

COMUNE DI ERBA
AREA SERVIZI AL TERRITORIO – UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)

CRITERI URBANISTICI

**AI FINI DELLA FACOLTA DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE
URBANISTICA EX ART. 5 DPR N.447/1998 - PROGETTI/SUAP IN
VAR./URB.**

ALLEGATO A

PREMESSA

In relazione al disposto di cui all'art. 5 del DPR n. 447/98 l'Area Servizi al Territorio, il responsabile del procedimento di Sportello Unico Attività produttive (SUAP), ha la facoltà di convocare, previa motivazione adeguata, una specifica Conferenza dei Servizi (CdS), con la possibilità di approvare il progetto presentato qualora apporti modifiche allo strumento di pianificazione vigente.

Tale approvazione ha valore di adozione di variante urbanistica, cui dovrà seguire l'eventuale approvazione definitiva di competenza del Consiglio Comunale.

Al fine di creare una situazione di chiarezza procedimentale per le attività produttive interessate al procedimento di progetti SUAP in variante urbanistica, evitando il più possibile la presentazione di scelte progettuali unilaterali in contrasto con gli obiettivi urbanistici dell'Amministrazione Comunale, si ritiene necessario procedere alla definizione di una serie di "CRITERI URBANISTICI" che in via preliminare possano costituire, per i richiedenti e quindi i cittadini interessati, un utile riferimento operativo.

Si è pertanto proceduto alla definizione e distinzione di una casistica di interventi sul territorio, secondo una serie di criteri generali di indirizzo e compatibilità urbanistica/ambientale, alla luce della situazione urbanistica pianificatoria in atto, che si articola su un Piano regolatore (PRG) vigente dal 1984 e ormai superato nei suoi contenuti pianificatori, e su di un redigendo nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT).

Premesso quanto sopra, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno rendere pubbliche le proprie valutazioni di indirizzo urbanistico in merito all'applicazione delle varianti urbanistiche ex art.5 DPR n. 447/1998 e ex DPR n. 440/2000 (e s.m.i.) affinché gli eventuali progetti proposti siano coerenti con gli obiettivi di sviluppo urbanistico dell'Amministrazione comunale, sia sotto il profilo della tutela del territorio, sia sotto il profilo sociale, economico che per un'adeguata dotazione di spazi e servizi di interesse pubblico.

Ai fini della definizione delle linee guida (CRITERI URBANISTICI) relative alla presentazione dei progetti di attività presentati e potenzialmente insediabili in variante urbanistica è stata valutata la residua dotazione delle aree libere produttive edificabili nel PRG vigente ancora disponibili per gli operatori del settore e il relativo grado di utilizzazione, presupposto fondamentale per l'attivazione della procedura della Conferenza dei Servizi (CdS) relativa allo SUAP.

OBIETTIVI URBANISTICI DI INDIRIZZO STRATEGICO

Ai fini applicativi delle facoltà di variante urbanistica di cui all'art. 5 del DPR n. 447/98 e s.m.i., occorre fare riferimento alla particolare situazione contingente del Comune di Erba che, sotto il profilo urbanistico generale, deve confrontarsi, da un lato con un PRG vigente adottato nel 1980 e approvato nel 1984 e quindi ormai ritenuto non più idoneo ad affrontare le tematiche complesse dello sviluppo interno attuale, e dall'altro con un nuovo PGT in corso di redazione .

Lo scenario strategico in cui l'Amministrazione comunale intende individuare gli obiettivi urbanistici è dato dal concetto di SVILUPPO SOSTENIBILE, e cioè di uno sviluppo capace di soddisfare le necessità della generazione presente senza compromettere le capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie necessità.

La nuova definizione di Sviluppo Sostenibile afferma quindi l'idea dell'esistenza di un patrimonio come entità da preservare per essere trasferito quanto più possibile integro alle generazioni successive.

