

/Versione 1.0 / Agosto 2024 /

## SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN VARIANTE AL PGT VIGENTE DPR 160/2010 art. 8 - L.R. 12/05 art.97

Realizzazione di un nuovo fabbricato produttivo interno al compendio industriale della ditta Technoplast S.P.A. in Gornate Olona Via Biciccerà distinto in mappa al foglio 4 part. 631 sezione GO.

## RELAZIONE URBANISTICA



PROVINCIA  
DI VARESE



COMUNE DI GORNATE  
OLONA



**STUDIO TECNICO CASTELLI S.r.l.**

P.I.\C.F. 02426270126  
Via Monteggia, 38  
21014 – Laveno Mombello (VA)  
Off: +39 0332 651693  
[info@studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@studiotecnicocastelli.eu)  
[info@pec.studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@pec.studiotecnicocastelli.eu)



**dr Giovanni Castelli**  
Responsabile del progetto

Arch. Davide Binda  
Dr Agronomo Paolo Sonvico  
Arch. Letizia Mariotto  
Arch. Annalisa Marzoli

**TECHNO PLAST S.P.A.**

Proprietario e proponente

Via dei Tigli 6/8  
21040 Gornate Olona (VA)  
Tel: 0331 858754  
P. Iva: 00730510120

## SOMMARIO

PREMESSA.....	4
/ 1. IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	5
/ 1.1. Documento di Piano.....	5
/ 1.2. Piano delle Regole.....	10
/ 1.3. Il Piano dei Servizi .....	19
/ 1.4. Componente geologica del PGT.....	20
/ 1.5. La classificazione acustica del territorio comunale .....	23
/ 2. L'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO .....	26
/ 2.1. Inquadramento catastale.....	29
/ 2.2. Descrizione del progetto di SUAP .....	30
/ 2.3. Descrizione della variante urbanistica al PGT.....	33
/ 2.4. Consumo di suolo.....	33
/ 3. SCHEMA PROCEDURALE DEL SUAP .....	34

## PREMESSA

La presente istanza di SUAP ex art 8 DPR 160 è proposta dalla società Techno Plast S.P.A. al fine di realizzare un nuovo fabbricato, all'interno del lotto sito in via Biciccera, a Gornate Olona, di proprietà del soggetto proponente, per l'ampliamento della sua attività.

La società Techno Plast S.P.A si occupa da 30 anni della fabbricazione di oggetti in materiale plastico sul territorio comunale di Gornate Olona.

L'azienda necessita di ampliare la propria attività tramite la costruzione di un edificio ad uso produttivo di circa 1.224 mq, provvisto di servizi igienici e spogliatoi per il personale.

Gli aspetti di variante sono così schematizzabili

- Variazione della superficie filtrante massima
- Variazione della SLP edificabile massima
- Variazione della Superficie coperta massima
- Variazione altezza massima

Attualmente l'area è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato produttivo, ristrutturato nell'anno 2018, e da un piazzale in parte asfaltato e in parte lasciato a verde.

## /1. IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il comune di Gornate Olona (VA) è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 29/06/2013 e pubblicato sul BURL – Serie inserzioni e concorsi n. 22 del 28/05/2014; lo strumento urbanistico è stato poi aggiornato a seguito di Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.35 del 22/07/2019 e pubblicato sul BURL – Serie inserzioni e concorsi n. 12 del 18/03/2020.

Infine con Deliberazione C.C. n. 2 del 25/02/2019 è stato prorogata la validità del Documento di Piano;

### /1.1. Documento di Piano

#### Area urbana e ambiti territoriali

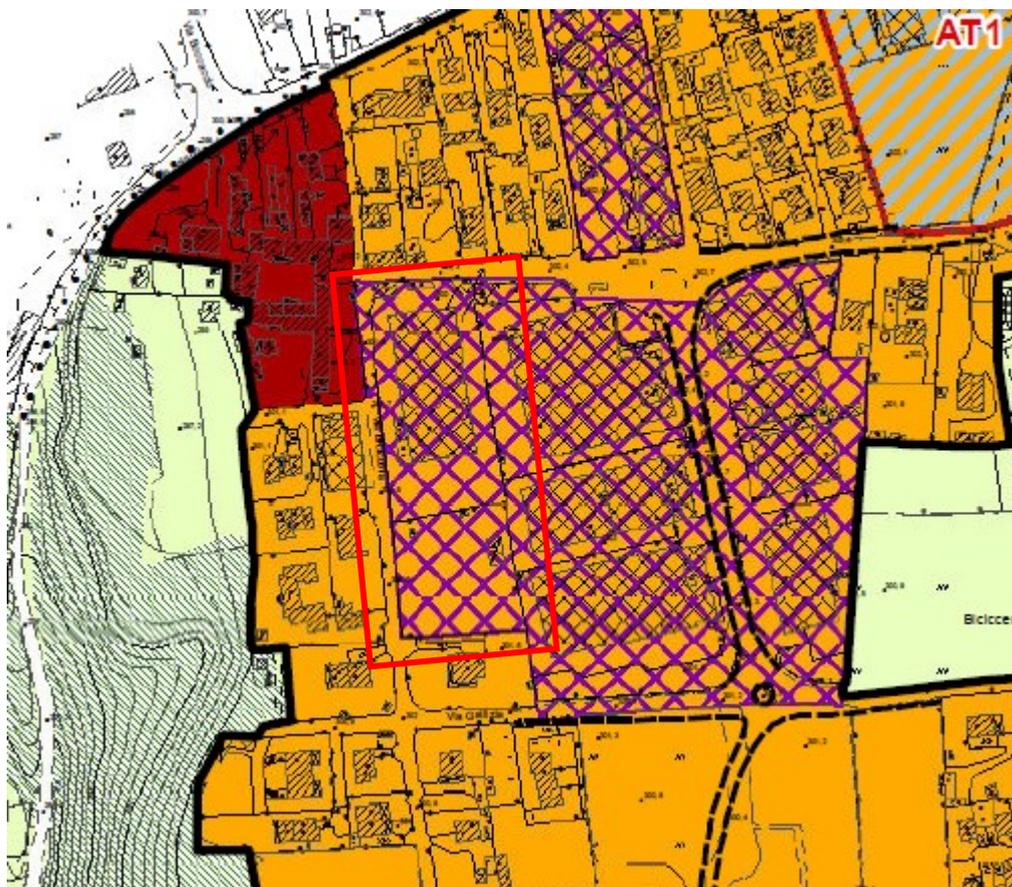


Figura 1 - DdP 19a.1 - Area urbana e ambiti territoriali

#### AMBITI TERRITORIALI

	T1: SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO		
	T2: SISTEMI INSEDIATIVI CONSOLIDATI		AREE AGRICOLE
	T3: SISTEMI INSEDIATIVI ISOLATI		AREE BOSCADE
	T4: SISTEMI INSEDIATIVI PER L'ECONOMIA LOCALE		AREE AVULSE DALLA CONDIZIONE D'AMBITO
			AREE SPECIALI

L'area oggetto di SUAP è inserita all'interno **dell'ambito territoriale T2**, sistemi insediativi consolidati, e nelle aree avulse dalla condizione d'ambito

Si riporta di seguito l'estratto del Documento di Piano:

*Affinché le condizioni di omogeneità all'origine del riconoscimento degli ambiti territoriali non risultino influenzate o alterate da elementi puntuali manifestamente devianti rispetto alle generali caratteristiche dell'ambito (e per i quali non è definibile uno specifico ambito dato il carattere di puntualità), sul documento "DdP 19a.0 Area urbana e ambiti territoriali" sono individuati le seguenti:*

**Aree avulse dalla condizione d'ambito:**

- **aree per attività produttive urbane,**
- *aree storiche per attività produttive,*
- *aree per insediamenti residenziali nel territorio naturale,*
- *aree per attività ricreative e sportive nel territorio naturale,*
- *aree per attività ricettive all'aria aperta,*
- *aree per attività estrattive,*
- *aree per impianti tecnologici,*
- *aree per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriali*

**Aree speciali:**

- *aree di completamento urbano,*
- *aree di riqualificazione urbana.*

*La disciplina degli ambiti territoriali, delle aree avulse dalla condizione d'ambito e delle aree speciali è demandata al Piano delle Regole sulla base dell'indicazione dei diritti edificatori oggetto della successiva Parte IV.*

Il Piano delle Regole definisce tali aree come Monofunzionali.

## Azioni di governo del territorio



Figura 2 - DdP 21a.1 - Azioni di governo del territorio



L'area in oggetto è identificata come **Ambito territoriale urbano**, e come nel precedente caso, il comparto produttivo è definito avulso dalla condizione d'ambito e normato dal Piano delle Regole.

