

COMUNE DI OZZERO

Città Metropolitana di Milano

STRAORDINARIA MANUTENZIONE E CAMBIO D'USO DI COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE TERZIARIA DA RICONVERTIRE A FUNZIONI PRODUTTIVE: PROCEDIMENTO UNICO IN VARIANTE URBANISTICA AL PGT VIGENTE EX ART.8 DPR 160/2010

EL. 01

Località Ozzero - MI - Via Dell'industria
Quartiere Mirabella SS Vigevanese 494
Fg.4 - mapp. 110-111-113-115-116-124

PGT

Livello di progettazione

progetto definitivo

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA -

A SUPPORTO DELLA PROCEDURA DI VARIANTE
SEMPLIFICATA (SUAP) EX ART.8 DPR 160/2010

Data

10 luglio 2017

Scala

Sindaco

ing. Guglielmo Villani

R.U.P.

geom. Roberto Barrella

Proprietà:

Sansedoni Siena Spa
Via Garibaldi n° 60
53100 - Siena (SI)

Conduttore:

Engardo Srl
Via Delle Industrie n° 29/32
20080 - Albairate (MI)

Progetto Urbanistico:

Studio Tecnico Arch. Marco TURATI
Via Grado n°11 - 26100 Cremona
Tel / Fax. 0372.28417
e-mail architetto@marcoturati.it - marco.turati@archiwoioldpec.it



Progettista e D.L.:

Studio Tecnico Geom. Riccardo TORNARI
Vicolo del Voltone n° 2 - 27057 Varzi (PV)
Tel / Fax. 0383.545296
e-mail st.tornari@libero.it - riccardo.tornari@geopec.it

consulenza legale: avv. Umberto Fantigrossi - C.so Italia n°7 - 20122 Milano



Comune di Ozzero

Città Metropolitana di Milano

SANSEDONI SIENA Spa

STRAORDINARIA MANUTENZIONE E CAMBIO
D'USO DI COMPLESSO IMMOBILIARE A
DESTINAZIONE TERZIARIA DA RICONVERTIRE
A FUNZIONI PRODUTTIVE:
PROCEDIMENTO UNICO (SUAP) IN VARIANTE
URBANISTICA AL PIANO DI GOVERNO DEL
TERRITORIO VIGENTE EX ART. 8 DPR 160/2010

RELAZIONE ILLUSTRATIVA della procedura urbanistica

Marco Turati architetto

10/07/2017

PREMESSA

La proposta di intervento oggetto della presente Relazione - e degli elaborati ad essa allegati - riguarda un complesso immobiliare, ubicato nel Quartiere produttivo “Mirabella”, in Comune di Ozzero, esternamente al centro abitato, nell’ambito di un distretto produttivo e commerciale molto più ampio, posto a confine con il Comune di Abbiategrasso, a nord-ovest.

I fabbricati e l’ampia area che li contiene furono costruiti tra il 1977 ed il 1992, in forza di diversi titoli edificatori, conseguiti dalla Banca Popolare di Abbiategrasso, all’epoca proprietaria dell’immobile, per realizzarvi funzioni terziarie, tra cui il proprio Centro Elaborazione Dati, unitamente ad alcuni uffici e magazzini del medesimo Istituto di Credito, la casa del custode e modesti locali tecnici di servizio.

Gli immobili risultano catastalmente identificati al fg. 4 mapp.li 110 – 111 – 113 – 115 – 116 - 124, delimitati ad est dalla viabilità sovracomunale (S.P. ex S.S. n°494 che congiunge Milano a Vigevano), a nord da edifici produttivi con caratteristiche analoghe in larga parte insistenti sul territorio di Abbiategrasso, a sud e ad ovest da aree agricole di campagna, nonché - a poche decine di metri - dalla linea ferroviaria Trenord “Alessandria-Mortara-Milano”.



Immagine aerea del comparto ove si localizza l'intervento

Il comparto produttivo e commerciale è costituito principalmente da strutture industriali prefabbricate e complessi di medie/grandi dimensioni, con attività miste di produzione/commercio.

Il quartiere Mirabella è sorto in una fase storica di grande dinamismo del mercato (anni '80), durante la quale – accanto a funzioni direzionali (Centro Elaborazione Dati di un'importante banca popolare locale) – si sono sviluppate in adiacenza, lungo l'asta della Vigevanese, sul confine tra Ozzero e Abbiategrasso, altre funzioni miste produttive, commerciali e di servizio.

L'avvento della digitalizzazione e dell'informatica, unitamente alle operazioni di accorpamento e centralizzazione degli Istituti creditizi (tra cui il Banco Popolare), hanno progressivamente sottratto utilità al CED e indotto alla dismissione il complesso immobiliare di Ozzero, nel frattempo passato in proprietà al gruppo MDP.

La crisi finanziaria dei tardi anni '00 ha infine progressivamente costretto alla chiusura molte attività commerciali e terziarie circostanti, producendo vaste aree di abbandono e degrado in un comparto che solo 20 anni prima, si mostrava attivo e produttivo, rappresentando il cuore pulsante di un bacino socio-economico di rilievo sovracomunale.

La proprietà del complesso immobiliare in oggetto desidera ridare funzionalità e ruolo ai fabbricati esistenti, introducendovi un'importante azienda del settore industriale manifatturiero, che necessita di spazi ampi per implementare la propria attività in fase di espansione.

Per Sansedoni Siena spa significa rimettere a reddito un patrimonio da troppi anni dismesso.

Per il Quartiere Mirabella significa un primo importante segnale di inversione della rotta di declino e progressiva desertificazione del tessuto economico locale, che ha visto costellati gli ultimi 20 anni di sole chiusure, abbandoni, delocalizzazioni e fallimenti.

Per il territorio di Ozzero e i suoi cittadini significa nuove opportunità di occupazione.

Per il paesaggio circostante significa riduzione del degrado, ritorno alla cura del contesto, parziale rivitalizzazione dell'area e aumento del presidio sociale su zone ormai da tempo abbandonate a loro stesse e alle non infrequenti incursioni ad opera della manovalanza microcriminale che attorno alle aree dismesse spesso si organizza.

