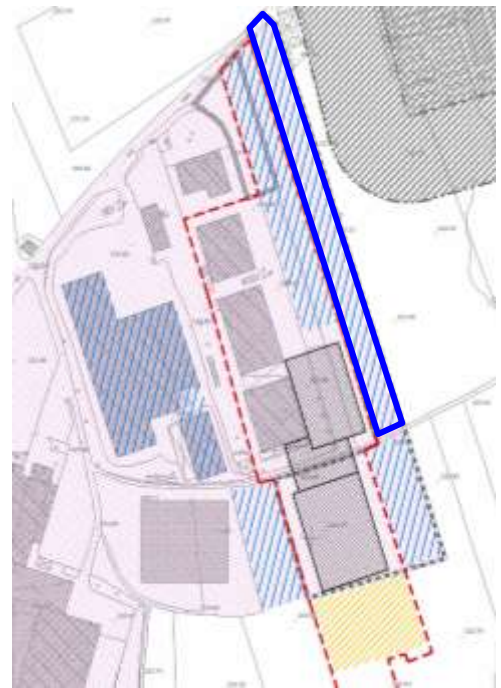
Compresa nel piano attuativo dello strumento vigente è attualmente utilizzata per coltivazione, come nella destinazione d'uso precedente.

Si segnala che De Amtex spa durante l'anno duemilasei ha cercato di acquisire questa porzione di terreno, poiché in adiacenza alla propria proprietà.

Non essendoci stata la volontà di vendita da parte dei proprietari, De Amtex spa ha proceduto con la richiesta di primo SUAP, come da elaborati grafici allegati.

Il fabbricato realizzato dal 2007 è stato strutturato (vedi ipotesi di espansione C) secondo le necessità del tempo.

Anche nel caso di acquisizione (non scontata), la larghezza sarebbe chiaramente insufficiente ad ospitare un manufatto che possa di ricevere il prodotto semilavorato e finito.



Alla luce di quanto sopra si segnala la palese improcedibilità.

Ipotesi di espansione D



Vista su lotto intercluso

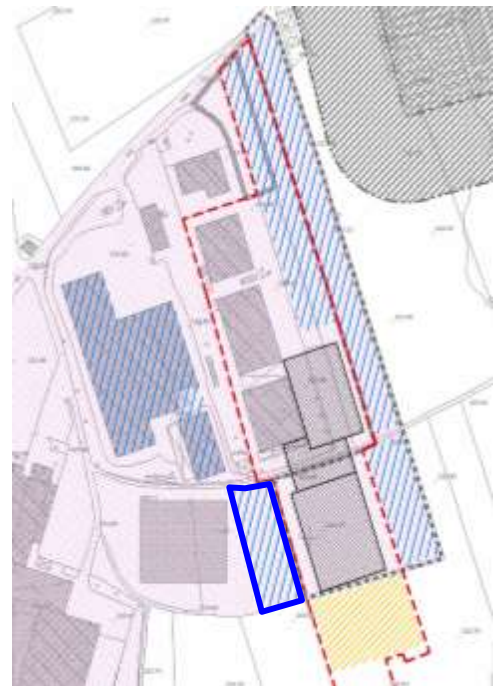
Area edificabile
E' situata ad Est del comparto De Amtex spa
Attualmente coltivata.

La De Amtex SpA durante l'anno duemilatredici ha cercato di acquisire il terreno in adiacenza alla propria proprietà con l'intento di espandersi in questa direzione.

Ottimale processo anche dal punto di vista viabilistico e logistico.
Sono stati realizzati progetti di ampliamento di dettaglio su questa area.

L'acquisizione non è andata a buon fine in quanto i proprietari, nonostante aver frazionato il lotto e l'impegno a vendere, hanno interrotto la trattativa, facendo decadere la compravendita e di conseguenza rendendo impercorribile l'opzione.

La possibilità di procedere nuovamente con l'acquisto del terreno in questione non è più procedibile in quanto è in corso una causa legale.



L'ipotesi sarebbe stata quella ottimale, la preferita, ma è purtroppo da escludersi.