## Potenzialità insediative

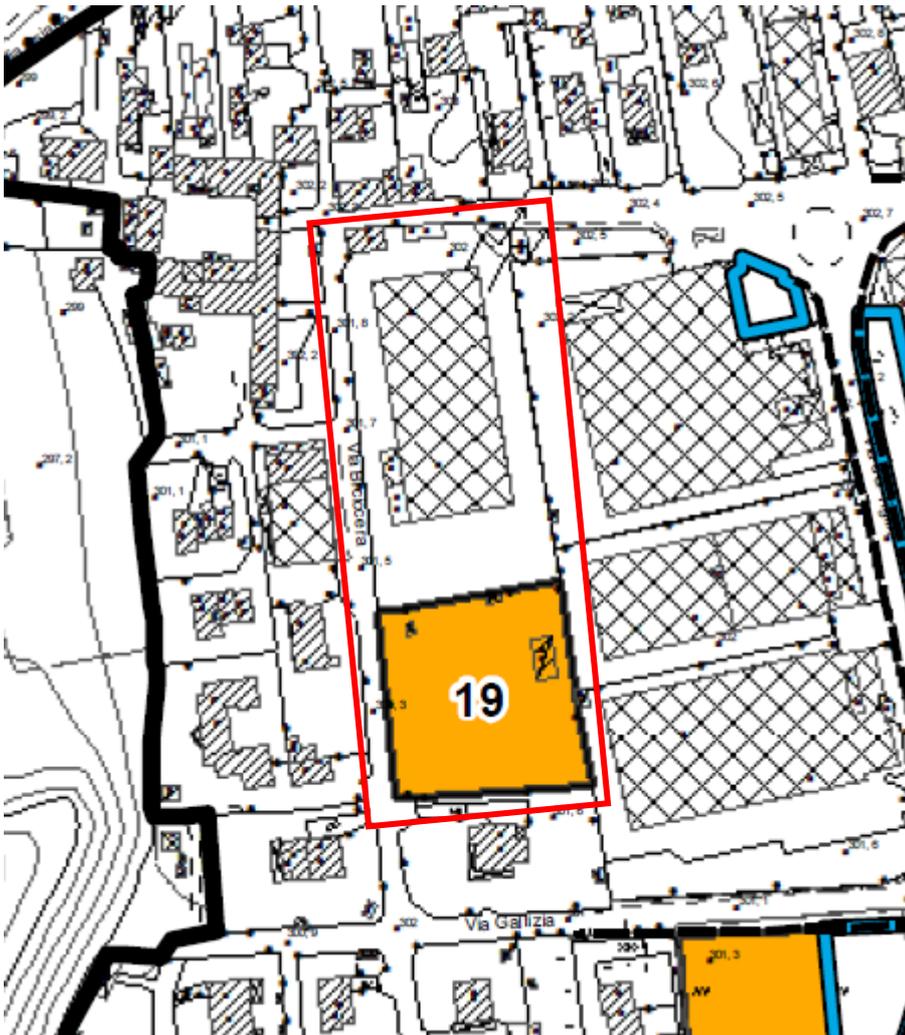


Figura 3 - DdP23.1 - Potenzialità insediative

### AREE LIBERE:



AMBITO T2

Si riporta di seguito quanto contenuto nella Relazione del Documento di Piano:

*Definite le strategie di governo del territorio, sulla base delle azioni di piano e della determinazione dei diritti edificatori attribuiti ai diversi ambiti territoriali, si effettuano le verifiche dimensionali del piano allo scopo di accertare la congruenza tra le scelte localizzative e i target di sviluppo definiti dalle politiche di governo.*

*La verifica dimensionale viene effettuata distintamente per i seguenti settori:*

- residenza,
- settore produttivo secondario,
- settore produttivo terziario,

- altre destinazioni d'uso.

a partire dai dati di superficie delle aree libere risultanti dal documento "DdP23.0

Stima delle potenzialità insediative" riportati nella tabella allegata nelle pagine seguenti.

I dati di superficie sono stati determinati secondo le seguenti condizioni:

- per **aree libere** si intendono i suoli compresi nell'area urbana dotati di indice di edificabilità per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole che risultano privi di edifici o sedi di edifici di piccola entità potenzialmente oggetto di interventi sostitutivi o di recupero; sono esclusi dalla presente categoria i suoli a vario titolo interessati da previsioni del Piano dei Servizi o del Documento di Piano (aree di trasformazione); sono inoltre compresi nella categoria in esame anche le aree oggetto di procedimenti di pianificazione attuativa in corso di realizzazione
- per aree dismesse o in dismissione si intendono i suoli edificati compresi nell'area urbana interessati da insediamenti non utilizzati o potenzialmente recuperabili ad altro uso per effetto dei disposti del Piano delle Regole;
- per aree di trasformazione si intendono i suoli individuati come tali dal Documento di Piano, la cui attuazione è governata da specifiche direttive, per le quali i potenziali insediativi sono definiti ipotizzando un mix funzionale avente caratteristiche intermedie tra i diversi target definiti dalla specifica direttiva per l'attuazione.

Aree Libere	Superficie Totale	Ambito T1	Ambito T2	Ambito T3	Ambito T4	Ambito T5	Slp edificabile
indice di edificabilità I <sub>max</sub>		esistente	0,27	0,00	0,58	0,00	
19	3107		839				839

Una porzione dell'area oggetto di SUAP è identificata, nella cartografia di Piano, come **area libera n. 19** dell'Ambito T2.

La superficie totale di tale porzione è di 3.107 mq, e con un indice di edificabilità massima pari a 0,27, ne risulta una SLP edificabile di 839 mq.

## /1.2. Piano delle Regole

### Sensibilità paesaggistica

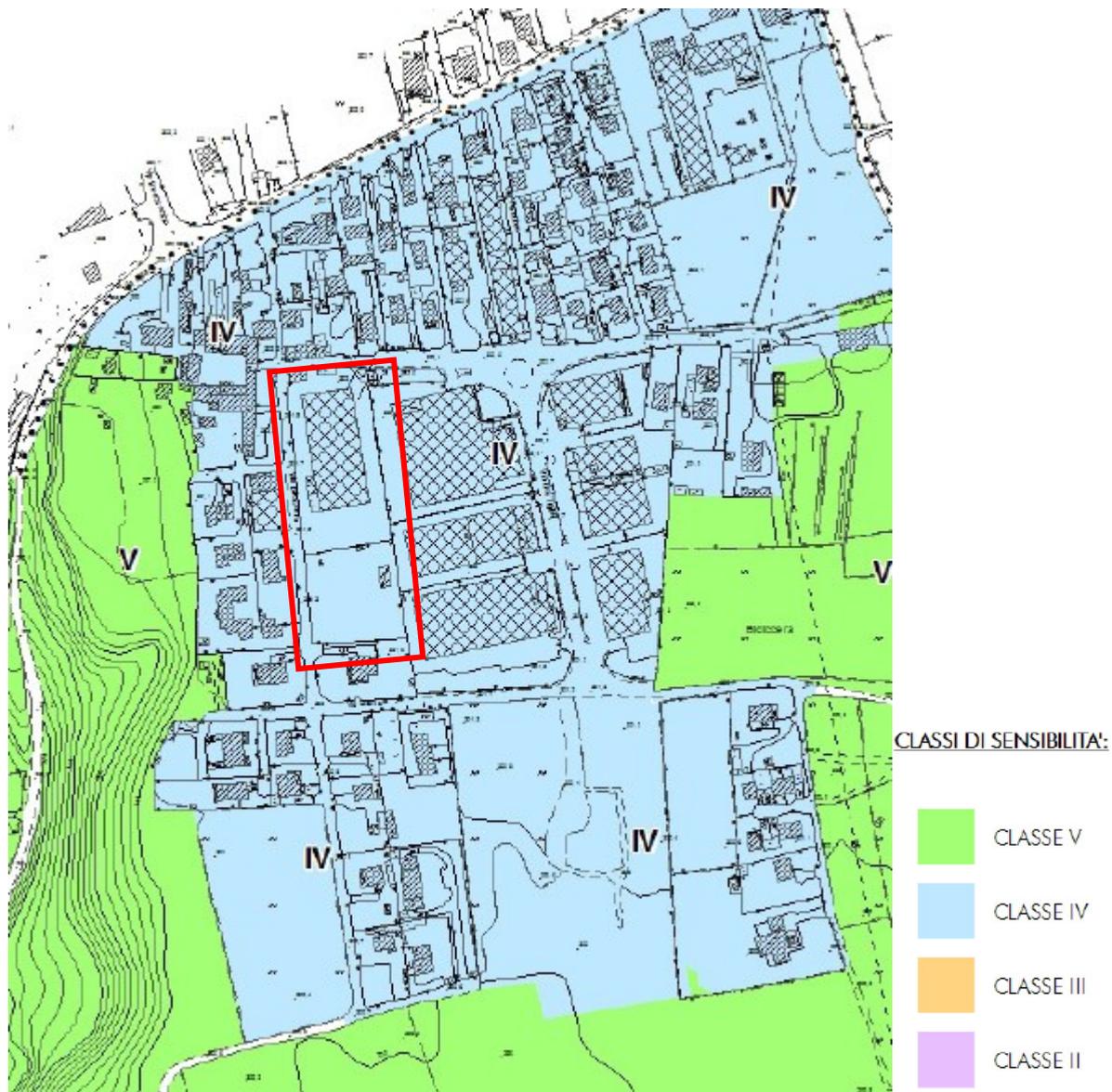


Figura 4 - PdR09b - Classi di sensibilità paesaggistica

L'area SUAP viene identificata della cartografia del Piano delle Regole con **classe di sensibilità IV, ovvero alta.**