Il concetto di "patrimonio" è inteso con una eccezione molto estesa che comprende anzitutto il patrimonio naturale, visto come il principale bene da salvaguardare e implementare, nonché il patrimonio storico – culturale da tutelare, il patrimonio socio-economico da garantire, oltre che il patrimonio infrastrutturale, da rendere compatibile con le trasformazioni.

ISTANZE/PROGETTI SUAP SU AREE LIBERE EDIFICABILI DEL PRG VIGENTE

Il procedimento, in questi casi, è regolato dalla normativa pianificatoria vigente (Norme Tecniche di Attuazione – NTA - dello strumento pianificatorio vigente), in quanto i progetti SUAP non richiedono modificazioni tali da richiedere il ricorso alla procedura di variante ex art. 5 DPR n. 447/98 e s.m.i.

ISTANZE/PROGETTI SUAP IN VARIANTE URBANISTICA EX ART. 5 DPR N. 447/98

Pur sussistendo una disponibilità di aree libere già edificabili per il Piano regolatore vigente, è possibile che pervengano richieste da parte dei titolari delle attività produttive per adeguamenti allo strumento di pianificazione laddove l'approvazione dell'istanza progettuale comporti necessariamente una variante urbanistica, purché compatibile ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 12/2005.

Si ritiene opportuno che tali istanze siano verificate alla luce dei criteri successivamente illustrati.

CRITERI

1. FINALITA'

In attuazione del DPR 447/98 e successive modificazioni ed integrazioni, e soprattutto di quanto previsto all'art. 5 sui progetti proposti in variante urbanistica allo strumento di pianificazione generale, si ritiene opportuno evidenziare gli aspetti ritenuti necessari per una corretta gestione e tutela del territorio e dell'ambiente, per un'adeguata dotazione di spazi e servizi pubblici e del patrimonio produttivo - economico - sociale erbese.

Tali aspetti vengono preventivamente evidenziati in via generale per favorire la collaborazione e l'economia delle procedure, in quanto sono ritenuti propedeutici per le valutazioni da parte dell'Organo deliberante la definitiva approvazione (Commissioni Consiliari e Consiglio Comunale) tenuto conto dei disposti normativi ad oggi in vigore.

2. CONCERTAZIONE CON LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA

Tenuto conto della particolarità e complessità della procedura eccezionale di variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e del D.P.R. n. 440/2000, l'Amministrazione Comunale auspica che i soggetti promotori di iniziative comportanti variante allo strumento di pianificazione vigente abbiano il necessario supporto delle Associazioni di categoria.

3. CONGRUITA'

Si ritengono congruenti con gli assunti della legge sullo sportello unico (SUAP) le problematiche relative a insediamenti ed attività lavorative e produttive consolidate del territorio, regolarmente edificati o condonati, facenti parte dello stesso gruppo proprietario originario, nelle specifiche esigenze di realizzazione, di ampliamento, ristrutturazione e trasformazione, sottoposte a verifica di compatibilità ecologico ambientale, che soddisfino oggettivamente le carenze e le necessità delle attività esistenti sul territorio e forniscano di ciò adeguata motivazione.

I progetti devono quindi interessare aree già urbanizzate di ricucitura o finitime al tessuto urbano esistente, la cui definizione è demandata, per logica impostazione, alle strategie di pianificazione proprie dell'Amministrazione comunale (PGT) tenuto conto del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

4. PERTINENZE

Nell'ambito del progetto può essere compresa l'area di pertinenza del fabbricato esistente di proprietà catastalmente documentata precedentemente alla presentazione dell'istanza, , indipendentemente dall'azzonamento del PRG vigente, purché limitata allo stretto ambito di pertinenza del fabbricato, e strettamente necessaria alla verifica dei parametri urbanistici relativi alla zona.

