

DOCUMENTO: **VARIANTE URBANISTICA AL PRG VIGENTE DI ORIGGIO (VA)  
PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 5 del DPR 447/98 e ss.mm.i.  
Relazione tecnica giustificativa  
della variante all'azzonamento e alle norme**

**N°: K254-30/N.05/0003**

Doc. Cliente n°:

**RIFERIMENTI COMMESSA:**

Contratto n°: **K254**  
Cliente: **Sanofi-Aventis S.p.A.**  
Progetto: **EG-Expansion Project**  
Località: **Origgio (VA)**

Rev.	Data	Pag. revisionate	Descrizione	Originat.	Approv.
A	14 Dec 2011		Emesso per Pratiche Autorità	SQUA	EVIL

*Questo documento è stato predisposto da Jacobs e può essere utilizzato esclusivamente per le finalità previste dal contratto in base al quale lo stesso è stato fornito; la riproduzione, la cessione e comunque ogni utilizzo per finalità diverse sono vietati in assenza di preventiva autorizzazione da parte di Jacobs. Il contenuto del documento è protetto dalle norme sul diritto d'autore e la proprietà intellettuale.*

**INDICE**

1.	PREMESSE.....	3
1.1.	<i>La procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/1998 (S.U.A.P.) .....</i>	3
1.2.	<i>La procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS.....</i>	3
2.	MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE URBANISTICA .....	4
2.1.	<i>Obiettivi di sviluppo dell'azienda.....</i>	4
2.2.	<i>Le necessità dell'ampliamento .....</i>	4
3.	CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE URBANISTICA .....	6
3.1.	<i>Stato attuale.....</i>	6
3.2.	<i>La proposta di variante al PRG .....</i>	8
4.	CONCLUSIONI.....	9

## **1. PREMESSE**

### **1.1. La procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/1998 (S.U.A.P.)**

In data 06/10/2010 con prot. n.17482, la nota industria farmaceutica Sanofi Aventis SpA, ha inoltrato al Comune di Origgio istanza di Permesso di Costruire per realizzare un ampliamento del sito industriale esistente relativamente agli impianti per la produzione del farmaco denominato Enterogermina (Pratica edilizia n. 53/2010).

In data 14/10/2010 con lettera n.018008 di prot. il Comune di Origgio ha comunicato i motivi ostativi all'accoglimento della predetta istanza, riconducibili al fatto che l'ampliamento richiesto risulta in contrasto con il PRG vigente in quanto l'area interessata in parte ricade in zona agricola E2.

Al fine di poter realizzare l'ampliamento, Sanofi Aventis in data 03.11.2010 con prot. n. 19038, ha inoltrato allo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) del comune di Origgio, la richiesta di attivare la procedura per la convocazione di una Conferenza dei Servizi disciplinata dalla Legge 7 agosto 1990 n.241 e s.m.i. (comportante variante urbanistica) con tutti gli Enti e le Istituzioni interessate, ai sensi del combinato delle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 4 e dell'art. 5 del DPR 20 ottobre 1998 n.447 e s.m.i..

Con Delibera di Giunta Comunale n. 29 del 20/04/2011 è stato dato avvio al procedimento relativo alla variante del vigente PRG ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/1998 e s.m.i. unitamente alla procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Secondo il suddetto decreto, qualora l'esito della Conferenza di Servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e delle opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente il Consiglio Comunale.

In accordo con quanto indicato nell'art. 25 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., fino all'adeguamento del PRG vigente, il Comune può procedere all'approvazione di progetti in variante ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 e s.m.i..

La variante richiesta riguarda nello specifico la trasformazione della destinazione urbanistica di un'area (di circa 4.500 m<sup>2</sup>) di proprietà della Sanofi Aventis sita in Viale Europa 11, Catasto terreni, sezione censuaria di Origgio, Mapp.4474 da zona E2 "agricola di coltivazione" a zona D3 "nuove espansioni produttive" del PRG vigente.

### **1.2. La procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS**

Ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., dell'art. 4 della LR 12/2005 e s.m.i e delle successive delibere attuative regionali, la proposta di variante allo strumento urbanistico vigente tramite S.U.A.P. è soggetta al procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Pertanto In data 20.04.2011 è stato avviato con Delibera di Giunta Comunale n. 29 (unitamente al procedimanto di variante urbanistica) il procedimento di Verifica di esclusione dalla VAS del citato progetto di SUAP, in variante al PRG vigente.

In data 15.06.2011 è stato dato avviso dell'avvio del procedimento di Verifica di esclusione dalla VAS ed in data 28 luglio 2011 si è svolta la Conferenza di Verifica articolata in un'unica seduta.