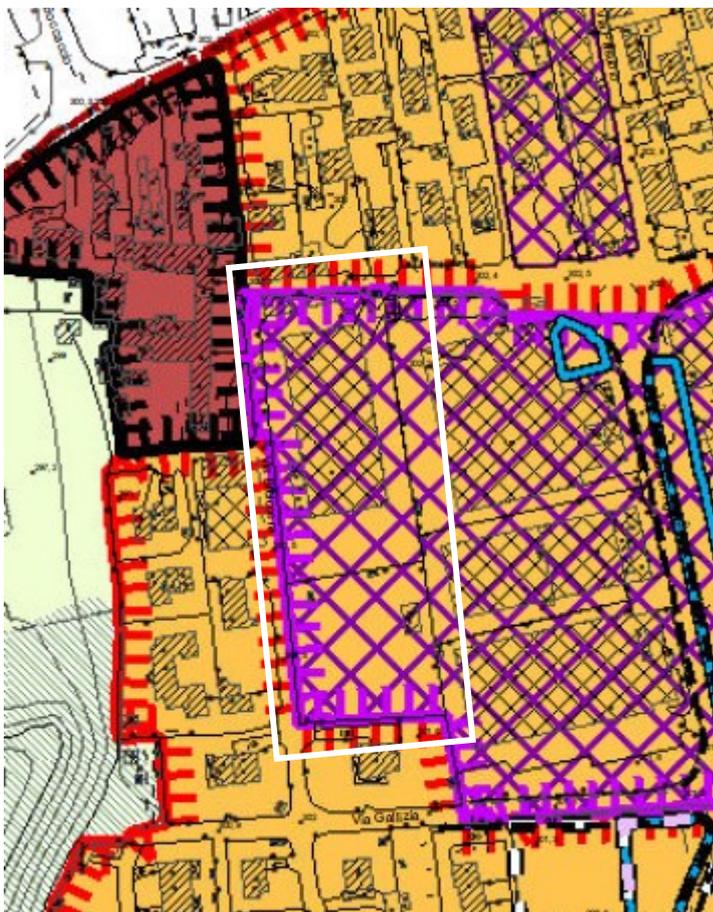
- I. Sensibilità paesistica molto bassa
- II. Sensibilità paesistica bassa
- III. Sensibilità paesistica media
- IV. Sensibilità paesistica alta
- V. Sensibilità paesistica molto alta

Tali classi sono normate dall'Art. 115 delle NTA del PDR, come riportato di seguito:



Art. 115 Classi di sensibilità paesistica del sito		
1	<i>Generalità</i>	<p>Ai fini della valutazione paesistica degli interventi edilizi ammessi, la determinazione delle classi di sensibilità paesistica è demandata al documento “PdR 10b.0 Classi di sensibilità paesaggistica”.</p> <p>Tali classi sono identificate in ragione delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– caratteri propri degli ambiti territoriali,</li> <li>– sussistenza di condizioni tali da richiedere l’apposizione di una specifica disciplina per <i>unità di paesaggio</i>,</li> <li>– sussistenza di vincoli ambientali o monumentali,</li> <li>– sussistenza di livelli di attenzione o tutela per effetto di altri strumenti di governo (PTR, PTCP).</li> </ul>

**Quadro urbanistico generale**



AMBITI TERRITORIALI

- T1: SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO
- T2: SISTEMI INSEDIATIVI CONSOLIDATI
- T3: SISTEMI INSEDIATIVI ISOLATI
- T4: SISTEMI INSEDIATIVI PER L'ECONOMIA LOCALE

GAMME FUNZIONALI:

- GAMMA FUNZIONALE GF1
- GAMMA FUNZIONALE GF2
- GAMMA FUNZIONALE GF3

Figura 5 - PdR07a.2 - Quadro urbanistico generale

AREE MONOFUNZIONALI:

- AMF1: PER ATTIVITA' PRODUTTIVE URBANE
- ✱ DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 101 COMMA 7 DEL PdR



Anche nel Piano delle Regole l'area è inserita all'interno dell'**Ambito territoriale T2: sistemi insediativi consolidati**.

Si riportano di seguito gli articoli 85, 86 e 87 delle NTA, nella sezione II del PdR:

### **Ambito territoriale T2: sistemi insediativi consolidati**

<b>Art. 85 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, fino alle parti sviluppatesi in epoca recente, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni. Nell' <i>Ambito Territoriale T2</i> persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) e su un impianto morfologico (rapporto tra edificio e suolo) pressoché costante; sono sporadicamente presenti altri tipi edilizi quali palazzine, case a schiera.
<b>Art. 86 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2011, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T2</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- confermare l'assetto morfotipologico esistente,</li> <li>- confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali,</li> <li>- consentire il completamento e la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.</li> </ul>
<b>Art. 87 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2011, per gli <i>ambiti territoriale T2</i> stabilisce i seguenti indici e parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,22 mq/mq</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If<sub>max</sub> = 0,27 mq/mq</li> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = 30 %</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> H<sub>max</sub> = 7,50 m</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 30 %</li> </ul>

Il Piano delle Regole assume come parametro per il diritto edificatorio 0,22 mq/mq, che sull'intero mappale 631 del comune di Gornate Olona, con superficie fondiaria pari a 8.244, 23, equivale a circa 1.800 mq.

Tale diritto edificatorio risulta già saturato dalla presenza del fabbricato esistente oggetto di ristrutturazione. superficie risulta minore rispetto alla SLP del fabbricato esistente che possiede una superficie di circa 2.219 mq.

Come riportato anche nel Documento di Piano, l'area è identificata come monofunzionale **AMF1: per attività produttive urbane.**

<b>Art. 57 Aree monofunzionali</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree interne agli ambiti territoriali, caratterizzate da spiccata monofunzionalità, o in generale non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 56.
2	<i>Aree monofunzionali</i>	<p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Aree monofunzionali (AMF)</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AMF 1: aree per attività produttive urbane,</li> <li>- AMF 2: aree storiche per attività produttive,</li> <li>- AMF 3: aree per insediamenti residenziali nel territorio naturale,</li> <li>- AMF 4: aree per attività ricreative e sportive nel territorio naturale,</li> <li>- AMF 5: aree per attività ricettive all'aria aperta,</li> <li>- AMF 6: aree per attività estrattive,</li> <li>- AMF 7: aree per impianti tecnologici,</li> <li>- AMF 8: aree per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriali.</li> </ul>
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa alle <i>Aree monofunzionali</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo III della presente Parte.



Nell'Art. 101 vengono meglio specificati i parametri che regolano eventuali nuove edificazioni o ampliamenti di attività già in essere.

<b>Art. 101 AMF1: aree per attività produttive urbane</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2011 individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro nord",</li> <li>- "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona est-Bicicceria",</li> <li>- "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro sud",</li> <li>- "PdR 7e.0 Quadro urbanistico. Torba",</li> </ul> <p>con il codice "AMF1" gli edifici per attività produttive esistenti localizzate in ambito urbano, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell'ambito territoriale di appartenenza.</p>
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Nelle <i>aree per attività produttive urbane</i> è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2011.</p> <p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l'ampliamento della slp esistente in misura non superiore al 20% fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente,</li> <li>- siano applicate, per quanto possibile tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'edificio e delle attività esercitate, le eventuali disposizioni relative ad <i>unità di paesaggio</i> di cui alla successiva Parte III della presente disciplina.</li> </ul>



3	<i>Interventi ammessi in caso di cessazione dell'attività</i>	<p>Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potrà essere insediata qualsivoglia funzione definibile "attività economica" (attività che presuppongono l'esistenza di redditi d'impresa e presenza di addetti) ferma restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari ed ambientali secondo le norme vigenti.</p> <p>Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> $\text{Slp} \text{ pari all'esistente} + 20\%$ $\text{Slp} = \text{Sf} \times \text{I}_{\text{max}} + 20\%$ <p>dove <math>\text{I}_{\text{max}}</math> corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2011, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 51 e dei disposti del Piano</p>
4	<i>Clausola temporale</i>	<p>dei Servizi.</p> <p>Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) alla data di entrata in vigore del PGT, è ammessa l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza.</p> <p>Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) successivamente alla data di entrata in vigore del PGT, l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza è ammessa nel caso in cui siano decorsi almeno tre anni dalla data di dismissione delle attività preesistenti.</p> <p>Gli interventi in applicazione della disciplina del presente comma sono assentibili mediante permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> $\text{Slp} \text{ pari all'esistente}$ $\text{Slp} = \text{Sf} \times \text{I}_{\text{max}}$ <p>dove <math>\text{I}_{\text{max}}</math> corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza.</p>



