

A1

COMUNE DI VAREDO
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA



AMBITO DI TRASFORMAZIONE B9

VIA MONTE ROSA

S.U.A.P.

ex art. 5 D.P.R. 447/98

CENTRO SERVIZI MONTE ROSA

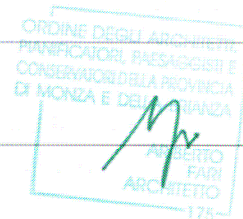
RELAZIONE TECNICO-GIURIDICA

PROPRIETA'

BISEI S.R.L.

CITTA' DI VAREDO	
RICEVUTO IL	
7 - DIC. 2010	
16458	
PROTOCOLLO N°	
Cat.	Clas.
Registrato il	

PROGETTISTA



DATA:

NOVEMBRE 2010

24 novembre 2010

RELAZIONE TECNICO GIURIDICA SULLA AMMISSIBILITA' DELLA PRATICA DI SPORTELLO UNICO PRESENTATA DALLA SOCIETA' BISEI S.R.L.

1.- La Società BISEI S.r.l. ha presentato al Comune di Varedo, ai sensi degli artt. 4 e 5 del D.P.R. n. 447 del 1998 e successive modificazioni ed integrazioni, un progetto per la realizzazione di "CENTRO SERVIZI" in Via Monte Rosa, sull' area, contrassegnata nel PGT con la sigla "**B9**, area di concentrazione volumetrica di Via Monte Rosa", nelle immediate adiacenze della zona industriale di recente formazione, con l'obiettivo fondamentale fissato dallo strumento urbanistico, efficace a seguito della pubblicazione sul BURL 27 luglio 2010, di **qualificare la zona produttiva limitrofa, con l'inserimento di funzioni complementari, commerciali e di servizi.**

L'intervento previsto si inquadra perfettamente nell'obiettivo ricordato e recepisce altresì, pur in assenza di richiesta da parte dell'operatore privato, di utilizzare l'indice premiale un voto del Consiglio comunale, espresso in sede di redazione del PGT, di creare in loco un **nido aziendale**, struttura auspicata in sede di approvazione del PGT, e di prevedere una "**mitigazione a verde**". Su richiesta dell'Amministrazione è stata prevista in alternativa alla sistemazione dell'area libera da cedersi al Comune, la realizzazione di un centro sportivo.

L'intervento, dunque, è pienamente compatibile con lo strumento urbanistico da poco entrato in vigore. Non solo, ma il progetto risponde pienamente anche al Progetto miBRI', al quale l'Operatore, proprietario dell'area in discorso, aveva partecipato nello scorso anno, unitamente al Comune di Varedo ed ad altri 24 partner tra pubblici e privati. Tra gli altri obiettivi di tale progetto territoriale era stato individuato anche la riqualificazione urbana e territoriale per Milano e la Brianza, tra il Seveso ed il Villoresi (progetto finalizzato al miglioramento della sostenibilità ambientale).

Nell'ambito di tale progetto di riqualificazione urbana ed ambientale che vedeva il Comune di Varedo proporsi come protagonista e promotore di una serie di azioni di rilevanza sovralocale unitamente ad Enti ed Imprenditoria in una logica di sussidiarietà ed sostenibilità anche economica delle scelte, l'area in oggetto si inseriva per la collocazione di strutture di supporto delle attività imprenditoriali già insediate: un centro servizi che limitasse spostamenti di utenti e di merci prodotte con conseguente riduzione delle emissioni e del traffico indotto, ed insediato in una struttura a forte risparmio energetico.

Il progetto presentato mira effettivamente al perseguimento di tali obiettivi, mettendo a disposizione della comunità una serie di servizi oggi mancanti.

La Società proprietaria dell'area, tuttavia, non prevedendo alcuna utilizzazione di premi volumetrici o la valorizzazione di indici premiali e volendo procedere alla prevista cessione al Comune dell'area non interessata dalla costruzione degli edifici nel termine stabilito dal PGT senza acquisire altra volumetria, ha previsto e richiesto la possibilità di

insediare in loco anche una media struttura di vendita e non solo esercizi di vicinato.

In questa situazione, la previsione di tale insediamento commerciale(fino a 2.500 mq di superficie di vendita di cui almeno mq. 950 max. di tipologia alimentare) non risulta compatibile con la normativa del PGT di cui alla scheda relativa all'ambito B9.

Da osservare che, sotto il profilo strettamente formale, il progetto presentato ha tutte le caratteristiche di un piano attuativo, essendo supportato da una convenzione che regola il rapporto con l'Amministrazione, indica esattamente le opere da eseguire, sia private che quelle per l'urbanizzazione dell'area e la sua concreta qualificazione, con possibilità per l'Amministrazione di scegliere, entro un termine concordato, la possibilità di insediare sull'area che sarà ceduta all'Amministrazione, prima ancora di iniziare qualsiasi costruzione, un centro sportivo secondo un progetto preliminare messo a disposizione del Comune dallo stesso Operatore.

2.- In questo contesto è stata individuata la procedura di cui al DPR n. 447 del 1998 e cioè quella dello sportello unico per le attività produttive e precisamente l'art. 5 della legge citata che prevede che la possibilità di variare anche lo strumento urbanistico quando il progetto *“sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza sul lavoro”* e lo strumento urbanistico *“non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato”*.

A questo proposito si osserva che il progetto non è in contrasto con le previsioni del PGT, anzi dà attuazione alle previsioni dello strumento di

pianificazione territoriale: si rendono, tuttavia necessarie, come si è anticipato, alcune “variazioni”, temine usato dalla stessa norma sopra richiamata. Ed invero il progetto risulta conforme alla previsioni del PGT.

