



studio B&Lpiùassociati

Enrico Bernasconi
Alessandra Bernasconi
Guido M. Pello
architetti

C.F./P.IVA 03370340139
V.le Matteotti 18C
22012 Cernobbio (CO)

T +39 031 33 47 025
F +39 031 33 47 025
E info@sertin.net
W www.blpiu.it



COMUNE DI
Brenna
PROVINCIA DI COMO

SUAP

Sportello Unico per le Attività
Produttive "Campostori" in
variante al vigente PGT
approvazione D.C.C. n. 17 del 12/06/2013
pubblicazione B.U.R.L. n. 33 del 14/08/2013

PROPONENTE
Torneria Campostori snc



Via per Pozzolo Inferiore, 26
Loc. Pozzolo Inferiore - Brenna
P.IVA: 01477660136

L'AUTORITA' PROCEDENTE

L'AUTORITA' COMPETENTE

OGGETTO:

Variante urbanistica

TITOLO:

Relazione illustrativa della
variante

ELABORATO

Rv

DIRECTORY PRINCIPALE 411-BRENNNA-SUAP-CAMPOSTORI	DIRECTORY DI LAVORO 411-BRENNNA-SUAP-CAMPOSTORI	FILE \ LAYOUT 411-VAR-Rel-Var-Urb-cop.dwg	REVISIONE 01	DATA OTTOBRE 2017
---	--	--	-----------------	----------------------

INDICE

1. PREMESSA	2
2. OBIETTIVI SPECIFICI	5
3. VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DEL PROGETTO IN VARIANTE	6
4. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP	8
5. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE	8
ALLEGATI - ESTRATTI PIANO DELLE REGOLE	9

1. PREMESSA

Il Comune di Brenna è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 12/06/2013, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul BURL, serie Avvisi e Concorsi n. 33 del 14/08/2013.



- 50 -

Bollettino Ufficiale

Serie Avvisi e Concorsi n. 33 - Mercoledì 14 agosto 2013

Comune di Brenna (CO) Avviso di approvazione del piano di governo del territorio (PGT)

IL RESPONSABILE DI AREA TECNICO - URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della l.r. 12/2005;

AVVISA CHE

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 17 del 12 giugno 2013, è stato definitivamente approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT);
- gli atti costituenti il piano di governo del territorio (PGT) sono depositati presso la segreteria comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse, nonché la pubblicazione sul sito web: www.comune.brenna.co.it;
- gli atti del piano di governo del territorio (PGT) assumono efficacia dalla presente pubblicazione.

Il responsabile di area tecnica-urbanistica
Edoardo Leoni

La Ditta "TLM Torneria Campostori Snc" dei sigg. Danilo e Davide Compastori, operante nel settore merceologico della lavorazione del legno, è proprietaria dell'immobile produttivo ubicato in Comune di Brenna, via Frazione Pozzolo Inferiore al civico 26, insistente su un'area di mq 3.526,37 dei quali mq 2.983,16 compresi in "aree urbane" classificate dal vigente PGT come "produttive esistenti" e mq 543,21 come centri e nuclei storici appartenenti alla frazione di Pozzolo Inferiore.



ORTOFOTO (fonte: Google Maps)

 Delimitazione dell'ambito

Avendo la duplice esigenza di ammodernare ed efficientare il ciclo produttivo si rende anche necessario integrare l'attuale superficie lorda di pavimento al fine soprattutto di garantire sia un adeguato livello di sicurezza che una più razionale organizzazione gerarchica degli spazi.