5	<i>Attività esistenti: specifica</i>	<p>Si intende esistente un'attività esercitata secondo le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- continuativamente,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di ragione sociale,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di merceologia,</li> <li>- cessata, tuttavia corrispondente all'ultima attività esercitata nell'edificio.</li> </ul> <p>Sono equiparate alle attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l'operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovvero sia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).</p>
6	<i>Disposizione speciale</i>	<p>E' data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione per il Paesaggio, di drogare l'entità massima dell'ampliamento per adeguamento tecnologico di cui al precedente comma 2, nel caso in cui la maggiore entità fosse finalizzata all'ottimizzazione della riduzione degli impatti ambientali.</p>
7	<i>Disposizione specifica</i>	<p>Fatta eccezione per i casi di cui interventi di cui alle lett. a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT, gli interventi nelle <i>aree per attività produttive urbane</i> identificate in cartografia con il simbolo asterisco (*) sono subordinati all'attuazione della previsione del Piano dei Servizi denominata Sp2/sc e conseguente cessione della stessa a titolo gratuito a favore del Comune.</p>

L'Art 101 consente l'ampliamento dei fabbricati esistenti in misura non superiore al 20% della SPL, a patto che

- vengano rispettati i parametri dall'Ambito territoriale T2
- l'insediamento esistente rispetti le norme vigenti in materia di ambiente
- vengano applicate le eventuali disposizioni relative alla *Unità di paesaggio*

In questo caso l'ampliamento non sarebbe possibile perché già l'edificio esistente presenta una superficie lorda di pavimento maggiore rispetto a quella calcolata con il parametro del Diritto Edificatorio previsto dall'Ambito T2 (2.219 mq effettivi al posto di una SLP max di 1.800 mq). Inoltre l'esigenza dell'azienda è quella di realizzare un fabbricato autonomo staccato dall'esistente e di nuova concezione.



L'area viene inoltre ricompresa all'interno della **Gamma funzionale GF3**, così normata dall'Art. 65 delle NTA del PdR:

<b>Art. 65 Gamma funzionale GF3</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambiti esclusivamente destinati alle attività economiche dei settori secondario (industria e artigianato) e del terziario non commerciale, con sporadica presenza di funzioni di servizio e supporto per lo svolgimento della attività prevalenti (residenze per custodia, pubblici esercizi).</p> <p>Il PdR 2011 esercita una azione di conferma della vocazione, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale e l'integrazione tra diverse attività economiche.</p> <p>Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF3</i> sono specificamente identificate sui documenti</p>
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro nord",</li> <li>- "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona est-Biccicera",</li> <li>- "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Gornate Olona centro sud",</li> <li>- "PdR 7e.0 Quadro urbanistico. Torba, mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).</li> </ul> <p>Sono sempre ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p> <p>Re: Residenziale (*)</p> <p><b>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</b></p> <p>As: Artigianale di servizio</p> <p>Pe: Pubblici esercizi (*)</p> <p>Ld: Logistica e deposito di materiali</p> <p>Ds: Direzionale e terziaria specializzata</p> <p>Dm: Direzionale e terziaria minuta</p> <p>Ri: Ricettiva</p> <p>Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</p> <p>Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>(*) con le limitazioni di cui al successivo comma 4.</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</p> <p>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)</p> <p>Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)</p> <p>Ag: Agricola</p>



4	<i>Specifica</i>	<p>Le seguenti destinazioni d'uso: Re: Residenziale Pe: Pubblici esercizi sono ammesse ferme restando le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di Slp ogni mq 4.000 di slp per attività economiche (o per ogni attività economica insediata se avente slp inferiore a mq 4.000), per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore.</li><li>- Pe: Pubblici esercizi entro i limiti di mq 150 di Slp per ciascun pubblico esercizio,</li><li>- Pe: Pubblici esercizi entro i limiti di mq 450 se il pubblico esercizio svolge esclusivamente funzioni di mensa aziendale, anche per più attività economiche insediate (tale condizione deve essere acclarata dalla licenza per l'esercizio).</li></ul>
---	------------------	--

Secondo l'Art. 65 del PDR, nella Gamma Funzionale GF3 è ammessa la funzione Produttiva (Pr – artigianale e industriale), ma non fornisce specifiche e indicazioni dimensionali per le nuove edificazioni.

### /1.3. Il Piano dei Servizi

#### Servizi esistenti

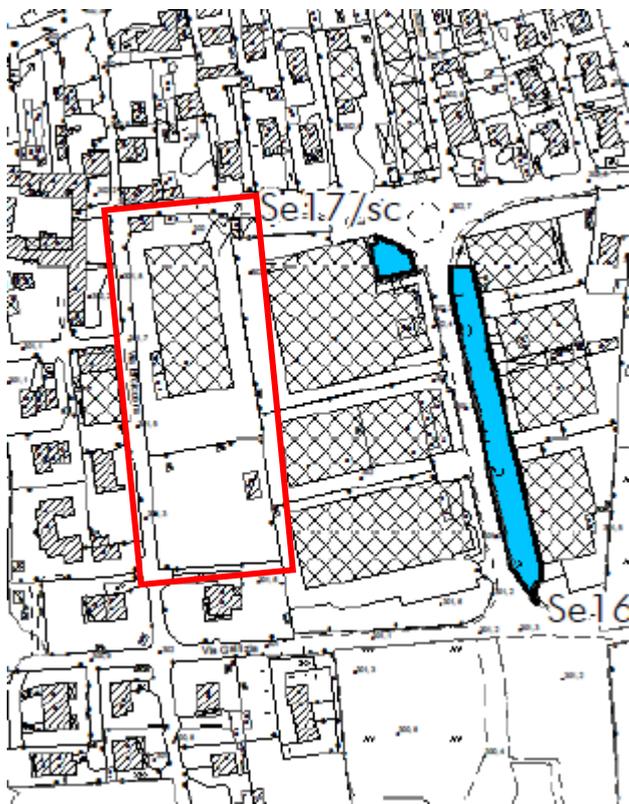


Figura 6 - PdS06.1 - Servizi esistenti



Sc: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli

Nelle vicinanze dell'area di progetto vengono identificati unicamente aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli.

## /1.4. Componente geologica del PGT

Dal punto di vista geologico il territorio comunale di Gornate Olona ricade a sud delle Prealpi Lombarde Occidentali, alla transizione fra l'Anfiteatro morenico del Verbano e le unità lariane; verso sud si passa invece al dominio dell'Alta Pianura terrazzata, dove i depositi continentali quaternari si sovrappongono, ricoprendole con spessori via via crescenti, alle formazioni mesozoiche affioranti estesamente a nord del Lago di Varese a costituire i principali rilievi montuosi.

Sinteticamente è possibile suddividere il territorio comunale in due unità geomorfologiche distinte rappresentate da un lato dalla valle del Fiume Olona che taglia con andamento N-S il territorio comunale, dapprima stretta poi progressivamente più ampia verso sud e dall'altro dal sistema dei terrazzi stabili allungati grosso modo secondo la direzione del fiume.

Per quanto riguarda il modellamento antropico l'urbanizzazione ha avuto impulso prevalente soprattutto in corrispondenza del terrazzo intermedio; tuttavia anche il settore di fondovalle del Fiume Olona è stato oggetto di importanti modificazioni dell'alveo anche per il progressivo sviluppo delle attività produttive.

### Inquadramento idrogeologico



Figura 7 – All. 3 - Carta di inquadramento idrogeologico

A ovest dell'area di progetto è presente il tracciato della rete di distribuzione dell'acquedotto esistente. L'area è caratterizzata da terreno a permeabilità medio/bassa, con vulnerabilità della falda da media a bassa.