Ipotesi di espansione E



Vista su area compresa nel Piano attuativo

Area posta a Sud Est del comparto.
Aderente alla strada consortile detta "Della Longuria"
Esterna alla fascia edificabile prossima al cimitero.
Parzialmente compresa nel Piano Attuativo dello strumento vigente.
Area attualmente coltivata.

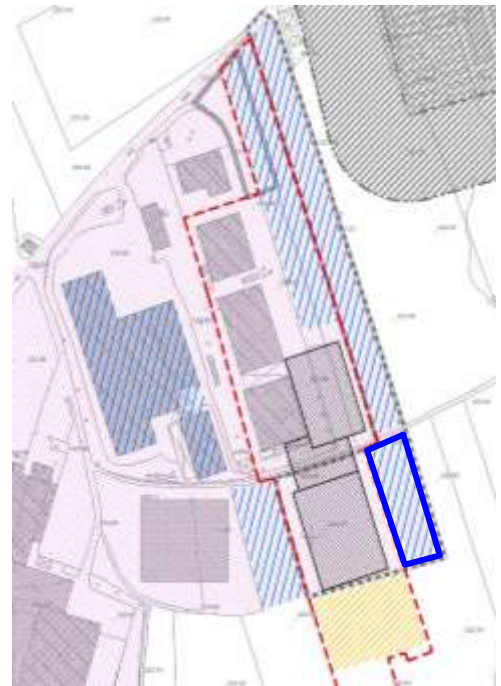
Durante l'anno duemilatredici si è cercata l'acquisizione del terreno, senza esito.

Le trattative non sono mai state concluse e pertanto a De Amtex SpA per far fronte alle nuove esigenze ed alle crescenti richieste del mercato, per potersi ampliare nuovamente ha dovuto procedere con la presentazione di una richiesta di Piano Attuativo nell'anno 2014.

La distribuzione spaziale e le lavorazioni attuali non consentono minimamente di procedere in questa direzione.

Molto complessa la possibilità di raggiungere una soluzione viabilistica anche appena sufficiente.

L'ipotesi non è perseguibile.



In sintesi:

La nuova struttura di deposito rotoli, come principio, per svolgere al meglio la sua funzione e per rispondere alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco, deve essere necessariamente posta in adiacenza al comparto produttivo esistente, ma nessuna delle possibilità sopra analizzate è risultata percorribile negli anni.

Non si rilevano ulteriori aree produttive utili in prossimità del plesso produttivo esistente.

Edificare ad una distanza maggiore di ml 500 dal comparto non sarebbe accettabile e sensato per il ciclo produttivo (per queste ragioni recentemente è stata dismesso uno stabilimento a circa ml 1000).

Si segnala che la proposta del SUAP ricade ai margini della zona già identificata dal PGT di Brebbia come vocata alla destinazione produttiva, di cui potrebbe essere la naturale espansione.

Vengono escluse le aree aderenti attualmente coltivate, parzialmente edificabili secondo lo strumento urbanistico, poiché dimensionalmente insufficienti e non più coerenti con il layout produttivo evolutosi negli anni; scelte dettate, concertate ed autorizzate da tutti gli enti.

A parere dello scrivente le aree indicate come ipotesi di espansione con le lettere A, C ed E sono da considerarsi a vocazione agricola e non industriale.

Tale considerazione è già stata espressa più volte al redattore dello strumento urbanistico ed alla amministrazione. Gli stessi proprietari dei lotti citati hanno già espresso condivisione nel parere.

L'intervento oggetto dell'istanza interessa un'area molto piccola in termini di estensione planimetrica, nonché di interesse esclusivamente locale.

5.11 PREESISTENZE AMBIENTALI

L'area nel tempo è stata utilizzata per coltivazioni cerealicole di superficie, non sono quindi presenti piante ed arbusti di qualsiasi natura ed essenza.

5.12 PREESISTENZE EDILIZIE

Sull'area presa in esame non vi è traccia di edificazioni preesistenti.

6 DESCRIZIONE DELLE OPERE RELATIVE AL SUAP

6.1 OGGETTO DELLA RICHIESTA

La necessità di rispettare le normative relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro ed in particolare la richiesta da parte dei Vigili del Fuoco di abbattere i carichi di incendio che si generano dalla lavorazione attuale, portano i richiedenti a segnalare la necessità di estendere la superficie di utilizzo esistente.