5. ESCLUSIONI:

Sono da escludersi, in via generale, i trasferimenti di insediamenti produttivi o lavorativi esistenti nonché la realizzazione di nuovi insediamenti nelle zone boscate ovvero di particolare interesse ambientale e paesistico (esempio presenza di biotopi, SIC, zone E2, E3). Sono inoltre da escludersi, perché incompatibili con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione comunale, i progetti di SUAP in variante rientranti nella seguente casistica:

- Ricadenti in aree standard di interesse pubblico comunale e sovracomunale (zone S-F del PRG) la cui destinazione funzionale pubblica sia ritenuta ancora necessaria, attuale e verificata idonea dall'Amministrazione Comunale (con eventuale determinazione della necessità di reiterazione dei vincoli sul PRG vigente)
- relativi ad attività produttive nella fascia di rispetto cimiteriale (zone R del PRG);
- relativi ad attività produttive che interessino aree vincolate dai Piani di tutela del territorio e delle acque (Piano geologico, P.A.I., Piano Reticolo minore, fatta salva l'accertata compatibilità dei progetti con le disposizioni degli specifici piani di dettaglio
- relativi ad attività nei centri storici, nuclei antichi e cascinali tipici (zone A1-A2-A5 del PRG), fatte salve le attività commerciali di vicinato;
- relativi ad attività nei centri storici, parchi, ville e giardini privati (zone A3-A4 del PRG/VIG.) eccezione fatta per i progetti connessi alle trasformazioni d'uso degli edifici esistenti, per attività del settore terziario/turistico, ritenute compatibili dall'Amministrazione Comunale con il contesto architettonico, verde ambientale e paesistico del sito;
- ricadenti in zone non classificate tra le Aree Urbanizzate del PTCP;

- relativi a nuove attività nelle zone rurali protette (zone E2) e nelle zone rurali di interesse ambientale (zone E3) del PRG vigente.
- Relativi ad attività negli ambiti urbanistici compresi nei perimetri:
 - del Parco Regionale Valle Lambro
 - dei Siti di Interesse Comunitario (SIC) dei Laghi al Alserio e Pusiano
 - della Rete Ecologica Provinciale (PTCP) relativamente agli ambiti:
 - degli ambiti di massima naturalità (MNA)
 - delle aree sorgenti di biodiversità di 1° livello (CAP)
 - dei Corridoi Ecologici di 1° livello e di 2° livello (ECP-ECS)
 - delle aree di appoggio alla rete ecologica Stepping Stones (STS)
 - delle zone Tampone di 1° e 2° livello (BZP-BZS);

eccezione fatta per le esigenze di ampliamento, ristrutturazione e cambio d'uso delle attività già insediate e accertate, regolarmente edificate o condate.

Tutto quanto sopra fatto salvo il parere di procedibilità da parte dell'Ente preposto (Provincia) alla rettifica dei perimetri del PTCP adeguatamente motivata dalle analisi della scala di riferimento tra PTCP e PRG.

6. PROGETTI VALUTABILI

Potranno essere invece oggetto di valutazione urbanistica, ai fini delle facoltà previste dall'art. 5 DPR 447/98, le richieste che rientrano nella seguente casistica:

La riconferma - con interventi di ampliamento, completamento, ristrutturazione o ricostruzione, anche in aree non classificate produttive dal PRG – di attività produttive esistenti di ridotte dimensioni, impropriamente classificate dal PRG vigente in zone diverse da quelle produttive e di cui sia ampiamente dimostrata la impossibilità effettiva al trasferimento in zone urbanistiche compatibili nonché la coerenza con il presente atto di indirizzo , con particolare riferimento alle “Esclusioni”.

La riconversione funzionale produttiva, la modifica della destinazione d'uso lavorativa e la ristrutturazione di attività esistenti comprese nelle zone urbanistiche edificabili (zone omogenee ex DPR 1444/68 B – C – D) del PRG, subordinatamente alle necessarie nuove verifiche di compatibilità ecologico/ambientale, di funzionalità e accessibilità.

La ristrutturazione, ampliamento, completamento di attività produttive esistenti anche se tali interventi edilizi avvengono su ridotte porzioni di terreno attigue al fabbricato, indipendentemente dall'azzoneamento del P.R.G. vigente purché adeguatamente motivati sulla base dei principi di cui al presente atto di indirizzo.