Le “variazioni” PGT che discendono dal progetto presentato dalla Società BISEI S.r.l. riguardano:

- a) la possibilità di insediare una media struttura di vendita in una zona in cui, comunque, sono ammessi gli esercizi di vicinato.
- b) la non necessità del piano attuativo;
- c) la riduzione della distanza dalla strada del fabbricato destinato ad ospitare i servizi del centro sportivo se ed in quanto l'Amministrazione opererà per questa soluzione.

La variazione sub b) appare solo formale, tenuto conto che la Società BISEI ha comunque predisposto, elaborato, corretto, su precise indicazioni dell'Ufficio Tecnico, la bozza di convenzione, identica in tutto e per tutto a quella richiesta per un normale piano attuativo.

Quella sub c) viene prevista nell'esclusivo interesse del Comune.

3.- In concreto, vista la sostanziale conformità del progetto al PGT, il rispetto delle norme ambientali, sanitarie e di sicurezza sul lavoro, l'unicità dell'ambito B9, così come disciplinato dalla scheda specifica contenuta nel PGT, rendono ammissibile la procedura di cui allo Sportello Unico, trattandosi di un'area avente una destinazione specifica, non equivalente alle altre aree produttive individuate dal PGT, essendo prevalente più che la destinazione produttiva in senso tradizionale, la previsione di servizi a favore delle attività produttive e delle persone che ivi lavorano, con particolare riferimento quindi alla struttura commerciale e all'asilo nido.

La verifica che la norma impone al responsabile del procedimento circa la non esistenza di altre aree destinate all'insediamento di aziende produttive, nella fattispecie non è necessaria in quanto la destinazione che il PGT ha assegnato all'area B9 è proprio quella di riqualificazione della zona produttiva limitrofa con l'inserimento di funzioni complementari, commerciali e di servizi.

Il ricorso alla procedura di sportello unico è comunque pienamente ammissibile per le funzioni che si intendono insediare: in primo luogo perché è il PGT stesso che le definisce come "funzioni compatibili" rispetto alla zona produttiva limitrofa. E', quindi, evidente che l'insediamento di tali funzioni non può essere collocato in altra zona del territorio comunale.

In secondo luogo perché le funzioni ammesse nell'area B9 rientrano nel concetto di "impianti produttivi", essendo diretti alla produzione di beni e servizi. La giurisprudenza, infatti, ha ritenuto ammissibile il ricorso allo sportello unico per insediare attività agricole, commerciali, artigianali, industriali, alberghiere, istituti bancari e servizi di telecomunicazione.

Alcune regioni hanno espressamente individuato (cfr. Regione Sardegna, L.R. n. 3 del 2008, art. 1, commi 16 e 17) le attività sopra descritte che possono utilizzare lo strumento dello sportello unico per le attività produttive.

In particolare è stata ritenuta applicabile la normativa di cui si discute anche alla apertura di una media struttura di vendita (TAR Puglia, sentenza n. 1239/2009). E' stata ritenuta ammissibile la procedura di cui all'art. 5 del DPR n. 447 del 1998 anche per la realizzazione strutture balneari, ricettive, ricreative, aree di ristoro, intrattenimento, svago e zona parcheggi.

Nel caso specifico l'ammissibilità del progetto e della procedura emerge anche sotto un diverso profilo, ampiamente ribadito anche dalla giurisprudenza che si è occupata dell'applicazione della speciale normativa di cui si discute: si tratta, all'evidenza e per espresso riconoscimento del PGT, di un **intervento di completamento** della adiacente zona produttiva di recente attuata, dove si prevede l'insediamento di funzioni di assoluto interesse generale (asilo nido, la cessione di una gran quantità di area da destinare a verde – con facoltà del Comune di realizzare direttamente od indirettamente un centro sportivo - a parcheggi pubblici), ma che, proprio per l'impegno economico che richiede, deve essere accompagnata dalla previsione di un insediamento di una o più media struttura nei limiti dei 2.500 mq previsti dalla normativa.

4.- Pertanto sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 5 del DPR n. 447 del 1998, non ostandovi ragioni di carattere ambientale, sanitario e di sicurezza sul lavoro, essendo l'unica area di carattere di completamento della zona produttiva adiacente e l'attività di produzione di servizi di cui è previsto l'insediamento ed il contrasto con la norma di cui all'art. 30, comma 7, delle N.T.A. secondo cui *“nelle aree di trasformazione del Documento di Piano sono sempre ammessi esercizi di vicinato. Le medie e le grandi strutture di vendita sono ammesse se esplicitamente indicate nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'allegato A24”*.

E' pertanto necessaria la variazione di cui si è parlato all'inizio prevedendo l'insediamento della o delle medie strutture così come da progetto.

Nel contempo con l'approvazione del progetto secondo la procedura speciale e straordinaria di cui al DPR n. 447 del 1998 conviene introdurre anche la variazione delle modalità di attuazione degli interventi nella zona B9 da piano attuativo a permesso di costruire convenzionato nonché variare solo per questa area la distanza dalle strade, modifica da valere solo nel caso in cui il Comune opti per la realizzazione del centro sportivo in luogo della sistemazione dell'area a verde.

Conclusivamente si ritiene che il progetto presentato, con le variazioni sopra descritte, risponda pienamente alle previsioni del PGT, e ciò nell'interesse dell'Amministrazione, la quale acquisirà non solo l'area compresa all'interno della zona B9, ma anche una superficie maggiore di oltre 3.000 mq. che il Comune potrà utilizzare per il raggiungimento dei suoi scopi.