L'attivazione di una procedura di variante S.U.A.P., all'interno del comparto produttivo di Ozzero in questione, ha dunque come obiettivo la rigenerazione urbana di una vasta area, che tra l'altro costituisce la testata del Quartiere Mirabella, rappresentandone anche simbolicamente il biglietto da visita da sud.



Il comparto produttivo e commerciale concepito alla fine degli anni '70 è costituito principalmente da strutture di tipo prefabbricato di medio-grandi dimensioni. Lo strumento urbanistico generale all'epoca vigente (Programma di Fabbricazione) ed il Piano Attuativo che ne è conseguentemente disceso (Piano di Lottizzazione industriale Mirabella) consentivano l'insediamento di funzioni tanto terziarie (direzionali e commerciali) quanto produttive (artigianali e industriali).

La committenza (BPA) – in piena coerenza con la propria visura camerale e con la *mission* aziendale – ha scelto di conseguire in 15 anni ben 10 Concessioni Edilizie per costruire o modificare edifici destinati a funzioni esclusivamente terziarie, che ha successivamente mantenuto negli anni, fino a richiedere nel 1995 al Comune una Variante al PRG che abilitasse quel comparto di complessivi 21.500 mq ad accogliere esclusivamente funzioni di natura terziaria e commerciale, con esclusione di attività artigianali e industriali.

Ciò nella presunta intenzione di valorizzare gli immobili e tutelarli dall'eventuale vicinanza di attività incompatibili e moleste per quelle in essere.

Gli edifici in oggetto risultano attualmente dismessi e inutilizzati da oltre un decennio.

La nuova proprietà subentrata a BPA ha tuttavia recentemente reperito un imprenditore interessato alla loro rivitalizzazione in chiave produttiva, finalizzata all'insediamento di una azienda (Engardo srl) che – trasferendosi sul territorio di Ozzero proveniente dal vicino Comune di Albairate – utilizzerebbe quei fabbricati per sviluppare funzioni industriali a basso impatto sul territorio circostante.

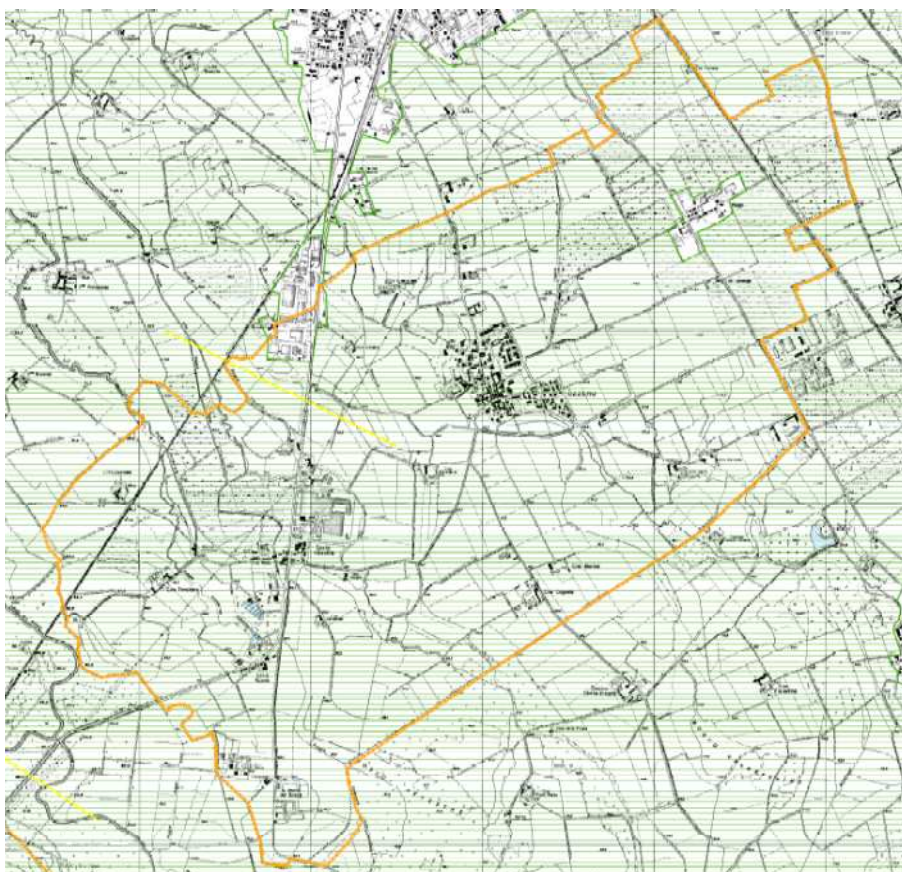
La Società Sansedoni Siena Spa, proprietaria degli immobili, ha pertanto avviato un'istanza di Straordinaria Manutenzione e cambio d'uso del complesso immobiliare a destinazione terziaria, da riconvertire a funzioni industriali, per tramite di procedimento unico in variante urbanistica al vigente PGT di Ozzero ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 (procedura semplificata tramite lo Sportello Unico Attività Produttive convenzionato di Abbiategrasso).

Il presente elaborato analizza dunque la proposta progettuale di Variante Urbanistica tramite Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.), dell'area localizzata nel Comune di Ozzero in Quartiere Mirabella, riguardante il complesso immobiliare esistente dell'Ex CED BPA.

Il progetto prevede la riconversione produttiva del comparto, accompagnata da interventi manutentivi sui corpi di fabbrica esistenti, senza incrementi volumetrici (se non limitati a modestissimi blocchi di raccordo tra i fabbricati).

Il DPR 160/2010 all'art. 2 comma 1 individua lo Sportello Unico per le Attività Produttive quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n°59.

L'elemento fondante su cui si basa la proposta progettuale è quello di recuperare a nuova vita imprenditoriale il descritto comparto produttivo restituendogli l'originaria opportunità insediativa di funzioni industriali e artigianali (produttive), accanto a quelle terziarie e commerciali a cui oggi risulta riservata.



L'area interessata dalla proposta inoltrata al SUAP è classificata all'interno dello strumento urbanistico comunale come "Aree destinate alle attività per la produzione di beni e servizi - insediamenti per attività terziarie, commerciali e direzionali esistenti ed a completamento del tessuto urbano consolidato".