## Fattibilità

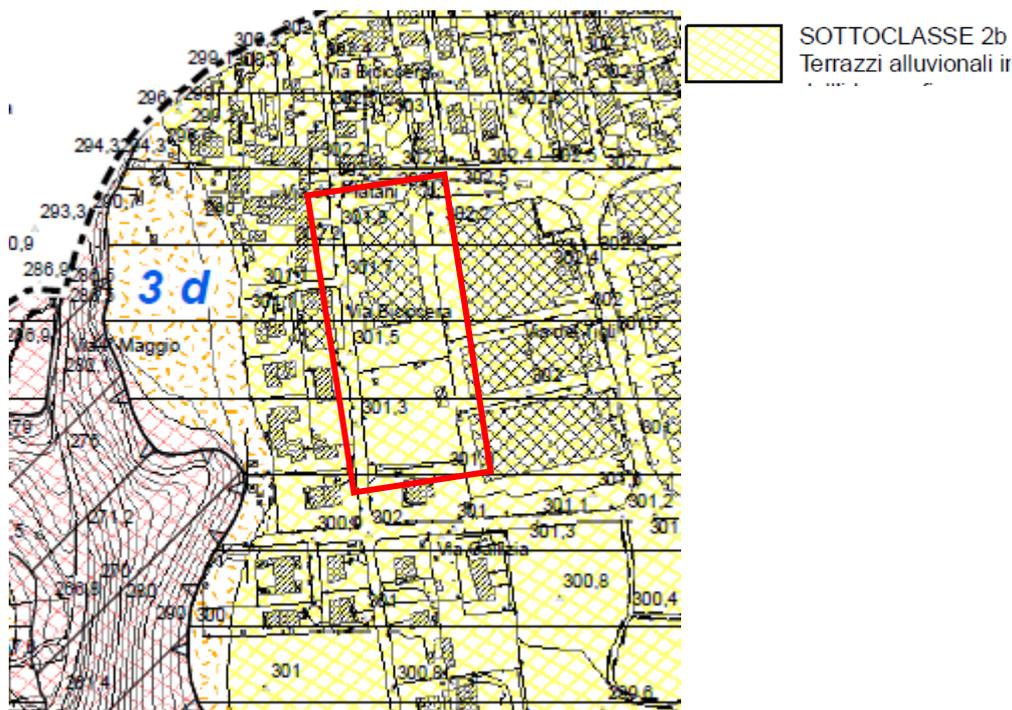


Figura 8 – All. 8 - Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano

La cartografia di piano inserisce l'area oggetto di SUAP all'interno della classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni e nella sottoclasse 2b, come riportato di seguito:

### Classe II (colore giallo) con modeste limitazioni

La II classe “comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa”.

Fermo restando che sia in fase preliminare che di progettazione dovranno essere ottemperate le prescrizioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018 Aggiornamento delle “Norme Tecniche per le costruzioni” per strutture di mole non rilevante (es. edilizia uni- o bifamiliare) in fase preliminare ed in assenza di dati puntuali significativi rappresentativi della situazione locale, potrà ritenersi sufficiente una caratterizzazione litostratigrafica e geotecnica speditiva (es. mediante apertura di trincee o pozzetti esplorativi con escavatore meccanico da spingersi a profondità significativa al di sotto della quota di imposta del piano delle fondazioni), per accertare la non sussistenza di caratteristiche puntuali sfavorevoli, non avvertibili alla scala della documentazione prodotta e tuttavia incidenti ai fini dell'intervento in progetto. Nel caso in cui l'esame preliminare fornisca esiti sfavorevoli o ritenuti insufficienti, saranno necessarie integrazioni mediante esecuzione di indagini geognostiche di maggior dettaglio al fine di giungere ad una modellazione geologico-tecnica adeguata in relazione alla tipologia dell'intervento previsto e alla valutazione dei parametri geomeccanici caratteristici da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali e per le verifiche dei cedimenti attesi in relazione ai carichi di progetto. Per strutture di maggior impatto sarà comunque da prevedere l'esecuzione di apposite indagini geognostiche di approfondimento la cui tipologia, numero e ubicazione dovrà essere valutata in relazione alla tipologia e alle dimensioni dell'opera.

## Vincoli

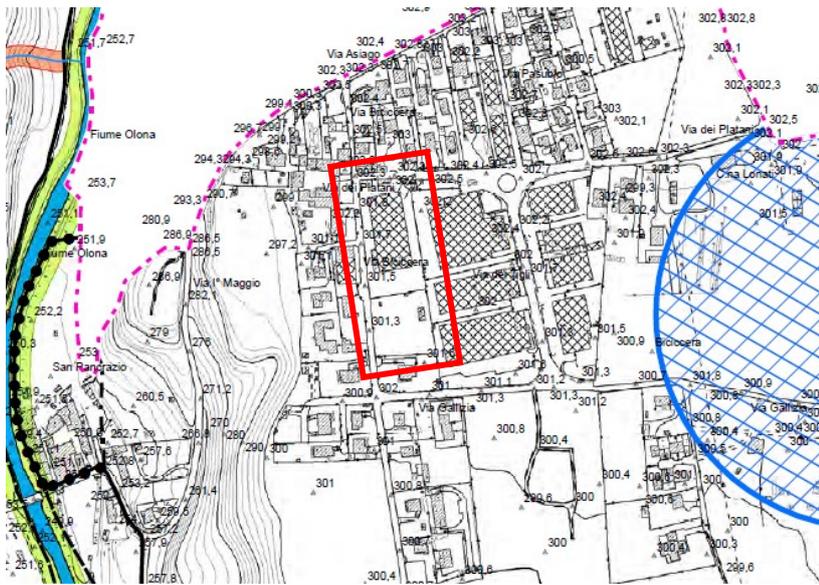


Figura 9 - All. 6 - Carta dei vincoli

 fascia di rispetto definita secondo il criterio geometrico (cerchio di raggio 200 m da asse opera di captazione)

## 2. Vincoli di Polizia Idraulica (D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 s.m.i.)

### 2.1 Reticolo Idrico Principale

 Reticolo Idrico Principale (Allegato A alla D.G.R. 25 ottobre 2012 - n. IX/4287)

 fascia di rispetto (ampiezza non inferiore a 10 m rif. Schema A) sui corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale (rif. R.D. n. 523/1904)

L'area di progetto non è interessata dalla presenza di vincoli idrogeologici di nessun tipo.

## /1.5. La classificazione acustica del territorio comunale

La classificazione acustica (o zonizzazione acustica), ossia l'assegnazione a ciascuna porzione omogenea di territorio di una delle sei classi indicate dalla normativa (e, conseguentemente, dei limiti a tale classe associati), sulla base della prevalente destinazione d'uso del territorio stesso, rappresenta il presupposto indispensabile alla predisposizione dei piani di risanamento acustico e costituisce per i Comuni un fondamentale strumento di prevenzione anche in rapporto alla sua integrazione con la pianificazione urbanistica.

La Classificazione Acustica del territorio comunale persegue i seguenti obiettivi:

- stabilire gli standard minimi di comfort acustico da conseguire nelle diverse parti del territorio comunale, in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo di ogni contesto territoriale, ricondotto alle classificazioni di cui alla Tab. A del D.P.C.M. 14 novembre 1997;
- costituire riferimento per la redazione dei Piani di Risanamento Acustico di cui all'art. 7 della Legge Quadro sull'Inquinamento Acustico (Legge n. 447/95), in base al confronto tra rumorosità ambientale misurata o stimata nei diversi ambiti del territorio comunale e standard di comfort acustico prescritti nelle diverse zone, secondo le classificazioni assegnate in sede di Classificazione Acustica;
- consentire l'individuazione delle priorità d'intervento, in relazione all'entità del divario tra stato di fatto e standard prescritti, ed al grado di sensibilità delle aree e degli insediamenti esposti all'inquinamento acustico;
- costituire supporto all'azione amministrativa dell'Ente locale per la gestione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, nonché per la disciplina delle attività antropiche e degli usi del patrimonio edilizio, secondo principi di tutela dell'ambiente urbano ed extraurbano dall'inquinamento acustico.

Ai fini dell'individuazione dei valori limite di esposizione al rumore da prevedersi nell'ambiente esterno, il territorio comunale è suddiviso in zone corrispondenti alle classi definite nella tabella A - Classificazione del territorio comunale - novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" riportata di seguito:

<p><b>Classe I - Aree particolarmente protette</b></p> <p>Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc</p>
<p><b>Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale</b></p> <p>Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.</p>
<p><b>Classe III - Aree di tipo misto</b></p> <p>Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, le aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici</p>
<p><b>Classe IV - Aree di intensa attività umana</b></p> <p>Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree</p>

in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.
<b>Classe V - Aree prevalentemente industriali</b> Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
<b>Classe VI - Aree esclusivamente industriali</b> Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

A ciascuna classe corrisponde, ai sensi di legge, un valore limite massimo del livello sonoro equivalente (Leq A) differenziato per il periodo diurno (dalle ore 6 alle 22) e per quello notturno (dalle ore 22 alle 6). Successivamente il D.P.C.M. del 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", pur mantenendo la precedente classificazione, ha aggiornato i limiti di emissione e immissione acustica relativi alle diverse classi di azionamento.