Ove possibile all'interno dei fabbricati esistenti sono già stati realizzati magazzini intensivi per limitare l'occupazione di spazio, ma la relativa capienza non è più sufficiente al fabbisogno quotidiano: la superficie interna è stata oggetto di ulteriore razionalizzazione ed è ritenuta dallo scrivente definitivamente ottimizzata.

Alla luce di quanto sopra l'azienda necessita di nuovi spazi dedicati all'immagazzinamento, principalmente funzionali al prodotto finito: tale superficie, che verrebbe destinata sostanzialmente al deposito e allo stoccaggio dei materiali pronti per essere spediti, non è attualmente reperibile all'interno del perimetro dell'area di proprietà se non in ambito agricolo.

Da qui la necessità di trasformare da agricola a produttiva/artigianale la destinazione d'uso della porzione di terreno posta a sud, oggetto della presente istanza di Richiesta di convocazione della Conferenza dei Servizi per ampliamento dell'attività produttiva esistente in variante allo strumento urbanistico, tramite relativo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ai sensi Art. 97 L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i., Art. 8 DPR 7 settembre 2010 n. 160 (ex art.5 DPR 447/1998) integrato con il DPR 440/2000 e procedura della Conferenza dei Servizi ex L.241/1990 e successive modificazioni.

La variante urbanistica consentirebbe la realizzazione del fabbricato da adibirsi a magazzino autoportante necessario all'azienda e delle relative pertinenze; esso sverrebbe collocato a sud del comparto esistente.

L'edificazione non occulterebbe vedute significative in quanto il nuovo fabbricato si troverebbe davanti alla zona industriale già edificata, e percorrendo la Via Garibaldi, unico punto da cui è possibile vedere l'area oggetto della richiesta, si può verificare la presenza di altri fabbricati industriali sullo sfondo, di grandi dimensioni e maggiore altezza.

L'edificio sarebbe contenuto nei parametri urbanistici previsti per le zone artigianali/industriali del Comune di Brebbia (Ambito T3) e caratterizzato da una ricerca di continuità come nei precedenti interventi autorizzati, in cui si è ricercato il rispetto della composizione architettonica d'insieme.

La continuità della cortina verde a mitigazione dell'intervento, costituita dal lungo filare di alberi piantumato in occasione delle precedenti realizzazioni, viene mantenuta essendo divenuta ormai parte integrante dello sky line. La sua presenza valorizza il comparto compensando il suolo agricolo e schermando non solo la De Amtex SpA ma l'intera zona industriale.

6.2 SINTESI DELLA RICHIESTA

Il progetto prevede:

- la costruzione di un ampliamento dell'edificio produttivo esistente, esclusivamente destinato allo stoccaggio del materiale confezionato finito e pronto per la spedizione;
- la costruzione del piazzale di pertinenza utile ai fini delle manovre e delle movimentazioni;
- la realizzazione di un'area a parcheggio pertinenziale a raso
- il completamento dell'aiuola esistente ad ovest
- il completamento della recinzione
- la piantumazione di un filare di alberi a sud
- l'estensione delle reti (acque piovane, energia elettrica, telecomunicazioni)

6.3 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO

Stato di fatto

Il lotto su cui è prevista la nuova costruzione è attualmente libero ed a prato, su di esso non sono presenti piantumazioni né arbustive né arboree.

Il lotto non interferisce con bacini idrici o corsi d'acqua di qualsivoglia tipo.

Stato di progetto

Fabbricato

L'ampliamento del plesso produttivo esistente della De Amtex SpA consiste nella costruzione di un nuovo volume interamente destinato ad uso di magazzino di prodotti confezionati di Superficie Lorda di Pavimento pari alla Superficie Coperta, e disposto su unico livello.

Esso verrà collocato a sud del plesso esistente. Il posizionamento è strategico in quanto posto in corrispondenza dell'ultimo stadio del processo produttivo: i rotoli pronti e confezionati provenienti dall'azienda verranno velocemente veicolati all'interno del nuovo spazio di stoccaggio.