L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, con provvedimento n. 16945/i del 17 ottobre 2011 ha decretato l'esclusione del progetto S.U.A.P. dalla procedura di V.A.S. .

## **2. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE URBANISTICA**

### **2.1. Obiettivi di sviluppo dell'azienda**

Nel corso dell'anno 2006 il sito produttivo Sanofi Aventis di Origgio è stato coinvolto nello sviluppo di un importante progetto relativo alla costruzione di un nuovo e dedicato stabilimento per la produzione di Enterogermina (EG), farmaco antidismicrobico intestinale a base di *Bacillus clausii*.

La nuova unità produttiva è organizzata su un'area di circa 3.500 m<sup>2</sup>, con un nuovo impianto che consente la produzione di un massimo di 150 milioni di flaconi all'anno.

Il progetto rappresenta un'opportunità per Origgio, destinato a diventare il principale fornitore di EG sia per il mercato locale che per quello internazionale: nel periodo 2008–2012 è infatti prevista una crescita costante del numero di fiale prodotte ad Origgio, che dovrebbero incrementare la quota di produzione attuale, con un netto aumento in termini di esportazioni.

Sanofi Aventis sta inoltre sviluppando nuove strategie per l'evoluzione del brand EG che prevedono:

- un aumento dei volumi di EG ampole;
- l'introduzione di forme farmaceutiche solide: EG in sachet e in capsule.

### **2.2. Le necessità dell'ampliamento**

Per fronteggiare le necessità industriali legate alla previsione dell'incremento delle produzioni sopra descritto, è stato programmato un ulteriore ampliamento del sito produttivo di Origgio.

Per garantire adeguate possibilità di sviluppo e consolidamento, assecondando e favorendo l'attuale positivo trend di crescita, si rendono necessari nuovi spazi operativi ove poter collocare eventuali nuovi ampliamenti dell'unità produttiva EG, soprattutto nell'attuale delicata situazione di mercato dove è indispensabile programmare consistenti investimenti ad alto contenuto tecnologico ed innovativo e con spiccate caratteristiche di qualità globale e sostenibilità ambientale.

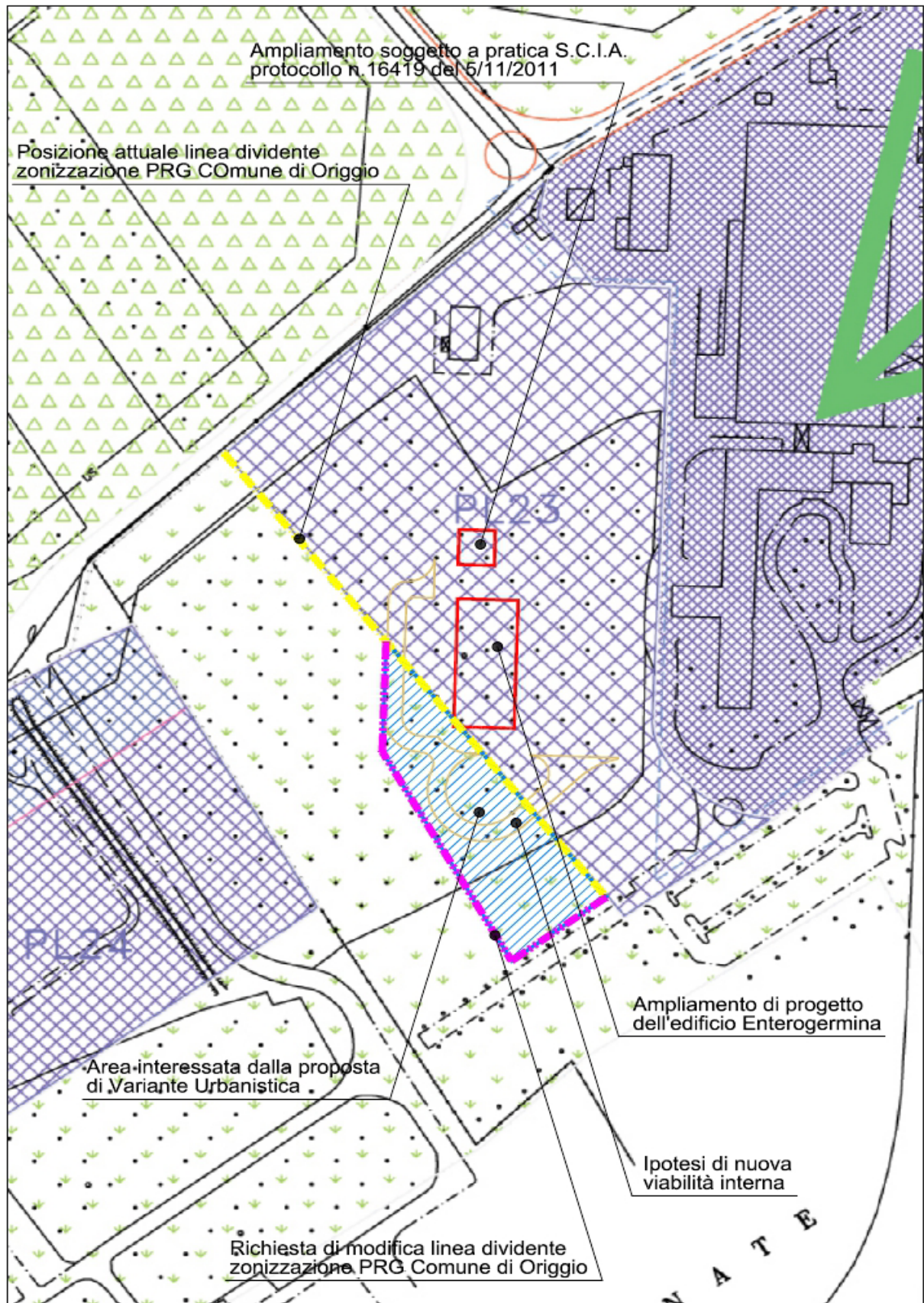
Nello specifico l'intervento consiste nell'ampliamento dell'edificio esistente per Produzione Farmaceutica EG (produzione e confezionamento Enterogermina) e relativo magazzino direttamente in aderenza al lato ovest dell'edificio esistente. La riorganizzazione della viabilità interna tiene conto anche dell'ipotesi di ulteriori futuri ampliamenti.