La modifica che si intende apportare – di natura sostanzialmente normativa - **costituisce variante allo stesso PGT** per quanto concerne l'opportunità di insediare negli edifici esistenti del Quartiere Mirabella in oggetto anche funzioni produttive (riuso artigianale e industriale di fabbricati esistenti), nel rispetto delle disposizioni pre-vigenti in materia di tutela dell'ambiente e non nocività delle funzioni insediate.

Di fatto si prevede di inserire una simbologia in mappa che identifichi i comparti per i quali viene ammessa tale opportunità di recupero degli edifici esistenti a scopo produttivo.

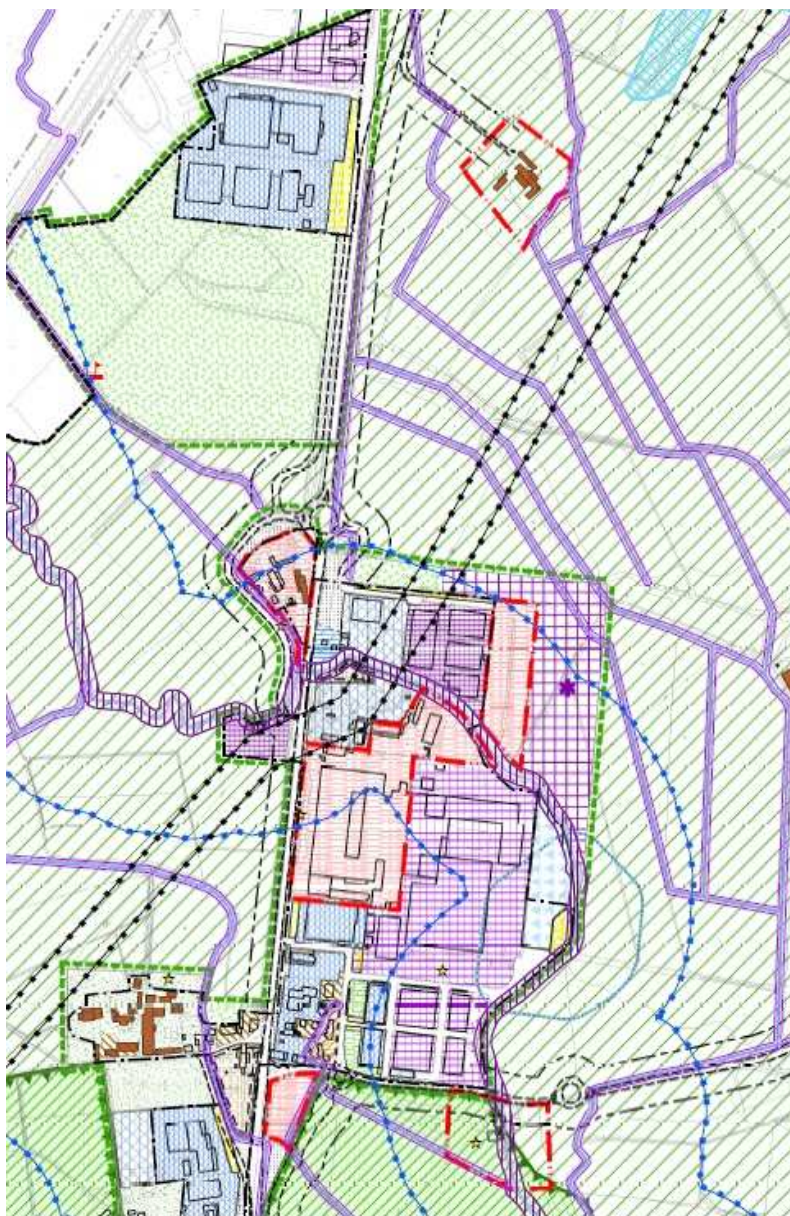
Tale simbologia viene contestualmente aggiunta all'interno delle rispettive *legende* di Documento di Piano e di Piano delle Regole.

Nessuna modificazione si rende necessaria viceversa al Piano dei Servizi vigente.

IL RICORSO ALLA PROCEDURA SUAP EX ART.8 DEL DPR 160/2010

Si è reso necessario operare tramite Sportello Unico SUAP, in regime di Variante ex art. 8 del DPR 7.9.2010 n°160, creando un raccordo procedimentale con gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Ozzero, in quanto gli stessi non individuano al momento aree destinate all'insediamento di impianti produttivi dotate delle caratteristiche necessarie per la collocazione dell'azienda che ha manifestato la volontà di trasferirsi sul territorio di quel comune.

Le zone industriali esistenti sono infatti circoscritte a quella adiacente alla frazione Soria (via delle Industrie, via Galilei, ecc.), laddove non sono presenti lotti liberi destinati all'espansione industriale o edifici dismessi delle dimensioni necessarie. Il complesso direzionale di proprietà Sansedoni nel Quartiere Mirabella possiede viceversa le giuste dimensioni e caratteristiche per una riconversione produttiva che non comporti investimenti di eccessivo rilievo sotto il profilo dell'urbanizzazione dell'area e dell'adeguamento degli edifici.



estratto PGT di Ozzero – zone produttive Soria e Mirabella

IL PROCEDIMENTO ORDINARIO SUAP

Il procedimento ordinario SUAP, ai sensi dell'art.7 del DPR n°160 del 7.09.2010 si sviluppa nelle seguenti fasi:

- *Nei 30 giorni successivi al ricevimento dell'istanza, il SUAP può chiedere al privato l'integrazione della documentazione. Scaduto tale termine, l'istanza si intende completa.*
- *Entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, il SUAP adotta il provvedimento conclusivo (titolo unico per la realizzazione dell'intervento).*
- *La conferenza dei servizi può essere indetta dal SUAP, anche su richiesta del privato o dell'agenzia, quando è necessario acquisire nulla osta o assensi di diverse pubbliche amministrazioni. L'indizione è obbligatoria se i provvedimenti necessari per acquisire l'assenso superano i 90 giorni o nei casi previsti dalle discipline regionali.*
- *contestualmente dovrà svilupparsi, concludendosi con una Conferenza di Verifica, un'apposita procedura di verifica di Assoggettabilità a VAS.*