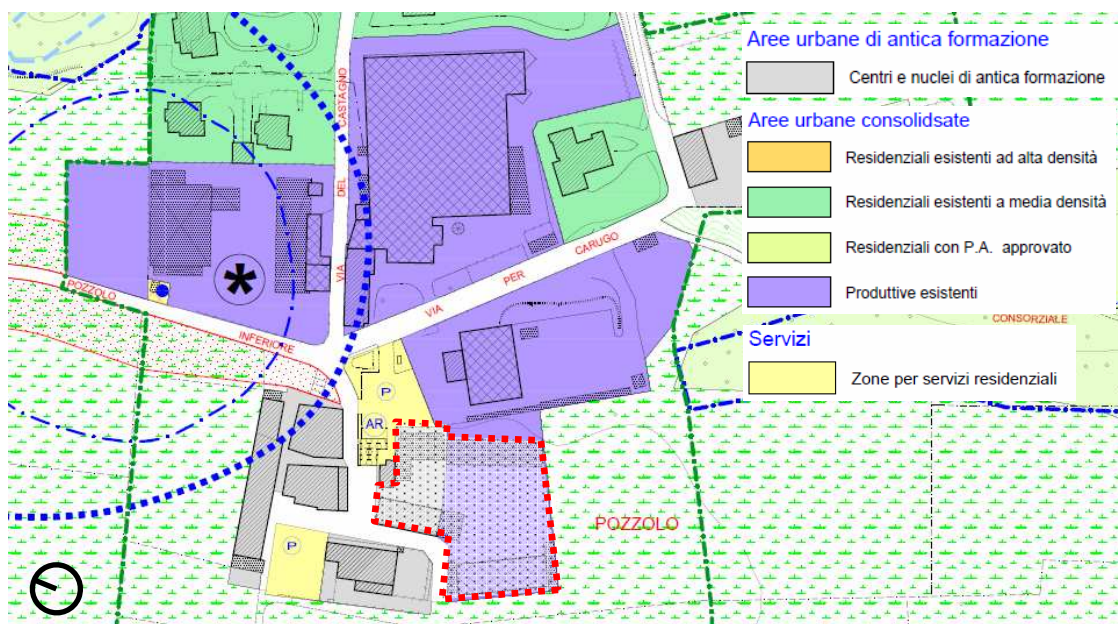
L'ampliamento desiderato e programmato non sarebbe tuttavia pienamente compatibile, in ragione delle esigenze da soddisfare, con la vigente normativa del PGT.

Di fatto la porzione della proprietà sulla quale si rende necessario intervenire è individuata nell'elaborato PR3 Piano delle Regole come "Centri e nuclei di antica formazione" con interventi ammessi "edificio di tipo 3" sul quale sono consentite opere sino alla ristrutturazione urbanistica, esclusa quindi la possibilità di avvalersi di nuovi titoli volumetrici.

Per conseguire la completa e funzionale riorganizzazione aziendale occorrono invece non meno di 55 mq di superficie lorda di pavimento da collocare, in coerenza al ciclo produttivo in essere, prevalentemente dove il PGT non lo consentirebbe.

Il contesto nel quale si intende intervenire è quello caratterizzato dalla commistione tipologica tra un vecchio puntuale nucleo di antica formazione a carattere rurale ed un attiguo insediamento produttivo identificato come "aree urbane consolidate produttive esistenti".

È pur vero che il complesso industriale è dotato di una significativa superficie, libera da costruzioni, classificata come produttiva; tuttavia l'organizzazione consolidata del ciclo produttivo richiede di intervenire, senza possibilità di alternative, proprio nella porzione che sconfina nel nucleo di antica formazione.



STRALCIO PGT

Modalità di intervento del PdR

 Delimitazione dell'ambito

2. OBBIETTIVI SPECIFICI

L'intervento si prefigge principalmente due obiettivi:

- consolidare il corpo di fabbrica esistente in confine est operando mediante radicali opere di ristrutturazione edilizia allo scopo di conseguire, anche con l'ampliamento previsto, una migliore continuità della filiera produttiva;
- aggregare all'opificio esistente, in lato sud ovest, una nuova porzione identificabile come nuovo corpo di fabbrica parzialmente porticato; la localizzazione dell'ampliamento è, come già anticipato in premessa, necessariamente ed inevitabilmente condizionata dal ciclo produttivo in essere.

Pertanto l'incremento di SIp richiesto, ricadente nell'ambito urbanistico classificato come "centro e nucleo di antica formazione", sarà pari a mq 48,87 corrispondente al 21% dell'attuale superficie di mq 231,99.

A questo ampliamento va aggiunta una modesta rettifica incrementativa di mq 5,77 della superficie lorda di pavimento che ricade nell'attigua porzione della proprietà classificata tra le "aree urbane consolidate produttive esistenti".

La variante SUAP è pertanto richiesta dall'esigenza di consolidare la ristrutturazione di parte dell'esistente volume (ammessa dal PGT) con l'ampliamento (difforme).

3. VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DEL PROGETTO IN VARIANTE

Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione di una porzione del complesso produttivo esistente con un aumento della superficie coperta ricadente per la prevalente superficie in ambito urbanistico identificato come "Centri e nuclei di antica formazione" e solo in esigua entità in zona di aree urbane consolidate come produttive esistenti.

La superficie esistente oggetto della demolizione e ricostruzione sarà di mq 100,45.

