

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA FONTANA MORA - VIA DELL'INDUSTRIA - VIA ROSSELLI, LOTTO PROPRIETÀ OFF. MEC. GIUSEPPE BARBERI SNC DI BARBERI CARLO & C., PER VARIANTE AL PRECEDENTE P.L. DEL PREVIGENTE PRG

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con DCC n. 32 del 12.08.2011 e vigente dal 30.11.2011;

Visto il Piano di Lottizzazione (P.L.)/Piano Attuativo di Completamento (P.A.C.) denominato "Barberi - Riboni" approvato in regime del previgente PRG per l'ambito industriale della ex zona D1.3 con le DCC n. 43 del 23.12.2008 e n. 17 del 06.04.2009 e la relativa convenzione urbanistica rep. n. 561, racc. n. 424, rogata dal Notaio Nicoletta Borghi il 17.06.2011;

Vista la domanda di variante al P.L., lotto proprietà OFF. MEC. Giuseppe Barberi snc di Barberi Carlo & C., situato tra Via Fontana Mora - Via dell'Industria - Via Rosselli, presentata in data 05.08.2014, prot. 19172 dal Sig. Barberi Carlo, in qualità di socio amministratore e legale rappresentante della OFF. MECC. GIUSEPPE BARBERI S.N.C. DI BARBERI CARLO & C.;

Dato atto che nel vigente PGT l'ambito ricade ora in "Area con funzioni non residenziali" interna al Tessuto Urbano Consolidato;

Atteso che la proposta di variante a tale P.L. è stata avviata a seguito delle mutate esigenze commerciali e produttive dell'Azienda che, soprattutto nell'intento di rendere il previsto ampliamento produttivo maggiormente coerente con l'impianto compositivo e tipologico degli edifici esistenti, necessita attualmente di una sostanziale riduzione della SLP edificabile in aderenza alle necessarie future esigenze aziendali;

Considerato che il PL del PRG previgente ha avuto una parziale attuazione ai sensi delle disposizioni transitorie di cui all'art. 70 della Normativa del Piano delle Regole del PGT e che la variante proposta verifica la compatibilità e conformità complessiva con il PGT e con gli indici previsti dallo stesso per i parametri di SLP, SC, H massima e Standard pubblico;

Dato atto che gli elementi principali della proposta di Variante sono:

- Accorpamento dei tre lotti A – B – C in un unico lotto;
- Riduzione dell'H massima (che nel PL rispetto al previgente PRG aveva comportato variante allo stesso);
- Non realizzazione del piano interrato in tutti i nuovi corpi di fabbrica;
- Realizzazione della casa del custode e portineria in corpo staccato verso via Rosselli;
- Blocco uffici in aderenza agli esistenti per una maggiore integrazione architettonica dell'intero complesso produttivo;
- Variante alla entità delle aree per standard pubblico da cedere con riduzione della superficie e delle conseguenti opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo soprattutto per il fronte di via Rosselli, con creazione di marciapiede e area verde in luogo di pista ciclopedonale;

Atteso che la localizzazione delle aree a standard in variante è sempre lungo la viabilità pubblica della via Rosselli, ma con una minor profondità, in cui sono previsti un marciapiede rettilineo e un'area verde (in sostituzione del precedente tracciato con pista ciclabile a "tratturo") che comunque può consentire la possibilità futura della formazione di una pista ciclabile tramite l'allargamento del marciapiede e non preclude il mantenimento di un viale alberato;

Dato atto che l'originaria previsione del Piano di Lottizzazione per tale area a standard era motivata dalla necessità, lungo il fronte della via Rosselli, di una zona verde di maggior estensione quale filtro con l'area produttiva, anche a carattere paesaggistico, in quanto il nuovo edificio produttivo aveva una altezza superiore che era anche in variante alla massima altezza del previgente PRG alla data di approvazione del PL. Il minor impatto della proposta planivolumetrica della presente variante consente la riduzione dell'area verde;

Considerato che il nuovo standard proposto mantiene una lineare rappresentazione della strada urbana (via Rosselli) con la creazione di un viale alberato lungo il marciapiede parallelo alla viabilità principale e lo standard su via dell'Industria resta sostanzialmente quello originario per il marciapiede ed il parcheggio in prossimità dell'ex lotto A (già ultimato e collaudato);

Considerato che la proposta di variante al P.L. prevede diversi mq di Slp per le destinazioni produttive, terziarie e residenziali e quindi devono essere riverificati i relativi standard urbanistici minimi rispetto a quelli del P.L. originario;