Tabella 1 - Valori limite di emissione<sup>1</sup> stabiliti dal D.P.C.M. del 14 novembre 1997

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO		TEMPI DI RIFERIMENTO	
		DIURNO (6.00-22.00)	NOTTURNO (22.00-6.00)
I	Aree particolarmente protette	45	35
II	Aree prev. residenziali	50	40
III	Aree di tipo misto	55	45
IV	Aree ad intensa attività umana	60	50
V	Aree prev. industriali	65	55
VI	Aree esclusivamente industriali	65	65

Tabella 2 - Valori limite di immissione<sup>2</sup> stabiliti dal D.P.C.M. del 14 novembre 1997

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO		TEMPI DI RIFERIMENTO	
		DIURNO (6.00-22.00)	NOTTURNO (22.00-6.00)
I	Aree particolarmente protette	50	40
II	Aree prev. residenziali	55	45
III	Aree di tipo misto	60	50
IV	Aree ad intensa attività umana	65	55
V	Aree prev. industriali	70	60
VI	Aree esclusivamente industriali	70	70

<sup>1</sup> **Valori limite di emissione:** il valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa.

<sup>2</sup> **Valori limite di immissione:** il valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori. I valori limite di immissione sono distinti in: a) valori limite assoluti, determinati con riferimento al livello equivalente di rumore ambientale; b) valori limite differenziali, determinati con riferimento alla differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale ed il rumore residuo.

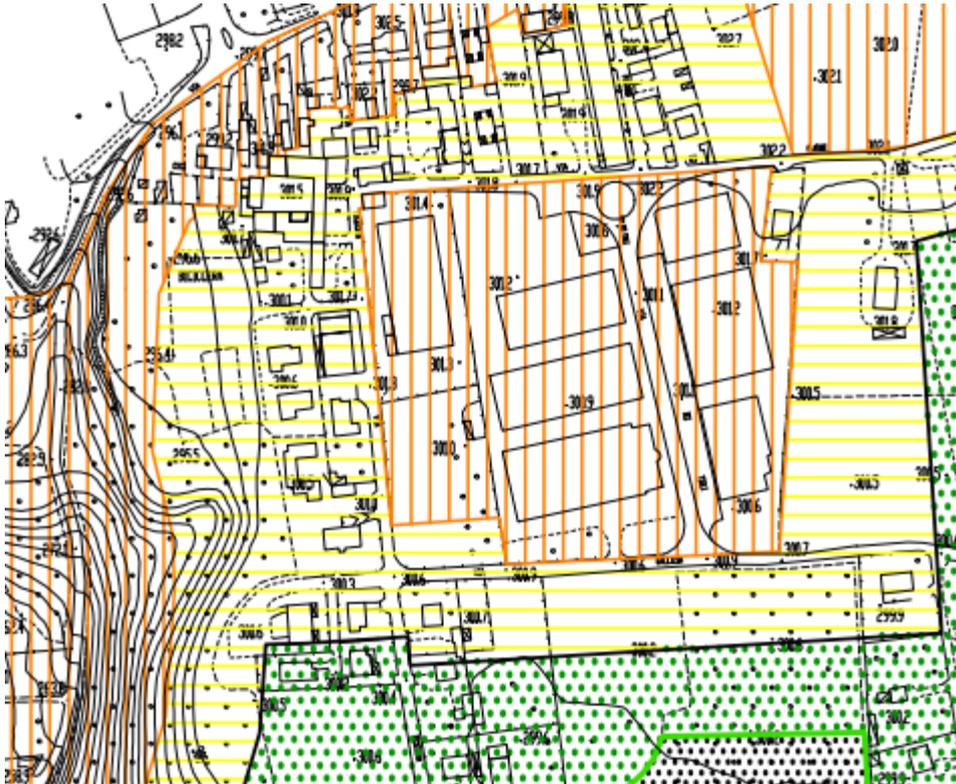


Figura 10 – Piano di Zonizzazione acustica

LEGENDA	Valori limite delle sorgenti sonore (DPCM 14-11-97) Leq in dB(A)			
	emissione		Immissione	
	diurno	notturno	diurno	notturno
 <b>Classe I</b> Aree particolarmente protette	45	35	50	40
 <b>Classe II</b> Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale	50	40	55	45
 <b>Classe III</b> Aree di tipo misto	55	45	60	50
 <b>Classe IV</b> Aree di intensa attività umana	60	50	65	55
 <b>Classe V</b> Aree prevalentemente industriali	65	55	70	60
 <b>Classe VI</b> Aree esclusivamente industriali	65	65	70	70

L'area in oggetto è inserita all'interno della **classe IV** – di intensa attività umana, per via della presenza di attività artigianali e produttive sul territorio.

Al fine di determinare la compatibilità acustica del progetto di ampliamento è stato redatto lo studio previsionale di impatto acustico a firma di tecnici competenti in materia acustica. Dalle analisi acustiche condotte, si evince che il progetto relativo alla realizzazione del nuovo capannone risulta acusticamente compatibile, essendo rispettati i limiti di immissione assoluti e differenziali in facciata ai ricettori più esposti nonché i limiti di emissione ai confini di proprietà degli stessi.

## /2. L'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

L'area oggetto del SUAP in variante si trova nel comune di Gornate Olona, in Provincia di Varese, lungo il corso del Fiume Olona.

L'ambito è posto nella frazione Biciccera, nella zona sud – est del territorio comunale.



Figura 11 – Vista aerea Gornate Olona e zona Biciccera





Figura 12 - vista aerea zona SUAP



Figura 13 - vista dalla via Biciccera dell'area SUAP

## /2.1. Inquadramento catastale

Il mappale in oggetto è il n. 631 del foglio 9 nel Comune di Gornate Olona, con superficie catastale pari a 8.276 mq, di proprietà del soggetto proponente del presente SUAP.