La superficie a nuovo sarà di mq 48,87 in deroga e mq 5,77 conforme.

Complessivamente i parametri urbanistico-edilizi che contraddistinguono il progetto edilizio SUAP in parziale variante agli atti del vigente PGT sono i seguenti:

Sf - Superficie fondiaria di proprietà	mq	3.526,37
di cui in NAF	mq	543,21
di cui in produttivo	mq	2.983,16
Slp - Superficie lorda di pavimento esistente	mq	1.254,59
di cui in NAF	mq	231,99
di cui in produttivo	mq	1.022,60
Slp - Superficie lorda di pavimento in demolizione	mq	100,45
di cui in NAF	mq	100,45
di cui in produttivo	mq	0,00
Slp - Superficie lorda di pavimento in progetto	mq	155,03
di cui in NAF	mq	149,32
di cui in produttivo	mq	5,71
Sc - Superficie coperta esistente	mq	1.254,59
di cui in NAF	mq	231,99
di cui in produttivo	mq	1.022,60
Sc - Superficie coperta in progetto	mq	155,03
di cui in NAF	mq	149,32
di cui in produttivo	mq	5,71
Rapporto filtrante min.		15%
Area filtrante minima	mq	81,37
Area filtrante di progetto	mq	104,92

L'imprescindibile presupposto affinché la variante abbia titolo ad essere approvata si fonda sulle seguenti constatazioni:

1. che non è disponibile, sul territorio comunale limitrofo all'edificio da ampliare, del sedime con tale destinazione immediatamente utilizzabile;

2. che sulla proprietà è già insediata e operante la struttura produttiva e che tale situazione è condizione sufficiente e discriminante per ammettere, senza necessità di ulteriori verifiche, la possibilità di ampliamento dell'attività da parte del medesimo operatore;
3. che per ragioni di logistica e funzionalità l'ampliamento è univocamente e obbligatoriamente vincolato al ciclo produttivo in essere, ragione per cui si è obbligati a realizzare, in difformità allo sviluppo consentito dal vigente PGT, su fondo appartenente al nucleo di antica formazione piuttosto che su quello produttivo.

4. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

La variante proposta non si pone in contrasto né con gli obiettivi di salvaguardia del sistema di rete ecologica istituito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale né con i contenuti prescrittivi della sua normativa in quanto l'intervento interessa esclusivamente il tessuto urbano consolidato e non interferisce con siti ambientalmente sensibili. Infatti, come meglio desumibile dal repertorio fotografico allegato al progetto, si desume con eloquente evidenza che l'attività produttiva esistente è già consolidata all'interno dell'ambito classificato come nucleo di antica formazione e l'ampliamento richiesto si conforma per tipologia ed uso di materiali all'esistente.

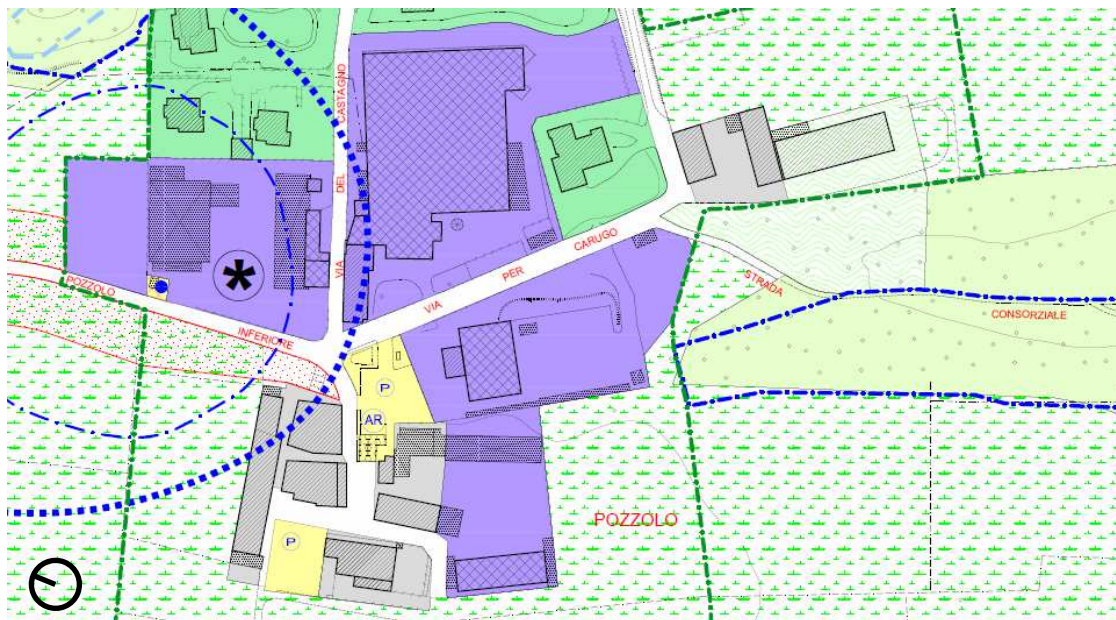
5. BENEFICI PUBBLICI DERIVANTI DALLA VARIANTE