Il breve tragitto ottimizza le tempistiche aziendali, razionalizzandole agevolando il processo produttivo.

Nello specifico il fabbricato previsto consisterà in un deposito da realizzarsi in carpenteria metallica e da edificarsi su platea in cemento armato; la struttura sarà del tipo autoportante, cioè con scaffalature che poggeranno sul basamento e reggeranno, oltre ai pallet, anche i pannelli sandwich di tamponamento di chiusure verticali e di copertura.

L'altezza del magazzino alla sommità sarà di poco più di otto metri, quindi molto al di sotto dei limiti di zona se confrontati con l'ambito artigianale di riferimento T3.

Le bobine di tessuto verranno movimentate all' interno del manufatto mediante l'utilizzo di carrelli elevatori, che le solleveranno per portarle al livello voluto per poi appoggiarle sulla scaffalatura cantilever.

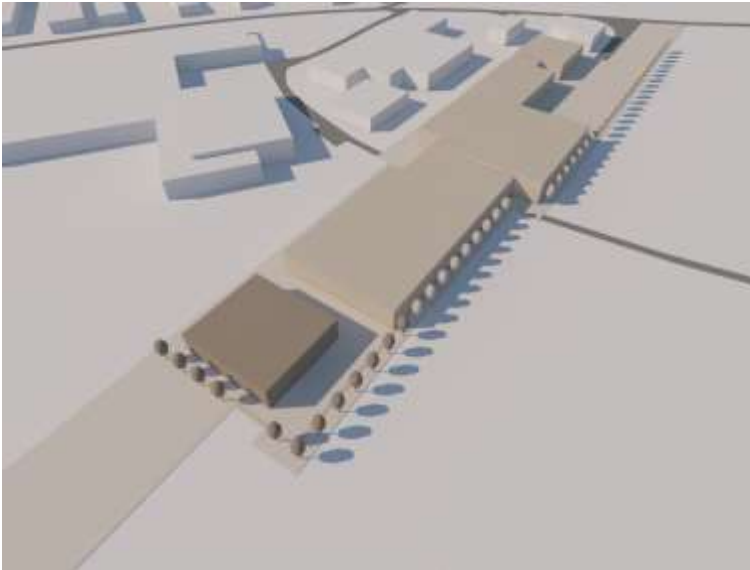


Immagine: Render volumetrico - Vista aerea dell'intervento

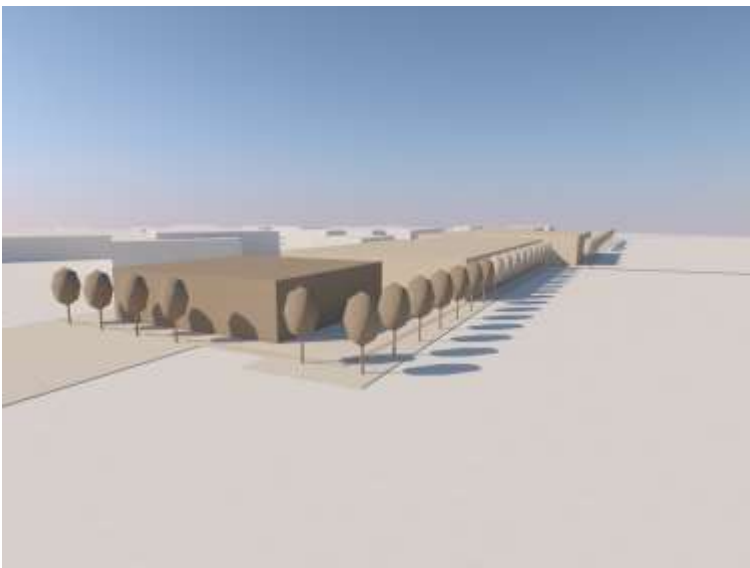


Immagine: Render volumetrico - Vista con ripresa dal lato sud

Sistemazioni esterne

Nel lotto sarà ricompresa, quale opera di mitigazione ambientale, la piantumazione, a sud, di un filare di alberi come quelli esistenti ad est; la fascia verde è volta ad armonizzazione il collocamento dell'edificio e dell'intero comparto: proseguimento del filare di carpini e continuità della recinzione lignea.