Da qui la necessità di reperire una sufficiente ed idonea area, anche se con destinazione inizialmente non compatibile (agricola) ove localizzare il completamento delle espansioni produttive proposte, utilizzando allo scopo un sedime già nella disponibilità della società e ricorrendo ad una procedura "speciale" (Sportello Unico Attività Produttive S.U.A.P.) prevista dall'attuale normativa per procedere con un apposito progetto in variante al P.R.G., unificare le procedure attuative, snellire ed accelerare il procedimento, nonché superare le eventuali problematiche urbanistico-attuative riscontrate.

Il progetto dell'ampliamento non trova attualmente piena conformità allo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) del comune di Origgio in quanto parte dell'area interessata dal progetto ricade in zona agricola E2 (agricola di coltivazione).

Per quanto concerne il solo ampliamento del magazzino, essendo conforme al PRG vigente, la Sanofi Aventis ha nel frattempo inoltrato al comune con prot. n. 16419 del 05/11/2011 la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, successivamente integrata dalla documentazione con prot. n. 18290 del 19/11/2011.

Di seguito si riporta lo stralcio planimetrico della tavola 15 D di azionamento della variante parziale Zona T del PRG vigente, con indicato lo schema del progetto e la delimitazione dell'area soggetta a trasformazione urbanistica.



Scala 1:2.000

### 3. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE URBANISTICA

#### 3.1. Stato attuale

Al momento della predisposizione della presente relazione, nel comune di Origgio risulta ancora vigente il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con DGR n. 6/48197 del 14/02/2000 (BURL n.14 del 5 aprile 2000) così come aggiornato dalle successive varianti parziali.

Il complesso industriale di Sanofi Aventis SpA è stato costruito sulla particella censita nel comune di Origgio al Foglio 13, Mappale 4474.

La destinazione urbanistica del sedime ove è sorto l'insediamento Sanofi è classificato dal PRG come zona D3 (nuove espansioni produttive).

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG riportano per la zona D3 il seguente articolo:

Art. 24 zona D3: nuove espansioni produttive

Art. 24 - ZONE D3

**24.1 - Destinazione d'uso**

- a) *Funzione principale: attività produttiva industriale ed artigianale, nonché le attrezzature, gli impianti e gli spazi per uffici connessi o funzionali a tali attività.*
- b) *Funzioni secondarie compatibili:*
- *depositi e magazzini strettamente connessi all'attività produttiva;*
  - *esposizione e vendita solo in quanto complementare e parte integrante ogni singola unità produttiva;*
  - *esercizi di vicinato con relativi depositi e magazzini, non aggregabili in medie o grandi strutture di vendita, in conformità alle indagini conoscitive di cui all'art. 5, comma 2, del Regolamento Regionale del 21.7.2000, n. 3;*
  - *residenza esclusivamente di custodia o del titolare.*