I progetti di Attività produttive agricole nelle zone urbanistiche rurali E1 – E2 –E3 del PRG vigente, pertinenti e funzionali ad attività agricole accertate e già insediate nel territorio comunale, previa verifica dell'impatto urbanistico-ecologico-ambientale e paesistico.

7. VERIFICHE DELLE DOTAZIONI

Qualora la richiesta preveda una diversa pianificazione urbanistica dovrà essere conferita particolare attenzione alle verifiche preventive delle dotazioni di servizi pubblici e di uso pubblico delle zone e delle strategie di attuazione dei servizi alla collettività, con particolare attenzione agli standard urbanistici, da garantirsi contestualmente al progetto Suap. L'Amministrazione Comunale si riserva di proporre anche alternative, attraverso i giusti disposti di legge, per ottemperare le diverse finalità pubbliche – private, nonché attraverso i P.I.P. comunali e intercomunali ed i piani attuativi per le aree produttive e terziarie.

8. OPERE DI URBANIZZAZIONE

I progetti e le richieste di attivazione dello SUAP dovranno prevedere a carico del richiedente tutte le opere di urbanizzazione necessarie a dotare gli immobili e le aree di tutti i servizi necessari, certificate dal competente settore LLPP. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere obbligatoriamente completate entro mesi 12 (dodici) dalla data di inizio lavori, salvo eventuale necessaria ulteriore anticipazione se richiesta dal Settore LLPP e prevista dalla convenzione. Verso le zone residenziali esistenti si rende obbligatoria comunque una fascia di mitigazione ambientale di adeguate dimensioni.

L'agibilità, e quindi anche il rilascio delle previste autorizzazioni all'attività potrà essere rilasciata solo ed esclusivamente qualora siano stati adempiuti tutti gli obblighi previsti dalla convenzione.

9. DESTINAZIONE RESIDENZIALI AMMESSE

Le eventuali residenze ammesse con gli interventi istruiti con la procedura SUAP dovranno essere al solo servizio delle stesse attività e necessariamente pertinenti agli immobili e in numero e dimensioni previste dalle NTA della zona analoga data dall'approvazione del progetto.

10. ATTIVITA' COMMERCIALE DI GRANDE E MEDIA DISTRIBUZIONE / CENTRI STORICI

Sino all'approvazione dell'elaborando PGT ovvero della normativa di dettaglio delle zone e destinazioni commerciali secondo quanto stabilito dai vigenti regolamenti regionali e fatte salve eventuali prescrizioni del vigente Piano comunale del Commercio, sono da ritenersi escluse richieste di attivazione per attività commerciali di grande e media distribuzione, e comunque superiori a 250 mq. di superficie di vendita, fatto salvo l'eventuale inserimento di esercizi di vicinato funzionali ai servizi di quartiere nei centri storici.

11. SUBENTRO

In caso di eventuale subentro o di modifica dell'attività, fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso, il soggetto interessato dovrà richiedere nuova autorizzazione comunale nel rispetto delle procedure e finalità previste dallo SUAP e dal presente atto di indirizzo oltre che di verifica di continuità con quello concesso

12. DIMOSTRAZIONE DELLE FINALITA' PRODUTTIVE

Le richieste dovranno essere altresì corredate da adeguata documentazione comprovante le finalità produttive legate al tipo di progetto richiesto (layout funzionale, programma aziendale, analisi del trend di crescita aziendale, incremento del personale etc.).

13. VALUTAZIONE DEL PROGETTO

Visti la Direttiva 2001/42 CEE, il D.lvo n. 152/2006, la L.R. n. 12/2005, le D.C.R. 15.03.2007, n. 351 e D.G.R. 27.12.2007 n. 6420, le richieste di SUAP in variante ex art. 5 cit. con i requisiti ivi previsti dovranno essere corredate, in sede di istruttoria e prima della convocazione della Conferenza dei Servizi, dalla verifica di esclusione della VAS ovvero dall'eventuale procedimento di VAS, in particolare per le eventuali richieste che prevedano interazioni con il PTCP vigente.