Sulla base di quanto previsto ai sensi dell'art.8 del medesimo DPR 160/2010, sono previsti raccordi procedurali nel caso di varianti al PGT:

- *Attuazione dell'art.38, comma 3, lettera g) D.L. n°112/2008 (in caso di contrasto del progetto di impianto produttivo con strumenti urbanistici, è previsto un termine di 30 giorni per il rigetto o la formulazione di osservazioni ostative o per l'attivazione della conferenza di servizi, per la conclusione certa del procedimento)*
- *Se lo strumento urbanistico non prevede aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, l'interessato può chiedere al responsabile del SUAP di indire una Conferenza di Servizi.*
- *Dall'esito della conferenza di servizi deriva la variante allo strumento urbanistico e l'assenso della regione.*
- *Il verbale viene trasmesso al sindaco o al presidente del consiglio per sottoporlo alla votazione del consiglio nella prima seduta utile.*
- *Ottenuta l'autorizzazione i lavori dovranno iniziare entro 1 anno dal rilascio del titolo ed essere ultimati entro 3 anni dall'inizio degli stessi (proroga per particolari caratteristiche tecnico costruttive, per mole dell'opera, ...)*



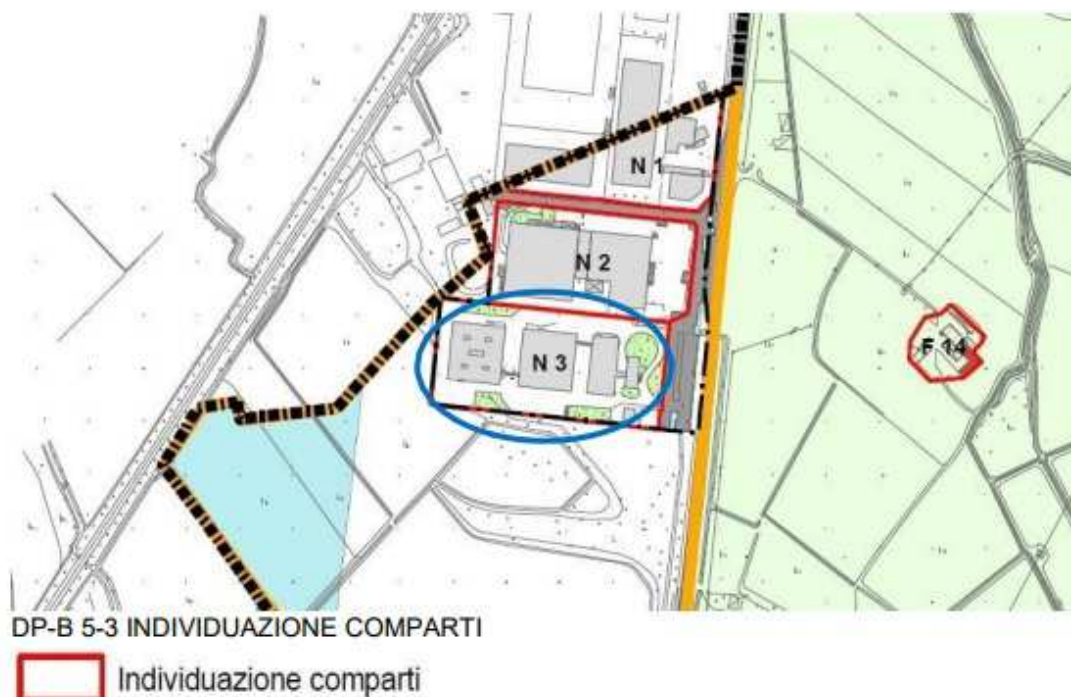
LA DESTINAZIONE URBANISTICA NEL VIGENTE P.G.T. DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

Il PGT del Comune di Ozzero è stato approvato il 14/09/2011 con delibera di C.C. n. 37 con relativa pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 19 del 09/05/2012. La proposta di intervento in oggetto, con procedimento unico di Variante ex art.8 - DPR 160/2010, ricade totalmente all'interno delle "Aree destinate alle attività per la produzione di beni e servizi - insediamenti per attività terziarie, commerciali e direzionali esistenti ed a completamento del tessuto urbano consolidato".

Le attività svolte dalla ditta "Engardo srl", che si insiederebbe nella struttura esistente all'interno del comparto produttivo corrispondente con il dismesso SED della Banca Popolare di Abbiategrasso, risultano attualmente incompatibili con le funzioni ammesse dallo strumento urbanistico vigente. L'elemento di difformità rispetto al vigente P.G.T. - come già ampiamente descritto ai precedenti paragrafi 2.2 e 2.3.1 - e per il quale si rende necessario apportare la presente variante, riguarda il divieto - che lo stesso Piano impone - di insediare attività produttive nel comparto.

Le azioni proposte e le modifiche alle previsioni urbanistiche non si pongono in contrasto con gli obiettivi attesi dallo strumento urbanistico comunale, mostrandosi viceversa pienamente coerenti con essi, in particolare per quanto attiene agli obiettivi attinenti agli impianti produttivi, direzionali e commerciali. La proposta in oggetto infatti, riutilizzando un complesso immobiliare esistente, nato all'interno di un distretto già originariamente vocato tanto alle funzioni terziarie quanto a quelle produttive, risponde pienamente alle esigenze del PGT, non comportando consumo di suolo, evitando sfrangiamenti dei perimetri urbani consolidati, riqualificando il tessuto urbano esistente (e con esso l'identità comunale) e permettendo un migliore utilizzo delle risorse (anche viabilistiche) già presenti.

L'area viene classificata dal Documento di Piano del PGT come comparto n°3 e tuttavia attualmente destinata a **"Zona di consolidamento e sviluppo delle attività commerciali"**.





Tav. DP-C 3a) INDIRIZZI GENERALI DI PIANIFICAZIONE


 Sviluppo e consolidamento delle attività commerciali

Il Piano delle Regole comunque la inquadra come “Area destinata alle attività di **produzione** di beni e di servizi”, con ciò **implicitamente ammettendo come la sua vocazione non sia riservata esclusivamente alle attività di commercializzazione di beni di consumo, bensì anche a quelle dirette alla loro produzione.**



Tav. PR9-9b) DISCIPLINA DELLE AREE


AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI

 Insediamenti per attività terziarie, commerciali e direzionali esistenti ed a completamento del tessuto urbano consolidato (I.T.E. art.42 N.T.A.)