Fotoinserimento dell'intervento



Immagine: Fotografia d'insieme dello stato di fatto – Vista dalla via Garibaldi



Immagine: Fotografia con inserimento volume di progetto oggetto dello SUAP

Impianti, reti e tecnologie

Non sono previste modificazioni sostanziali agli impianti ed alle reti

- Fornitura acque bianche:
non necessaria al fabbricato. Non sono previsti nuovi allacciamenti;
- Smaltimento acque nere:
non necessaria al fabbricato. Non è prevista l'installazione di nuovi servizi igienici o assimilabili;
- Smaltimento acque meteoriche:
viene prevista l'installazione di nuovi pozzi perdenti coerenti con la relazione di Invarianza idraulica.
Si rimanda alla specifica relazione di dettaglio allegata all'istanza;
- Valutazione previsionale dell'impatto acustico:
non incidente.
Si rimanda alla specifica relazione di dettaglio in allegato;
- Fornitura energia elettrica e rete dati:
sola estensione dell'esistente già adeguatamente dimensionata;
- Fornitura Gas:
non necessario.

Si rimanda alle tavole grafiche allegate all'istanza SUAP per una visione esaustiva e di maggior dettaglio del progetto.

7 Considerazioni in merito alla procedura VAS

7.1 RIFERIMENTI NORMATIVI IN MATERIA DI VAS

Normativa europea

L'approvazione della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 Giugno 2001 in materia di "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" ha introdotto la valutazione ambientale come strumento chiave per assumere la sostenibilità quale obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione.

In precedenza, la valutazione ambientale è stata uno strumento generale di prevenzione utilizzato principalmente per conseguire la riduzione dell'impatto di determinati progetti sull'ambiente, in applicazione della Direttiva precedente 85/337/CEE sulla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e delle sue successive modificazioni.

La Direttiva comunitaria sulla VAS ha esteso dunque l'ambito di applicazione del concetto di valutazione ambientale preventiva ai piani e programmi, nella consapevolezza che i cambiamenti ambientali sono causati non solo dalla realizzazione di nuovi progetti, ma anche dalla messa in atto delle decisioni strategiche di natura programmatica.

Differenza essenziale indotta da questo ampliamento consiste nel fatto che la valutazione ambientale dei piani e programmi viene ad intendersi quale processo complesso, da integrare ad un ulteriore processo complesso: la pianificazione o programmazione; affinché tale integrazione possa essere effettiva e sostanziale, la VAS deve intervenire fin dalle prime fasi di formazione del piano o programma, con l'intento che le problematiche ambientali siano considerate sin dalle primissime fasi di discussione ed elaborazione di piani e programmi.

Secondo le indicazioni comunitarie, la VAS va intesa come un processo interattivo da condurre congiuntamente all'elaborazione del piano per individuarne preliminarmente limiti, opportunità, alternative e precisare i criteri e le opzioni possibili di trasformazione.

Stralcio Direttiva 2001/42/CE

Art. 3 - Ambito di applicazione

- 1. I piani e i programmi di cui ai paragrafi 2, 3 e 4, che possono avere effetti significativi sull'ambiente, sono soggetti ad una valutazione ambientale ai sensi degli articoli da 4 a 9;*
- 2. Fatto salvo il paragrafo 3, viene effettuata una valutazione ambientale per tutti i piani e i programmi:*
 - a) che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE;*
 - b) per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti, si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della direttiva 92/43/CEE;*
- 3. Per i piani e i programmi di cui al paragrafo 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al paragrafo 2, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull'ambiente;*