La valutazione è subordinata alla verifica, da parte degli organi tecnici competenti comunali e sovracomunali, del progetto di intervento privato con i seguenti requisiti:

- inserimento paesistico ambientale nel contesto a prescindere dall'esistenza di vincoli specifici;
- compatibilità ecologica (scarichi, emissioni, rumore, elettromagnetismo....);
- adeguamenti igienico sanitario;
- sicurezza degli impianti tecnologici;

- sicurezza antincendio;
- funzionalità dell'accessibilità pedonale, veicolare e dell'attrazione di traffico pesante e veicolare;
- compatibilità urbanistica con il contesto circostante;
- verifica congruità delle opere di urbanizzazione primaria previste e necessarie per il comparto interessato;
- verifica dell'eventuale necessità di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nel comparto interessato
- Versamento dei relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti;
- Versamento del costo di costruzione;
- Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- dotazione dei parcheggi primari interni ed esterni, secondo i parametri delle N.T.A.-P.R.G. vigente;
- dotazione delle aree standard necessarie in relazione al progetto ovvero calcoli sulla eventuale monetizzazione degli stessi.

La valutazione di progetti compresi nei perimetri sopraccitati, è comunque sottoposta a preliminare verifica di compatibilità con il PTCP e con gli ulteriori Piani sovraordinati a cura rispettivamente degli organi tecnico/ambientali competenti dell'Amministrazione Provinciale o del Parco Regionale Valle Lambro.

14. DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

Le richieste e i progetti dovranno essere obbligatoriamente corredati, a pena di improcedibilità, da apposito schema di convenzione debitamente sottoscritto, immediatamente vincolante per il richiedente, per la verifica e realizzazione delle opere di urbanizzazione, cessione aree standards, monetizzazioni e destinazioni d'uso, contenente tutti gli obblighi posti a carico del proponente, ivi compresi l'obbligo ad esercitare senza interruzioni l'attività oggetto dell'insediamento, a mantenere inalterata la destinazione d'uso data dallo S.U.A.P. per un periodo prefissato, nonché le necessarie garanzie fidejussorie .

La convenzione dovrà altresì prevedere l'obbligo da parte del richiedente alla sottoscrizione della stessa entro 4 mesi dall'avvenuta deliberazione consiliare di approvazione del progetto, ad iniziare i lavori entro 1 anno dalla stessa data, ovvero da quanto stabilito da norme sopraindicate, stabilendo nel contempo che, in caso di inottemperanza il Consiglio Comunale potrà, senza rivalsa alcuna e senza ulteriori comunicazioni, procedere a deliberazione uguale e contraria (revoca) della variante e collegato progetto richiesto

Lo schema di convenzione, unitamente al progetto e alla relativa variante urbanistica, dovrà essere allegato al verbale della Conferenza di Servizi e alla successiva deliberazione consiliare

15. DURATA

Il presente atto di indirizzo SUAP, in considerazione del procedimento in corso per la redazione, l'adozione e approvazione del PGT, ha efficacia sino all'approvazione dello stesso; dopo tale scadenza si intende tacitamente prorogato se L'Amministrazione Comunale non interverrà con una decisione differente o fino all'approvazione di ulteriori integrazioni o di un nuovo atto di indirizzo SUAP.

16. DEFINIZIONI:

Si definiscono:

ATTIVITÀ PRODUTTIVE: quelle a destinazione artigianale o industriale, terziaria, commerciale o direzionale, così come specificato e definito dall'art. 1/bis del DPR n. 447/1998 e 440/2000 e successive modifiche (rientrano anche quelle relative a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni).

PROGETTI/SUAP IN VARIANTE URBANISTICA: quei progetti edilizio/urbanistici relativi alle attività produttive presentati in Variante Urbanistica al PRG/VIG. e alla strumentazione urbanistica vigente in conformità all'art. 5 DPR n. 447/1998.