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE (art.54 N.T.A.)

 Servizi comunali Esistenti

ZONE SOGGETTE ALLA NORMATIVA DEL PARCO DEL TICINO


 Perimetro Zona I.C. Zona di iniziativa comunale orientata (art.12 N.d.A. P.T.C.)

Il dettaglio alla scala urbana 1:2.000 che il Piano delle Regole riserva ai comparti urbanizzati - e tra questi al Quartiere Mirabella - conferma tale approccio.



Tav. PR10-10b) DISCIPLINA DELLE AREE DETTAGLIO URBANO


AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI

 Insediamenti per attività terziarie, commerciali e direzionali esistenti ed a completamento del tessuto urbano consolidato (I.T.E. art.42 N.T.A.)

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE (art.54 N.T.A.)

 Servizi comunali Esistenti

ZONE SOGGETTE ALLA NORMATIVA DEL PARCO DEL TICINO

 Perimetro Zona I.C. Zona di iniziativa comunale orientata (art. 12 N.d.A. P.T.C.)

Comune di Ozzero (Provincia di Milano)		
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio 11 Marzo 2005 n° 12 PIANO DELLE REGOLE ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI		
		
Il Sindaco Chiodini Wilio	Il Segretario Dott. Pepe Paolo	Il Responsabile del procedimento Geom. Barrella Roberto
Coordinatore ed estensore del P.G.T. Arch. Giuseppe Barra Referente scientifico V.A.S. Arch. Giorgio Baldiszone	Collaboratori estensori del Piano Arch. Marioni Laura Arch. Panzini Manuela Pian. Molinari Alessandro	Adottato l'Parere di Compatibilità P.T.C.P. Approvato
		ELABORATO PIANO DELLE REGOLE DISCIPLINA DELLE AREE SCALA: 1:5.000 DATA: MARZO 2011 AGGIORNAMENTO: SETTEMBRE 2011
		TAVOLA N° PR 9a

Le NTA del Piano delle Regole definiscono le funzioni ammesse, escludendo le attività industriali.

Art. 42

INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ TERZIARIE, COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI ED A COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (I.T.E.)

42.1 Definizioni

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale edificate destinate ad insediamenti produttivi del settore terziario.

42.2 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale sono le attività terziarie principali.
2. Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.
3. Non sono consentite le destinazioni d'uso indicate nella tabella allegata alle presenti norme
4. Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

42.3 Modalità di intervento

1. Di regola: interventi edilizi diretti eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipula di apposita conversione urbanistica.

42.4 Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento ammesse sono:
Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:
M.O. Manutenzione ordinaria
M.S. Manutenzione straordinaria
R. Restauro
R.C. Risanamento conservativo
R.E. Ristrutturazione edilizia
R.U. Ristrutturazione urbanistica
Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:
S. Sopralzo
A. Ampliamento
D. Demolizione
Interventi di nuova edificazione:
N.C. Nuova costruzione

42.5 Indici e parametri edilizi e urbanistici

1. Gli interventi edilizi sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

uf	=	0,70 mq/mq o pari all'esistente (se superiore)
Rc	=	40 % o pari all'esistente (se superiore)
Rv	=	15 % o pari all'esistente (se superiore)
Hm	=	15,00 mt

De	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Dc	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Ds	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)
Ica	=	1 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-
Icab	=	2 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-

42.6 Norme particolari




1. Per ogni attività insediata dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL e ARPA.
2. Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per la autorizzabilità dell'attività.
3. Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività, la presentazione della pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del permesso di costruire o la DIA, dovrà essere corredata da una impegnativa di compatibilità ambientale, da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei RR.Ll., che specifichi:
 - i cicli lavorativi previsti nell'attività;
 - il numero degli addetti previsti;
 - descrizione e natura degli scarichi previsti, liquidi e gassosi, nonché dei rifiuti e delle scorie dell'attività;
 - i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti;
 - l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelevamento idrico.
4. Sono inoltre ammessi interventi di adeguamento degli edifici esistenti che hanno già saturato la capacità edificatoria, che comportano limitati ampliamenti una-tantum delle superfici lorde di pavimento fino ad un max di 150 mq, fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.
5. L'ampliamento non superiore al 20% potrà essere realizzato, sempre "una tantum", anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta entità.
6. In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.
7. Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al titolare e/o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a mq. 150, all'interno della volumetria esistente, da computarsi oltre l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e previo atto di impegno, redatto in forma pubblica, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile ad uso del custode o del titolare, da trascriversi, ai sensi dell'articolo 2645 ter del codice civile, a cura e spese del richiedente sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo ha durata pari a 90 anni salvo decadenza a seguito di variazione urbanistica.
8. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salvi, le condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo "Tutela e sviluppo del verde" e le prescrizioni della Commissione edilizia comunale e nel caso dalla Commissione paesaggio.
9. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL e dell'ARPA.

Il Piano delle Regole definisce poi, tramite un elaborato appositamente dedicato, le **classi di sensibilità** di ogni singolo brano di territorio comunale, con particolare attenzione e riferimento alle tutele che un Comune inserito nel perimetro del Parco del Ticino deve garantire.
La classe attribuita al comparto in oggetto è quella della “**sensibilità molto bassa**” ai sensi dell’art.56 delle NTA di PGT.



Tav PR 11a Carta della sensibilità dei luoghi

Legenda



-  Confine comunale
-  Perimetro Centro Storico
- Classi di sensibilità paesistica**
-  Molto Bassa

Non risultano ulteriori vincoli amministrativi che interessino l’area in questione, fatta ovviamente eccezione per il fatto che lo stesso è ricompreso, come peraltro l’intero territorio comunale, all’interno dei confini del Parco Lombardo della Valle del Ticino; l’Ambito è posto all’interno della Zona IC “*Zona di Iniziativa Comunale orientata*” (art. 12 N.T.A. del P.T.C. del Parco).