4. *Gli Stati membri determinano se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente;*
5. *Gli Stati membri determinano se i piani o i programmi di cui ai paragrafi 3 e 4 possono avere effetti significativi sull'ambiente attraverso l'esame caso per caso o specificando i tipi di piani e di programmi o combinando le due impostazioni. A tale scopo gli Stati membri tengono comunque conto dei pertinenti criteri di cui all'allegato II, al fine di garantire che i piani e i programmi con probabili effetti significativi sull'ambiente rientrino nell'ambito di applicazione della presente direttiva;*
6. *Nell'esame dei singoli casi e nella specificazione dei tipi di piani e di programmi di cui al paragrafo 5, devono essere consultate le autorità di cui all'articolo 6, paragrafo 3;*
7. *Gli Stati membri fanno in modo che le conclusioni adottate ai sensi del paragrafo 5, comprese le motivazioni della mancata richiesta di una valutazione ambientale ai sensi degli articoli da 4 a 9, siano messe a disposizione del pubblico.*

Normativa nazionale

A livello nazionale la normativa di settore è il D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 parte II, poi modificato con il D.Lgs 16 Gennaio 2008 n.4, entrato in vigore il 13/02/2008 e nuovamente modificato dal D.Lgs 29 giugno 2010 n.128, che riprendono i contenuti della Direttiva Comunitaria.

Stralcio D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 (e ssmii...)

Art. 6 - Oggetto della disciplina

1. *La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;*
2. *Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:*
 - a) *che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto;*
 - b) *per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni;*
3. *Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 [l'articolo 12 si riferisce alla procedura di verifica di assoggettabilità, n.d.r.];*
- 3-bis. *L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente;*

4. Sono comunque esclusi dal campo di applicazione del presente decreto:

a) i piani e i programmi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale caratterizzati da somma urgenza o coperti dal segreto di Stato ricadenti nella disciplina di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni;

b) i piani e i programmi finanziari o di bilancio;

c) i piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica;

c-bis) i piani di gestione forestale o strumenti equivalenti, riferiti ad un ambito aziendale o sovraziendale di livello locale, redatti secondo i criteri della gestione forestale sostenibile e approvati dalle regioni o dagli organismi dalle stesse individuati.

La VAS nella Legge Regionale n. 12/2005 della Lombardia

La Valutazione Ambientale Strategica è stata introdotta per la prima volta nel quadro normativo della Regione Lombardia con la L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio", la quale all'articolo 4, comma 1, dispone che: «al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 Giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi».

Lo stesso Art. 4 della norma regionale ha provveduto ad una prima definizione dell'ambito di applicazione della VAS, stabilendo la seguente determinazione dei piani e programmi da assoggettare a valutazione ambientale (LR 12/2005, Art. 4, comma 2): «Sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all'articolo 8, nonché le varianti agli stessi. La valutazione ambientale di cui al presente articolo è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione».

Gli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi" approvati dal Consiglio Regionale (Deliberazione n. VIII/351 del 13/03/2007) ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della L.R. 12/2005 hanno ulteriormente precisato che (punto 4.2) «È effettuata una valutazione ambientale per tutti i Piani/Programmi:

a) elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE;

b) per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti, si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della direttiva 92/43/CEE.»

Ad ulteriore specificazione della disciplina, con DGR n. VIII/6420 del 27/12/2007 la Regione Lombardia ha definito i modelli metodologici, procedurali ed organizzativi per la valutazione ambientale delle diverse tipologie di atti programmatici; gli stessi modelli sono stati successivamente modificati ed integrati con le DGR n. VIII/10971 del 30/12/2009 e DGR n. IX/961 del 10/11/2010, in adeguamento alle norme nazionali in precedenza richiamate e nel frattempo entrate in vigore. La più recente DGR n. IX/3836 del 25/07/2012 ha inoltre precisato il modello metodologico e procedurale della valutazione ambientale alle varianti ai Piani dei Servizi e Piani delle Regole.

Disciplina regionale di verifica di assoggettabilità a VAS

I provvedimenti regionali in precedenza richiamati definiscono l'ambito di applicazione della VAS in relazione alle diverse tipologie di piani e programmi e loro varianti.

Nella fattispecie, la disciplina generale per le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS è definita nell'Allegato I – Modello Generale alla DGR IX/961 del 10.11.2010; il provvedimento stabilisce che (punto 2.2 dell'Allegato I):

La Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale si applica alle seguenti fattispecie:

- a) P/P ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori (punto 4.6 – Indirizzi generali);*
- b) P/P non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti.*

Per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs., se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.