*Tutte le funzioni non esplicitamente indicate, come tali sono da intendersi escluse.*

**24.2 - Indici urbanistici ed edilizi**

U.t.) *mass. 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

H) *mass. 12 m. (fatte salve maggiori altezze per singoli volumi tecnici o necessarie per speciali tecnologie a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambientale)*

R.c.) *mass. 50%*

D.s.) D.c.) D.f.) *come stabilito agli articoli 7/8/9*

*Funzioni secondarie compatibili:*

*Per le voci di cui al 1° e 2° punto comma b) delle destinazioni d'uso sopra indicate, mass il 20% della S.I.p. complessiva realizzabile nell'area interessata dall'intervento.*

*Non sono ammessi insediamenti che prevedano esclusivamente depositi e magazzini di stoccaggio.*

*In caso di particolari lavorazioni il li-mite per depositi e magazzini strettamente connessi alla produzione potrà essere elevato al 50%.*

*Per la residenza mass. 300 m<sup>2</sup>. S.l.p. per non più di 2 unità abitative per ogni azienda industriale, mass 150 m<sup>2</sup> S.l.p. per ogni azienda artigianale.*

**24.3 - Modalità d'intervento**

- a) *Concessione edilizia previa approvazione di Piano di Lottizzazione, di Piano per Insediamenti Produttivi, ovvero altro provvedimento nei casi previsti dalla legislazione vigente.*
- b) *Prescrizioni specifiche*

*Tutti i piani attuativi devono garantire prima del rilascio dell'agibilità la formazione di filari di mitigazione ambientale costituiti da essenze di alto fusti locali o tradizionali impiantati in modo da generare una cortina arborea continua su almeno il 50% del perimetro di Piano. Possibilmente i lati che devono maggiormente essere oggetto di mitigazione sono quelli rivolti verso le aree rurali e quelli verso strade o spazi pubblici, su questi ultimi è consentita l'interruzione della cortina limitatamente agli accessi e alla visibilità degli ingressi principali uffici e/o insegne pubblicitarie.*

*In relazione alle determinazioni assunte ai sensi della L.R. 1/2001, in adeguamento ai disposti di cui al titolo III, nell'intervento di pianificazione individuato con il n. 33, i soggetti attuatori, dovranno impegnarsi alla realizzazione di "standards qualitativi", ovvero alla realizzazione di opere per un importo di 1.250.000,00 Euro (come indicato nella relazione tecnica illustrativa allegata al Piano dei Servizi) .*

*Le recinzioni devono rispettare dal ciglio stradale :*

- la distanza minima di m 5,00*

*Tale zona di rispetto deve essere curata e mantenuta a cura dei rispettivi proprietari.*

Urbanisticamente l'area interessata dalla variante è classificata come zona E2 "agricola di coltivazione", normata dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui si riporta di seguito uno stralcio.

**27.1 - Destinazione d'uso**

*Attività agricola di conduzione del fondo, residenza dell'imprenditore e dei dipendenti dell'azienda, agriturismo, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive per l'allevamento, la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.*

*Tutte le funzioni non esplicitamente indicate, come tali sono da intendersi escluse .*

OMISSIS

### **3.2. La proposta di variante al PRG**

Come già indicato in precedenza, per poter ampliare l'edificio destinato alla produzione di Enterogermina, è necessario che tutta l'area occupata dall'ampliamento dell'edificio con i relativi spazi scoperti e dalla viabilità abbia una destinazione urbanistica del tutto simile a quella delle aree già interessate dal complesso industriale esistente.

Risulta quindi necessario trasformare circa 4.500 m<sup>2</sup> di area destinata ad attività agricola (E2) in area destinata ad attività produttiva ampliando praticamente l'attuale zona D3 (PL 23) da circa 30.000 m<sup>2</sup> a circa 34.500 m<sup>2</sup>.

La modifica planimetrica è meglio descritta nella tavola allegata (elaborato K254-30-n-01-1160) in cui è messo in evidenza lo stato attuale, lo stato sovrapposto e lo stato di Variante dell'azzoneamento urbanistico della variante parziale Zona T del PRG vigente.

In merito alla modalità di attuazione degli interventi edilizi sulla nuova area interessata dalla variante si farà riferimento al "Permesso di Costruire Convenzionato" evidenziando da subito che gli Standard saranno monetizzati.

Per quanto detto l'art. 24 della Norme Tecniche di Attuazione del PRG, questo verrà modificato aggiungendo il seguente comma.