Tav. PR8a) ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO E BENI DI TUTELA

Parco della Valle del Ticino - Azzonamento

-  Perimetro Zona IC: Zona di iniziativa comunale orientata (art.12 PTC Parco Lombardo Valle del Ticino)
-  Ambiti di rilevanza paesistica

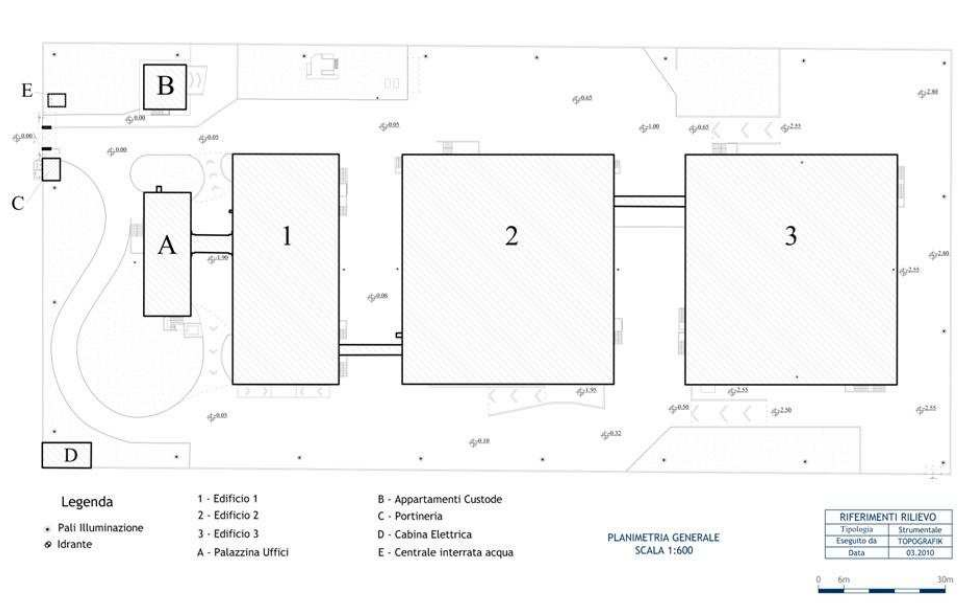


Dall'analisi della cartografia relativa ai vincoli del PGT vigente si evince inoltre che sull'area in oggetto **non sussistono vincoli ambientali, paesaggistici, infrastrutturali o di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile.**

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO: GLI INTERVENTI DI RICONVERSIONE PREVISTI

Il lotto in questione ha una superficie di circa 21.500 mq, dei quali 7.450 coperti, per una SLP complessiva pari a circa 14.100 mq, articolata entro 4 corpi di fabbrica regolari, tra loro collegati, a cui si aggiungono la casa del custode, la portineria e alcuni modesti fabbricati con funzioni tecnologiche.

Il complesso si sviluppa per la gran parte su due livelli, con altezze diversificate e comprese tra i 400 cm circa del piano rialzato e i 250 cm del piano seminterrato, ad esclusione del blocco uffici verso oriente e della casa del custode a cui si aggiunge un terzo livello con altezza interna di circa 300 cm.



Dal punto di vista edilizio, gli immobili vengono sottoposti ad una robusta attività manutentiva, che ne consenta il reimpiego per la nuova azienda che opera nel settore della produzione di cornici.

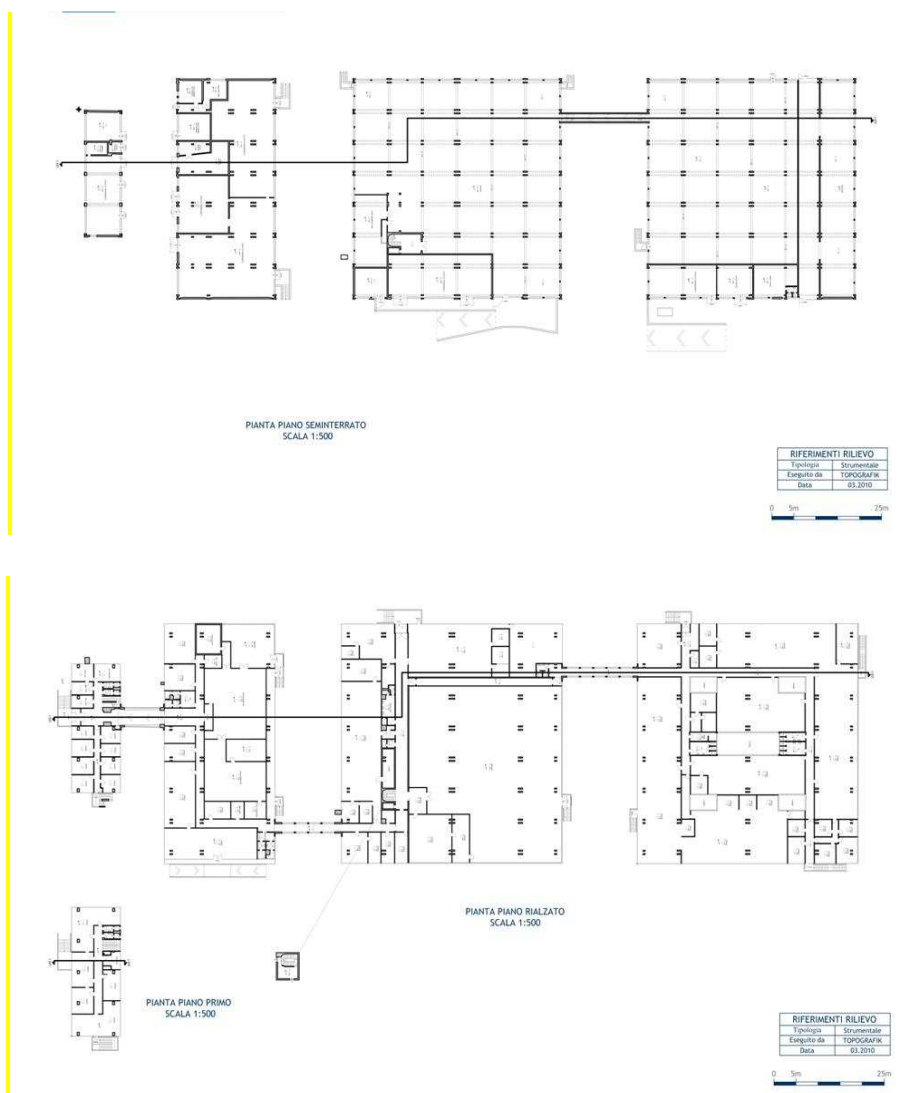
Dal punto di vista urbanistico, viceversa, si rende necessario ripristinare l'originaria vocazione mista del comparto Mirabella, nato dal Programma di Fabbricazione vigente negli anni '70, che consentiva in quella lottizzazione l'insediamento tanto di funzioni terziarie (commerciali e direzionali), quanto di attività produttive (artigianali e industriali).