Più nello specifico, l'Allegato Ia alla richiamata DGR IX/961 del 10.11.2010 definisce le procedure di Verifica di assoggettabilità a VAS per la formazione e le varianti al Documento di Piano dei PGT; ferme restando le disposizioni di carattere generale stabilite dal D.Lgs. 152/2006, l'art. 4, comma 2 bis della LR 12/2005, introdotto dalla LR 4/2012 e la DGR 9/3836 del 25/07/2012 hanno sancito che anche le varianti al Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi ricadono entro l'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica.

Relativamente alle varianti al Documento di Piano, l'Allegato Ia sancisce che (cfr. punto 2.1):

Le varianti al Documento di Piano sono di norma assoggettate a VAS, tranne quelle per le quali sussiste la contemporanea presenza dei requisiti seguenti:

- a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;*
- b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;*
- c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.*

Per queste varianti minori si procede a verifica di assoggettabilità alla VAS.

Per le varianti al DdP del PGT che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori del DdP, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs., se le varianti al DdP del PGT, diverse dai P/P di cui al comma 2 dell'art. 6, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.

Ai sensi delle norme di legge richiamate, il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS si configura nelle seguenti fasi principali:

- Pubblicazione di avviso di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità;
- Elaborazione del Rapporto Preliminare volto ad evidenziare i principali effetti ambientali connessi alla proposta di almeno trenta giorni al fine dell'espressione dei pareri di competenza da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente coinvolti;
- Convocazione della Conferenza di Verifica per il confronto con gli Enti al fine della valutazione circa i possibili effetti ambientali correlati alla variante urbanistica;
- Emissione del verbale della Conferenza e decisione finale da parte dell'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, in merito all'assoggettabilità a VAS della proposta di intervento; la pronuncia viene resa con atto pubblico entro novanta giorni dalla messa a disposizione del Rapporto Preliminare.

7.2 MOTIVAZIONI CIRCA L'ESCLUSIONE DALLA VAS

Alla luce di quanto sopra dettagliato circa i contenuti del progetto oggetto della presente istanza e della relativa variante urbanistica al PGT vigente, si evidenzia come la stessa:

- **non costituisca quadro di riferimento per l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche relative alla disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale;**
- **non produca effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE e come tale non richieda approfondimenti circa una sua valutazione di incidenza sui siti medesimi.**

Il progetto in esame non rientra dunque tra le tipologie di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., richiamate al Cap. 2; la fattispecie esula pertanto dall'ambito più generale di applicazione della VAS come previsto dalla Direttiva 2001/42/CE.

Una valutazione ambientale può divenire necessaria qualora l'Autorità competente individui possibili impatti significativi sull'ambiente.

Considerazioni sull'Impatto Ambientale dell'oggetto dell'istanza

Si sintetizza come segue la relazione tra il progetto in esame ed il campo di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica definito dalle norme di settore vigenti:

I contenuti della presente istanza in variante al PGT non ricadono a nostro avviso entro il campo di applicazione della Direttiva 2001/42/CE in materia VAS, come stabilito dal D.Lgs. n. 152/2006, non costituendo il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione degli oggetti della disciplina elencati negli allegati II, III e IV del decreto medesimo; la proposta di progetto non definisce, infatti, quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti

elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e s.m.i. (VIA), nè le nuove previsioni urbanistiche sottendono possibili effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE.

Le valutazioni di carattere ambientale non hanno evidenziato potenziali fattori di alterazione del contesto tali da indurre attenzioni circa possibili superamenti dei livelli di qualità, dei valori limite definiti dalle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di interferenza ambientale: gli effetti attesi assumono entità non significativa ed in ogni caso ricompresi entro quelli delle più generali previsioni del PGT vigente, già sottoposte a valutazione ambientale favorevole.

Tutto ciò premesso, considerati i riferimenti normativi richiamati ed il quadro di senso d'insieme che essi esprimono, non si ravvisano per il progetto effetti ambientali tali da incidere sulle scelte a scala urbanistica, rispetto alla quale la Valutazione Ambientale Strategica è chiamata ad esprimersi.