#### **24.3 - Modalità d'intervento**

- c) *Con riferimento all'intervento di pianificazione individuato con il n. 23, nelle aree di nuovo ampliamento, la modalità di intervento ammessa dovrà prevedere la richiesta del "Permesso di Costruire Convenzionato". In particolare potranno essere realizzati edifici al servizio dell'attività produttiva in misura non superiore a 4.500 m<sup>2</sup> di S.l.p. e tutte le aree a standard dovranno essere monetizzate.*

#### **4. CONCLUSIONI**

Come già evidenziato all'interno del Rapporto Preliminare nell'ambito della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, dall'analisi della *Carta degli ambiti agricoli* (elaborato AGR 1 I, scala 1:25.000) del PTCP vigente della Provincia di Varese, emerge come unica difformità nei confronti del Piano che l'area proposta per la variante ricade in parte in un ambito agricolo così come definito ai sensi dell'art.15 comma 4 della L.R.12/2005 e s.m.i. (ambito agricolo strategico). Per il territorio comunale di Origgio vige la definizione degli ambiti agricoli del PTCP in quanto, ad oggi, non è ancora vigente il Piano del .Governo del Territorio (P.G.T.), che provvederà alla definitiva perimetrazione delle aree da destinare all'attività agricola. Dalle foto aeree e dai sopralluoghi effettuati a terra appare comunque evidente che il territorio interessato da tale ambito agricolo non sia più a vocazione agricola e sia inoltre in parte ricadente all'interno di una zona produttiva in base all'azonamento del PRG di Origgio.

Per quanto concerne il Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) vigente, dall'analisi della *Carta dei boschi e dei sistemi verdi non forestali* (Tav 2 L) e della *Carta delle trasformazioni ammesse* (Tav 9 L) emerge come l'area interessata dalla proposta di variante sia in parte sovrapposta ad un'area identificata come bosco la cui tutela e trasformazione è normata dall'art.43 della L.R. 31/08 e s.m.i.. Le foto aeree ed i sopralluoghi hanno confermato la presenza del bosco, per cui l'intervento, che ha già avuto parere positivo dalla Provincia di Varese nell'ambito della Verifica di assoggettabilità alla VAS, sarà comunque soggetto ad autorizzazione per il taglio del bosco che dovrà essere compensato secondo i criteri stabiliti dalle norme regionali vigenti.

In base alle disposizioni del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., del DPCM 12 dicembre 2005 e della D.G.R. 15 marzo 2006 n.8/2121, la realizzazione delle opere all'interno delle aree a bosco sarà soggetta anche ad autorizzazione paesaggistica.

L'area interessata dalla proposta di variante non ricade all'interno o in prossimità di Aree naturali protette ai sensi della Legge 6 dicembre 1991 n. 394 e s.m.i. e della Legge regionale 86/83 e di Siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (Zone di Protezione Speciale-ZPS ai sensi della Direttiva 79/409/CEE e Siti di Importanza Comunitaria-SIC ai sensi della Direttiva 92/43/CEE).

In relazione alle dimensioni e caratteristiche della proposta d'intervento (variante puntuale allo strumento urbanistico vigente), si evidenzia come la stessa:

a) non costituisca quadro di riferimento per l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche, relativa alla disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale;

b) non produca effetti sui siti Rete Natura 2000 di cui alla direttiva 79/409/CEE e s.m.i. e 92/43/CEE e s.m.i. e come tale non richieda approfondimenti circa una sua valutazione di incidenza sui siti medesimi.

La previsione d'intervento non rientra dunque nelle tipologie di cui all'art. 6, comma 2, del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e pertanto il progetto di variante, così come già illustrato nel Rapporto Preliminare in Verifica di assoggettabilità alla VAS, esula dall'ambito di applicazione più generale della VAS come previsto dalla Direttiva 2001/42/CE. In relazione ai requisiti dimensionali, agli obiettivi generali sottesi non si identificano per il progetto in variante requisiti di valenza territoriale di scala sovracomunale. A livello comunale, le funzioni urbanistiche e le opere che il progetto prevede appaiono conformi con lo scenario urbanistico già esistente. Con riferimento alla disciplina di livello regionale, si evidenzia come la variante urbanistica proposta determini l'uso di piccole aree a livello locale e comporti modifiche minori. I contenuti di tale variante sono infatti riconducibili al completamento di uno scenario urbanistico consolidato (ambito produttivo) e condiviso; risultano dunque esclusi contenuti di variante sotto il profilo della pianificazione territoriale o della programmazione strategica secondo l'accezione più ampia ai quali viene propriamente riferito il procedimento di VAS.

*H.S. Engineering S.r.l.*  
*Il Legale Rappresentante e Direttore*  
*Tecnico*

**(Dott. Ing. Silvio Borlenghi)**