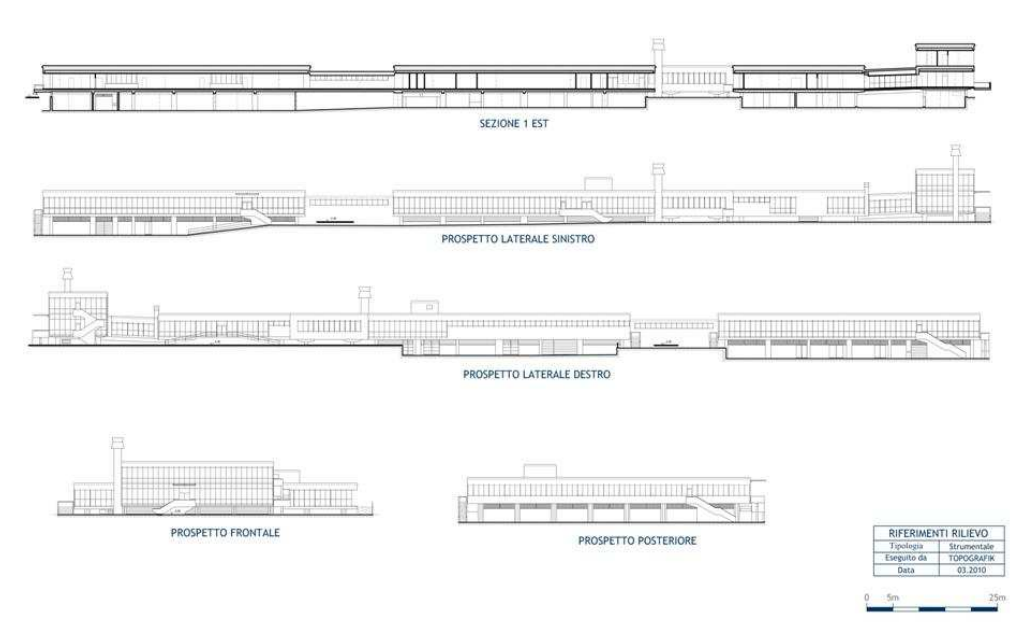
Tale duplice vocazione si è mantenuta per altro anche nel successivo Piano Regolatore Generale, mentre è stata modificata nel 1995 – nell'occasione di una variante puntuale – per consentire il solo insediamento di funzioni terziarie. La destinazione monofunzionale è stata infine trasferita acriticamente nel più recente PGT vigente.

La scelta operata a metà degli anni '90, in un momento in cui il mercato non mostrava segni di crisi, è certamente dovuta alla comprensibile (per l'epoca) volontà congiunta - della proprietà e del Comune - di restringere la fruizione del comparto alle sole funzioni di eccellenza, salvaguardandole dal "rischio" di una indesiderata contaminazione con attività produttive di minor pregio (artigianali e industriali) che avrebbero potuto svalorizzare e svalutare l'intera filiera insediata.

Oggi - che lo scenario di desertificazione su quel quartiere è davanti agli occhi di tutti - appare evidente come qualsiasi limitazione regolamentaria alla potenziale rianimazione del tessuto economico locale risulti inadeguata e anacronistica. Tanto più che la nuova azienda che desidera insediarsi è in fase di espansione, disposta ad effettuare investimenti sugli immobili e assunzioni di personale in loco.

Nelle immagini seguenti (orientate sud/nord) si riportano le piante degli edifici insediati sul lotto Sansedoni all'interno del comparto Mirabella, nonché i loro prospetti schematici e le sezioni trasversali.





IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

L'insediamento della nuova attività nel comparto non influirà sensibilmente sulla mobilità esterna all'ambito, in quanto l'ingresso carrabile esistente sulla viabilità locale (strada di arroccamento interna alla lottizzazione, parallela alla SP ex SS 494) verrà mantenuto nelle dimensioni e nella posizione attuali e utilizzato sia per il traffico degli autoarticolati, che per quello della clientela e del personale.

Riguardo al lotto al cui interno si insedierà l'attività Engardo srl, si segnala che il comparto dispone di spazi a servizio (quali ad esempio verde e parcheggi) e di una viabilità interna ampia e funzionale, che non subirà modifiche.

La presenza di spazi di sosta definiti, di comodi accessi per autocarri e veicoli, nonché la viabilità di distribuzione interna al comparto e le connessioni con il sistema viario locale permetteranno la migliore funzionalità per le nuove funzioni senza alcuna modifica delle caratteristiche della viabilità esistente.



Conformazione viabilità attuale – S.P. ex S.S. 494

LA VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La proposta progettuale si sostanzia pertanto nella rimozione del divieto ad insediare attività produttive nel complesso immobiliare in oggetto, consentendo il recupero degli edifici esistenti a scopo industriale, ferme restando le tutele già previste dalla normativa urbanistica vigente rispetto alla non nocività dei cicli produttivi insediati.

La cartografia relativa al Documento di Piano ed al Piano delle Regole viene arricchita di una simbologia puntuale e riconoscibile, collocata sul lotto in oggetto e aggiunta in legenda tanto alla scala ampia del 1:5.000 quanto a quella particolareggiata dell'1:2.000, inserendo l'opportunità in normativa (art.42 delle NTA) di riconversione anche a funzioni produttive, artigianali e industriali, per gli edifici esistenti.