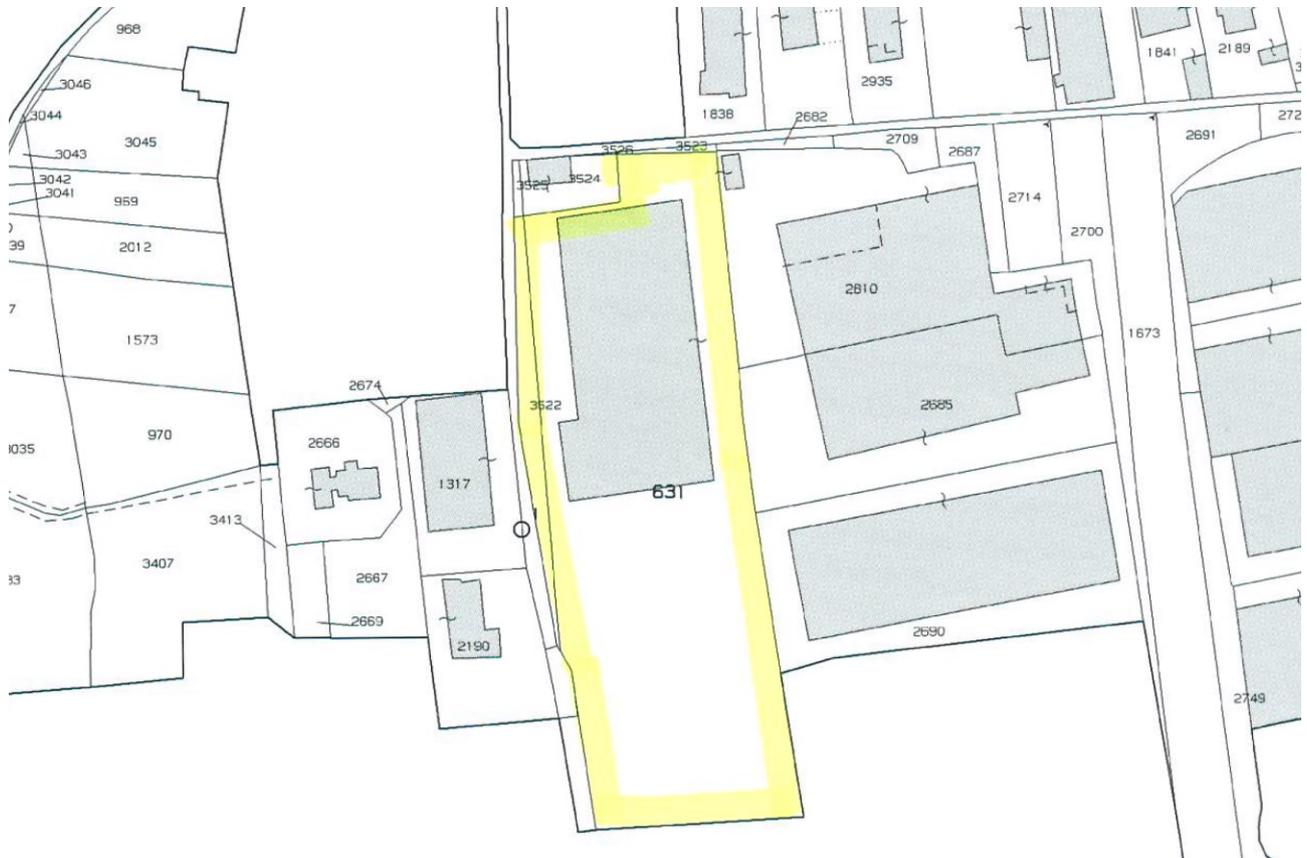


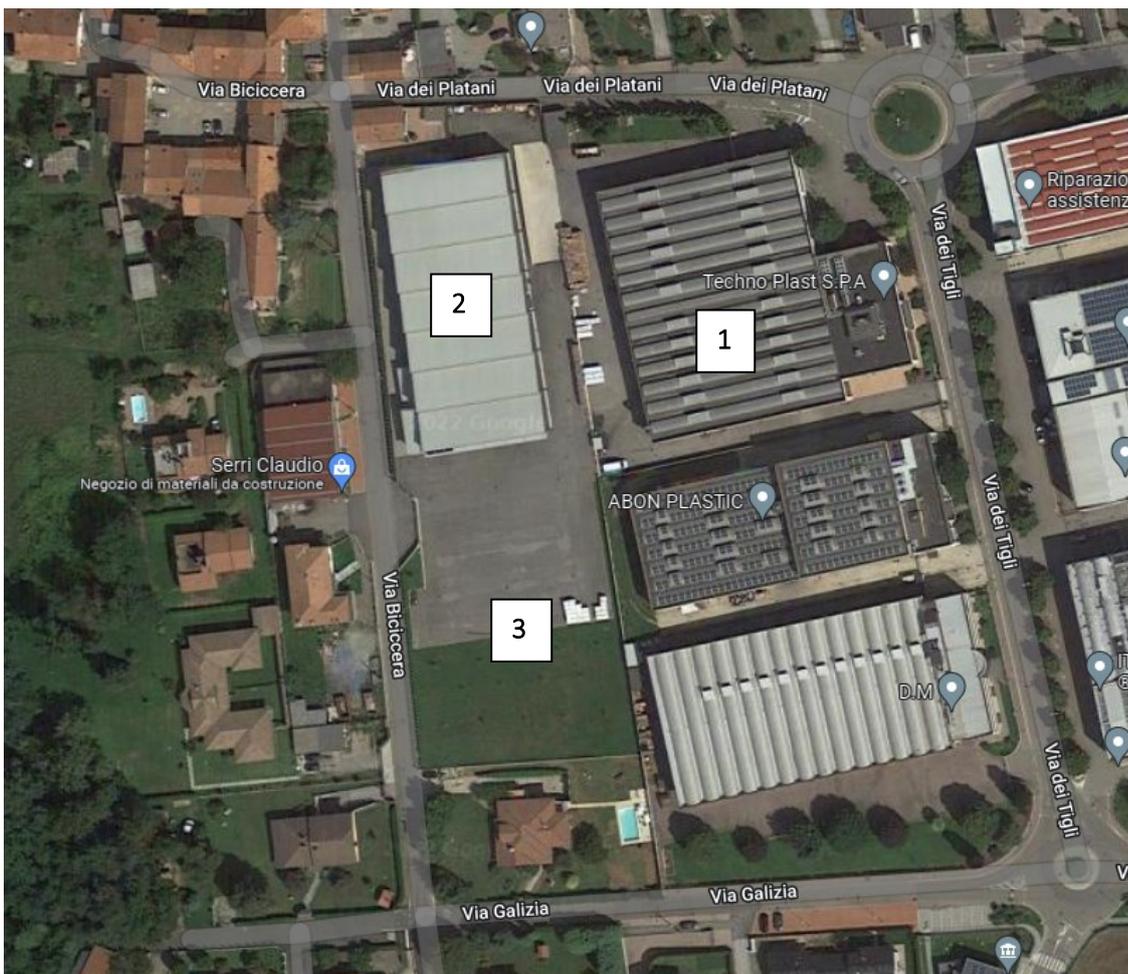
Figura 14 - mappa catastale - Geoportale Lombardia

## /2.2. Descrizione del progetto di SUAP

L'area in oggetto si trova all'interno della frazione Biciccera, a Nord - Est del territorio comunale di Gornate Olona.

Il Proprietario dell'area è la ditta Technoplast S.P.A. con sede a Gornate Olona in via dei Tigli 6/8 (**edificio 1**)

Tale società è proprietaria dell'area in oggetto, in cui si trova un ulteriore fabbricato industriale ristrutturato nel 2018 (**edificio 2**)



Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio produttivo di circa 1.224 mq di SLP nell'area libera antistante il fabbricato 2, in corrispondenza del piazzale asfaltato e di una porzione dell'area verde (**area 3**)

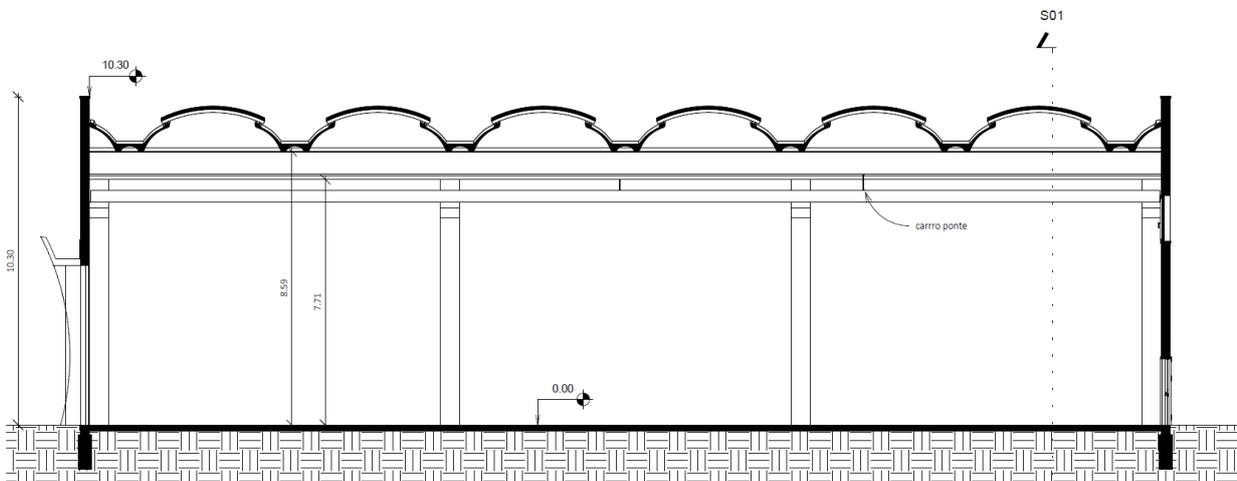
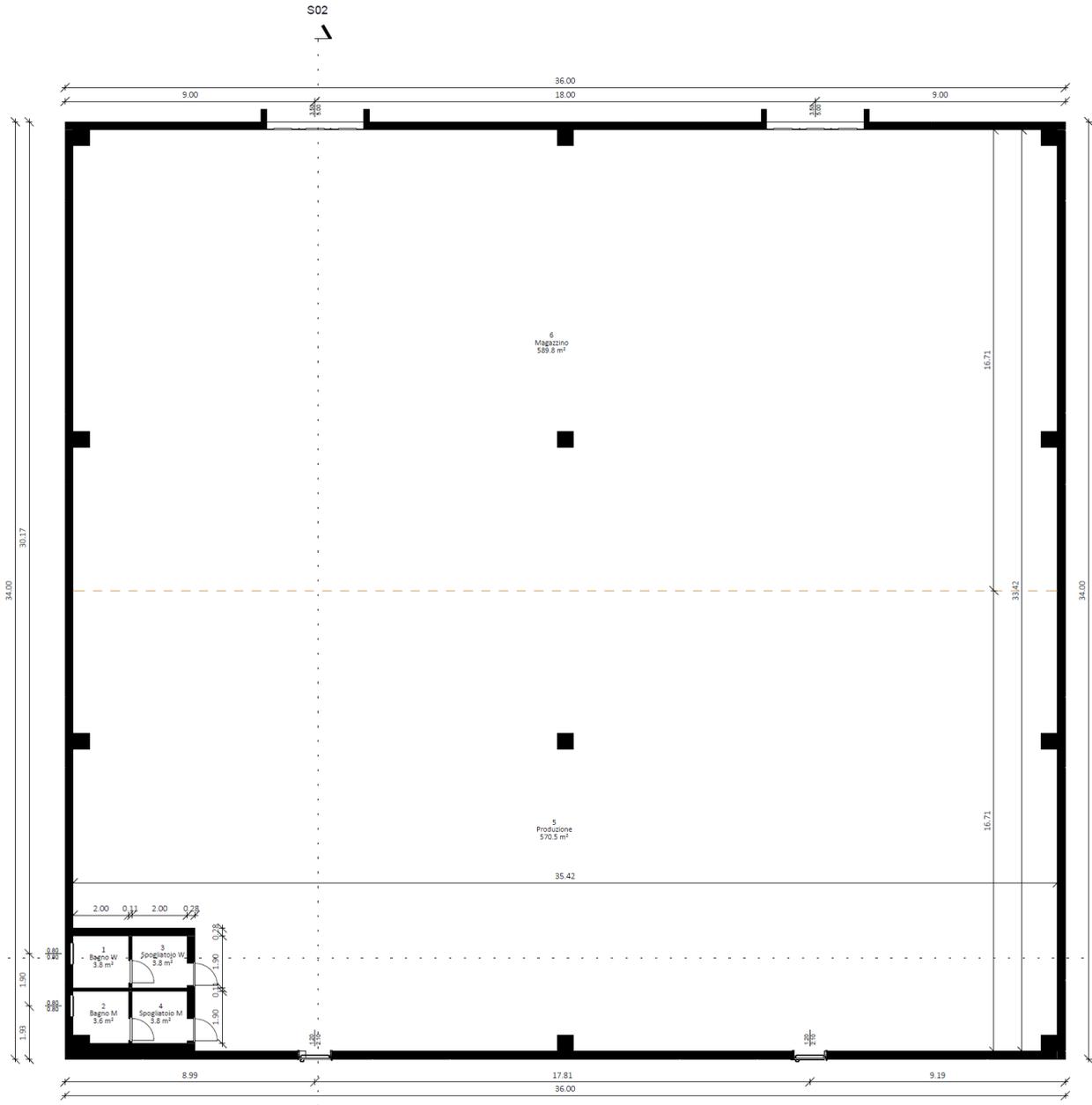