Conclusioni

Nello specifico, come si evince dai dati progettuali e dagli elaborati grafici, l'intervento oggetto dell'istanza interessa un'area molto piccola in termini di estensione planimetrica e di volumetria, nonché di interesse esclusivamente locale, le cui previsioni di trasformazione urbanistica sono estremamente limitate e chiaramente compatibili con la pianificazione dello strumento urbanistico e delle relative previsioni.

L'intervento proposto è volto alla massima sostenibilità e, nato dal necessario perfezionamento delle condizioni di sicurezza degli addetti, porta al miglioramento delle condizioni generali del contesto oltre al sistema produttivo; il proponente segnala preliminarmente che non trova possibili impatti negativi in materia ambientale: dimensioni e posizione del fabbricato, altezza coerente con gli edifici prossimi (molto al di sotto di quella massima ammissibile), la presenza del filare alberato a mitigazione del contesto, le scelte cromatiche coerenti con l'esistente sono tutti fattori che attestano l'attenta ricerca del senso compositivo rispettoso dell'esistente.

Dalla Via per Cadrezzate l'edificio oggetto della richiesta sarebbe solo minimamente visibile, in quanto estremamente arretrato e nascosto da altri fabbricati già presenti nell'ambito di riferimento.

Dalla Via Garibaldi lo stesso sarebbe contenuto nella "quinta" retrostante già edificata, di fatto confondendosi con lo sky line urbanizzato e si troverebbe quindi perfettamente allineato ed inserito armonicamente.

8 DATI DI PROGETTO

8.1 SINTESI DEI DATI DELL'INTERVENTO

Ambito produttivo esistente

Superficie porzione mappale 4730	25.629,84 m ²
Superficie Coperta (SC)	9.228,06 m ²
Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	11.875,81 m ²

Progetto

Superficie fondiaria (porzione del mappale 4730)	2.880,49 m ²
Superficie Coperta (SC)	1029,00 m ²
Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	1029,00 m ²
Verde traspirante residuo	439,23 m ²
Dotazione Parcheggi/manovra	1286,99 m ²

Dimensioni in pianta	30 m x 34,30 m
Altezza (H)	8,04 m

9 ALLEGATI

9.1 TAVOLE GRAFICHE

Tavola 01	Inquadramento territoriale, documentazione fotografica – stralcio;
Tavola 02	Schemi planimetrici acquisizioni aree: iter urbanistico/edilizio
Tavola 03	Rilievo planialtimetrico dello stato di fatto;
Tavola 04	Progetto: planimetria generale con individuazione poligono di scorrimento – schema, particolare planimetria generale con schema reti, piante, prospetti e sezioni;
Tavola 05	Verifiche urbanistiche: Calcolo superficie area mappali di proprietà, calcolo superficie fondiaria oggetto dello SUAP;
Tavola 06	Calcoli urbanistici: superficie coperta, dotazione parcheggi, superficie filtrante;
Tavola 07	Sezioni ambientali longitudinale XX' e trasversale YY': stato di fatto, progetto e sinottica, verifica altezza massima di zona;
Tavola 08	Prospetto esteso al contesto: stato di fatto, progetto e sinottica, immagini render volumetrico di progetto;
Tavola 09	Particolare prospetto principale con indicati materiali e colori di progetto, simulazione fotografica dell'intervento: stato di fatto e foto-inserimento.

9.2 DOCUMENTAZIONE

- Relazione fotografica;
- Relazione geologica, geotecnica e sismica;
- Progetto di invarianza idraulica e idrologica;
- Valutazione previsionale di impatto acustico;
- Scheda esame impatto paesistico dei progetti;
- Calcoli analitici di progetto.

9.3 DOCUMENTI RICHIEDENTE E TECNICO

- Carta d'identità richiedente Dott. Alberto De Ambrogi;
- Visura camerale società De Amtex SPA;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla notorietà;
- Carta d'identità progettista Arch. Davide Boschetti – Boschetti Vedovato Architetti Associati.

Rimanendo a disposizione dell'Amministrazione per qualsiasi approfondimento o integrazione documentale

Si porgono distinti saluti

Gallarate, 18/06/2019

Il richiedente

Il progettista

.....

.....