ESTRATTO LEGENDA


 Aree destinate a servizi di progetto


AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI


 insediamenti a destinazione mista produttiva e terziaria esistenti (I.F.M. art. 37 N.T.A.)


 insediamenti a destinazione produttiva esistenti (I.P.E. art. 38 N.T.A.)

 Ambiti di completamento destinati ad insediamenti produttivi assoggettati ad interventi di pianificazione coordinata (I.P.C. art. 39 N.T.A.)

 Ambiti di completamento destinati ad insediamenti produttivi assoggettati a pianificazione attuativa vigente - piani adottati o approvati (I.P.C. art. 40 N.T.A.)

 insediamenti per attività terziarie, commerciali e direzionali esistenti

 ed a completamento del tessuto urbano consolidato (I.T.E. art. 42 N.T.A.)

 Ambiti di completamento destinati ad insediamenti terziari e commerciali assoggettati ad interventi di pianificazione coordinata (I.T.C. art. 43 N.T.A.)

 Impianti per la distribuzione del carburante



Comparti in cui è ammessa la riconversione anche a funzioni produttive per gli edifici esistenti

L'art. 42 delle NTA del Piano delle Regole viene contestualmente aggiornato di un riferimento alla simbologia aggiunta sulle tavole.

Art. 42

**INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ TERZIARIE, COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI ED A
COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (I.T.E.)**

42.1 Definizioni

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale edificate destinate ad insediamenti produttivi del settore terziario.

42.2 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale sono le attività terziarie principali.
2. Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.
3. Non sono consentite le destinazioni d'uso indicate nella tabella allegata alle presenti norme
4. Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Nei comparti contrassegnati con apposita simbologia (N3 – Quartiere Mirabella) gli edifici esistenti potranno essere oggetto anche di riuso a scopo produttivo artigianale e industriale, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.42.6.

Gli obiettivi che il PGT fissa limitatamente alle attività produttive risultano i seguenti:

- A. Rafforzare l'identità comunale migliorando la qualità del tessuto urbano, controllando puntualmente l'evoluzione dello sviluppo insediativo, in particolar modo all'interno dei nuclei di antica formazione e nei territori di frangia urbana
- B. individuare nuove opportunità insediative, contenendo il più possibile il consumo di suolo
- C. potenziare e sviluppare le attività economiche del territorio, evitando nuovo spreco di suolo
- D. Razionalizzare il sistema della mobilità urbana
- E. Valorizzare l'appartenenza al Parco, salvaguardando l'ambiente naturale e valorizzando le qualità paesaggistiche e delle aree con valenza agricola e boschiva; recuperare gli insediamenti rurali dismessi conservandone i caratteri storico architettonici ed il rapporto con il paesaggio; tutelare la presenza di verde qualificato in ambito urbano.

Le azioni proposte e le modifiche alle previsioni urbanistiche non si pongono in contrasto con gli obiettivi attesi dallo strumento urbanistico comunale, mostrandosi viceversa pienamente coerenti con essi, in particolare per quanto attiene gli obiettivi attinenti agli impianti produttivi, direzionali e commerciali.

La proposta in oggetto infatti, riutilizzando un complesso immobiliare esistente, nato all'interno di un distretto già originariamente vocato tanto alle funzioni terziarie quanto a quelle produttive, risponde pienamente alle esigenze del PGT, non comportando consumo di suolo, evitando sfrangiamenti dei perimetri urbani consolidati, riqualificando il tessuto urbano esistente (e con esso l'identità comunale) e permettendo un migliore utilizzo delle risorse (anche viabilistiche) già presenti.

VERIFICA QUADRO AMBIENTALE RELATIVO ALL'AREA DI INTERVENTO

Unitamente agli elaborati grafici, normativi e descrittivi di cui si compone la documentazione allegata alla presente Relazione descrittiva, sulla scorta delle disposizioni legislative vigenti in materia, sono stati prodotti due specifici elaborati destinati alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ed alla valutazione di Incidenza:

- il Rapporto Preliminare ambientale e
- lo Studio di Incidenza

La ricognizione dei vincoli di natura ambientale o territoriale inerenti l'area di intervento è stata condotta attraverso l'analisi dei principali strumenti di programmazione e pianificazione territoriale nonché dei principali piani di settore.

A seguito di tale analisi si può sinteticamente concludere che:

- Seppur presenti sul territorio comunale Siti della Rete Natura 2000 (SIC IT2080002 e ZPS IT2080301), l'area oggetto del procedimento in oggetto ne risulta esterna e localizzata in posizione ininfluente;
- Il territorio comunale di Ozzero ricade all'interno del Parco Lombardo della Valle del Ticino, di cui l'area di procedimento SUAP risulta azionata all'interno della Zona di Iniziativa comunale con vincolo di cui all'art. 142, comma 1, lett. f), del DLgs 42/2004 "Codice Urbani";
- l'area non è inclusa in ambiti territoriali estrattivi del vigente Piano Provinciale delle Cave, così come approvato dalla Regione Lombardia il 16 maggio 2006 (DCR 16 maggio 2006 n. VIII/166) e predisposto sulla base di criteri determinati dalla Giunta Regionale (DGR 26/02/1999 n. 6/41714);
- non sono individuati beni di valore storico/architettonico, né risultano presenti aree di interesse archeologico tutelate ai sensi della Legge 1089/1939 all'interno dell'ambito oggetto della presente trattazione;
- l'area non è interessata da vincolo ambientale paesaggistico di cui all'art. 134 del DLgs 42/2004 "Codice Urbani";
- l'area non rientra nelle Fasce Fluviali identificate nella cartografia ufficiale del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, adottato con Delib. Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po, n°18/2001 del 26.4.2001.
- l'area non rientra nelle aree a rischio archeologico identificate nel PTC.

Si ritiene possibile pertanto **escludere dall'obbligo di assoggettare a VAS** la procedura di variante in oggetto.

Una serie di ulteriori elaborati progettuali, redatti da diverso tecnico professionista ma inseriti nel medesimo procedimento unico SUAP in esame, si occupano di descrivere gli interventi edilizi di carattere manutentivo previsti.

Marco Turati
architetto



consulenza legale: avvocato Umberto Fantigrossi – Corso Italia n°7 – 20121 Milano

Ozzero, 10 luglio 2017