L'intervento, come precedentemente descritto e meglio definito nel progetto edilizio, comporta ai sensi del comma 4 lettera d-ter dell'art. 16 del DPR 380/2001 l'assunzione da parte del Soggetto Attuatore di obbligazioni nei confronti della Pubblica Amministrazione.

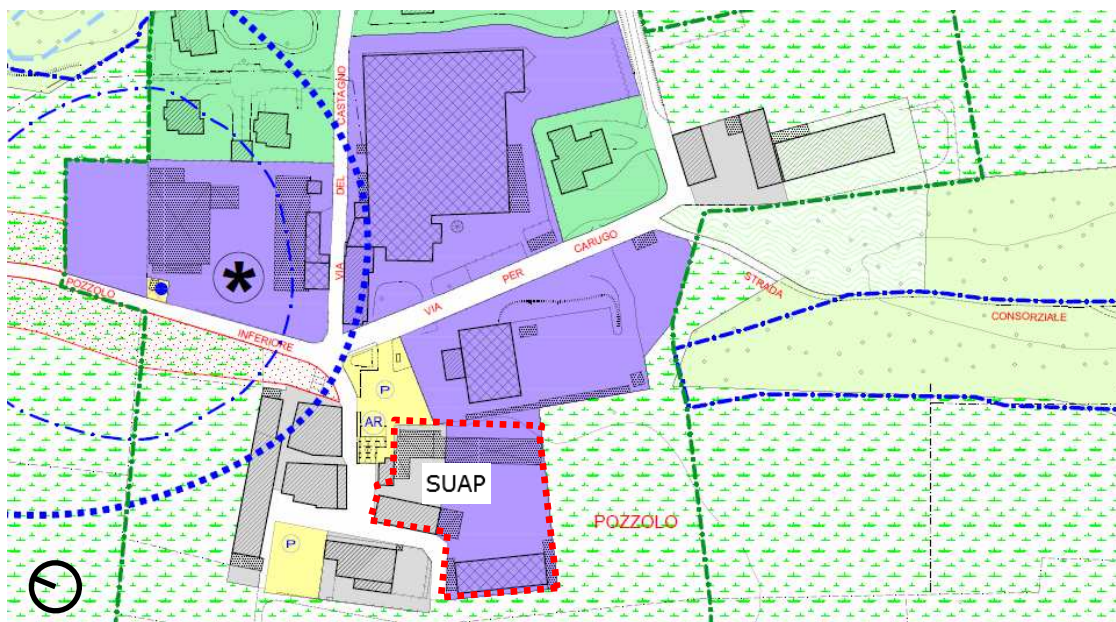
A fronte della realizzazione degli interventi edilizi di interesse privato il Soggetto Proponente si impegnerà, con la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, alla cessione di aree per uso pubblico, alla realizzazione di opere o, in alternativa, alla loro monetizzazione in accordo con il Comune di Brenna.

ALLEGATI - ESTRATTI PIANO DELLE REGOLE

PGT VIGENTE – Modalità di Intervento Piano delle Regole



PGT VARIATO – Modalità di Intervento Piano delle Regole



LEGENDA – Modalità di Intervento Piano delle Regole

Aree urbane di antica formazione

 Centri e nuclei di antica formazione

Aree urbane consolidate

 Residenziali esistenti ad alta densità

 Residenziali esistenti a media densità

 Residenziali con P.A. approvato

 Produttive esistenti

 Sportello Unico per le Attività Produttive

Servizi

 Zone per servizi residenziali

NORME DI ATTUAZIONE VARIATE – Testo coordinato

Art. 31 – Produttive esistenti

(...)

5. Prescrizioni particolari

(...)

- c) Nei lotti identificati con la simbologia “SUAP – Sportello Unico per le Attività Produttive” si applicano i parametri edilizi di cui alle rispettive pratiche SUAP approvate.