Figura 15 - Planimetria di progetto

Il fabbricato avrà una dimensione in pianta di 34 x 36 metri e verrà collocato nel sito in modo da garantire la circolazione interna, tutto attorno al nuovo stabile, con un corsello asfaltato di larghezza minima pari a 4 m.

La struttura sarà realizzata con sistema prefabbricato in CAP con struttura a pilastri e travi prefabbricate. La copertura sarà realizzata in tegole a canale tipo Acquaplan o equivalente con manto impermeabile di colorazione chiara bianco/grigio. Il tamponamento sarà realizzato con pannelli in CAP con finitura tipo ghiaietto lavato in appoggio su trave portamuro.

L'altezza massima (dal piede dell'edificio all'intradosso della copertura piana) è di circa 8,71 m, mentre l'altezza massima esterna è di 10,30 m, in coerenza con gli edifici preesistenti nelle immediate vicinanze.



Saranno predisposti due servizi igienici, di cui uno per disabili, dotati di aperture per l'aerazione naturale e due locali spogliatoi per il personale.

Il fabbricato sarà provvisto di due portoni carrai apribili a libro di dimensione 350x500 e n. 4 porte per uscita di emergenza di cui due poste all'interno dei portoni carrai.

Per quanto riguarda l'illuminazione naturale, saranno installate finestre a nastro lungo i lati est e ovest del fabbricato, e n. 4 lucernari apribili in copertura che fungeranno anche da evacuatori di fumo.

La superficie a verde verrà ridotta, ma sarà caratterizzata dalla piantumazione di specie arbustive atte a creare una barriera verde per la mitigazione visiva del fabbricato, nei confronti delle abitazioni attigue.

### /2.3. Descrizione della variante urbanistica al PGT

Vengono riportati di seguito schematicamente gli elementi in variante al Piano di Governo del Territorio determinati dalla procedura di SUAP ex art.8 DPR 160/2010:

Parametro da PGT vigente	Documento di riferimento	Variante progettuale
H max = 7,5 m	Art. 87 NTA del PdR (T2)	H max = 8,71 m (esterna totale 10,30 m)
Sup Filtrante min 30%	Art. 87 NTA del PdR (T2)	Sup Filtrante min 15% come da Regolamento di Igiene art. 3.2.3
SLP edificabile (con Diritto Edificatorio 0,22mq/mq) = 683,54 mq	Relazione DdP – Area libera n. 19	SLP di progetto= 1.224 mq oltre all'esistente
Sup Coperta max = 30% (2.473,3 mq)	Art. 87 NTA del PdR (T2)	Sup. coperta=3.454,83 mq pari al 42,06%

### /2.4. Consumo di suolo

Il progetto di SUAP non determina nuovo consumo di suolo in quanto l'area si trova all'interno di un ambito già urbanizzato.

### / 3. SCHEMA PROCEDURALE DEL SUAP

La prima fase della procedura è la presentazione da parte del proponente di un'istanza di attivazione corredata dei necessari elaborati progettuali e del Rapporto Preliminare VAS.

A seguito il Comune, esperite le necessarie verifiche preliminari, procede tramite delibera di Giunta Comunale all'avvio del procedimento ove nomina le autorità procedente e competente le quali successivamente con specifico atto formale provvederanno all'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale, territorialmente competenti e delle modalità di consultazione/partecipazione.

Dell'avvio della procedura viene dunque dato avviso pubblico ad opera dell'autorità procedente mediante pubblicazione su web e sul BURL.

Autorità procedente e competente provvedono dunque al deposito del rapporto preliminare e alla convocazione della conferenza di verifica VAS a conclusione della quale le stesse autorità procederanno all'emissione del decreto di assoggettabilità o non assoggettabilità sulla scorta dei pareri pervenuti in sede di conferenza da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e territorialmente competenti.

In caso di assoggettabilità verrà convocata una seconda conferenza di valutazione sulla scorta del Rapporto Ambientale, reso disponibile 45gg prima della conferenza, che dovrà approfondire gli elementi di criticità emersi in sede di prima conferenza. Tale seconda conferenza VAS si concluderà con l'emissione di un parere motivato

A seguito di esito favorevole della procedura di VAS o Assoggettabilità a VAS si procederà alla convocazione della conferenza di servizi ex art 8 comma 1 del d.P.R. 160/2010 in cui verranno convocati tutti gli enti coinvolti dal procedimento quali ad esempio ATS, Vigili del Fuoco, enti gestori pubblici servizi. In tale conferenza verrà richiesto inoltre alla Provincia parere di compatibilità con il PTCP.

Alla chiusura della conferenza il Responsabile del Procedimento redigerà verbale che trasmetterà al Sindaco e depositerà unitamente a tutti gli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, per quindici giorni con termine per la presentazione di osservazioni fissato nei successivi quindici giorni.

Il proponente provvederà quindi a sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

L'approvazione della variante avverrà dunque nella prima seduta utile del consiglio Comunale.

Il responsabile del procedimento emette dunque il provvedimento conclusivo quale titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.

Dell'approvazione della variante verrà data notizia sul BURL evidenziando, come già chiarito nella nota prot. Z1.2011.0032054 del 16.12.2011 di Regione Lombardia, che la variante acquista efficacia dalla data di approvazione in consiglio Comunale e che la pubblicazione sul BURL ha una funzione di *mera pubblicità*.

Lo schema procedurale viene quindi così riassunto:

1	Istanza attivazione con richiesta convocazione conferenza di sevizi	<b>Proponente</b>	
2a -VAS	Delibera individuazione Autorità competente e precedente	<b>Giunta</b>	10 gg
	Determina Autorità competente e precedente di individuazione dei soggetti interessati (VAS)	<b>Autorità proc</b>	
	Avviso avvio procedimento SUAP e VAS	<b>Autorità proc</b>	
3a- Procedimento verifica VAS	Deposito Rapporto Preliminare	<b>Proponente / autorità competente</b>	30 gg
	Convocazione conferenza di assoggettabilità VAS	<b>Autorità proc/com</b>	
	Conferenza di assoggettabilità VAS (30 gg dopo la convocazione)	<b>Autorità proc/com / soggetti</b>	
	Provvedimento VAS (entro 90gg dalla messa a disposizione)	<b>Autorità proc/com</b>	10 gg
4	Convocazione conferenza di servizi SUAP	<b>Amministrazioni coinvolte</b>	45-90 gg
5	Richiesta parere di compatibilità con il PTCP/PTR/PPR (qualora dovuto)	Provincia / Regione	
6	Conferenza dei servizi SUAP	<b>Amministrazioni coinvolte</b>	
7	Verbale conclusivo della conferenza	<b>RUP</b>	10 gg
8	Trasmissione del verbale al Sindaco	<b>RUP</b>	
9	Pubblicazione del verbale (15 gg + quotidiano locale)	<b>RUP</b>	30 gg
10	Presentazione osservazioni (15 gg)	<b>RUP</b>	
11	Sottoscrizione atto unilaterale d'obbligo / convenzione	<b>Proponente</b>	
12	Votazione nel primo consiglio Comunale utile	<b>Consiglio Comunale</b>	15 gg
13	Pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione	<b>RUP</b>	15 gg
14	Emissione del provvedimento unico (Permesso di costruire)	<b>RUP</b>	
15	Inizio lavori entro 9 mesi Termine lavori entro 3 anni	<b>Proponente</b>	