Considerato che le entità degli standard urbanistici del PGT vigente sono inferiori a quelle del previgente PRG, e quindi del relativo P.L. originario, sia per le destinazioni produttive (10% della Slp contro il 20% della SLP), che per quelle residenziali (36 mq/100 mq della Slp, contro 0,6 mq/mq della SLP);

Atteso che la proposta di variante del P.L. verifica i nuovi standard complessivi secondo il seguente criterio:

- Per le Slp che rimangono produttive, pur in riduzione, ma considerato che in parte sono già state attuate per l'ex lotto A, viene mantenuto lo standard del precedente P.L. e quindi il 20% della Slp (superiore a quello attuale del PGT del 10%);
- Per le Slp della nuova destinazione residenziale viene applicato lo standard del PGT e quindi 36 mq ogni 100 mq di Slp;
- Per le destinazioni terziarie, lo standard non è variato ed è rimasto del 100% della Slp;

Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 145 del 06.08.2013 con cui le tematiche della qualità e quantità delle dotazioni per servizi e infrastrutture pubbliche del P.L. sono state riverificate alla luce del parere della AMSC sulla non esaustiva congruità della prevista tubazione di "troppo pieno" rispetto alla risoluzione delle problematiche di non smaltimento delle acque bianche nei periodi di pioggia dell'ambito industriale della Quadra;

Considerato che nella valutazione e approvazione di nuovi orientamenti e nuove opportunità, confermando la priorità della risoluzione della citata annosa problematica dello scarico delle acque bianche, è risultato di effettiva efficacia prevedere opere di manutenzione complessiva degli scarichi esistenti in modo da risolvere complessivamente e in modo strutturale le problematiche presenti, intervenendo sull'intero sistema d'ambito della rete acque bianche, dei pozzi perdenti e della stazione di sollevamento, necessitante anche di interventi di adeguamento normativo, e di corretto recapito delle acque stradali;

Considerato che nel contempo si è anche valutato non praticabile, in termini sia economici, sia progettuali, l'esecuzione della passerella pedonale sul "ponte canale" della ferrovia verificando gli effettivi costi, superiori a quelli preventivati, nonché la non conveniente fattibilità tecnica rispetto alle condizioni del luogo, secondo le motivazioni riportate nella citata Delibera di Giunta n. 145/2013 e nella relazione tecnica dei Responsabili dei Servizi competenti che si richiamano anche in questa sede;

Considerato che la Convenzione urbanistica stipulata, all'art. 5 (penultimo capoverso), disciplina che "Eventuali variazioni delle opere (di urbanizzazione) previste nel progetto, motivate da ragioni di maggior funzionalità, dovranno comunque essere preventivamente concordate con l'amministrazione comunale", fatto che è avvenuto con la citata Delibera di Giunta n. 145/2013 e che viene anche formalizzato con la presente variante urbanistica attuativa;

Dato atto quindi che in coordinamento con la variante del lotto D - "Riboni" (nel frattempo già approvata) si è definito quanto segue rispetto alle originarie previsioni del P.L.:

- la non realizzazione della passerella pedonale sopra al ponte canale sulla ferrovia;
- la non realizzazione della tubazione avente funzione di "troppo pieno" all'impianto di sollevamento di via dell'Industria e recapito nella rete di via Rosselli;
- Il potenziamento per garantire la riduzione delle problematiche dell'attuale sistema di smaltimento delle acque chiare dell'ambito della "Quadra" intervenendo sul complessivo sistema d'ambito della rete acque bianche, dei pozzi perdenti e della stazione di sollevamento;
- La realizzazione del viale alberato lungo la e area verde parallela alla strada e posizionata lungo tutto il perimetro del lotto verso la strada pubblica;
- La realizzazione del marciapiede lungo la Via Rosselli;

Atteso che tali modifiche costituiscono un sostanziale equilibrio compensativo tra le opere originarie da realizzare a carico dei lotti B e C e quelle in Variante;

Considerato che viene mantenuta la compensazione del vincolo vegetazionale già previsto nel precedente P.L. pur se il PGT non dispone di una specifica disciplina in tal senso, ritenendolo un vincolo ancora di interesse in termini sia paesaggistico-ambientali, sia di conformità urbanistica dei contenuti attuativi del citato precedente P.L., ma con la modesta diversa localizzazione della porzione di mq 161,54 che nella variante al PL viene occupata dalla nuova abitazione di custodia, che viene tralata a nord per mq 244,00;

Atteso che per una parte di aree a standard, assoggettata a vincolo vegetazionale, viene monetizzato il valore della mancata cessione;

Vista la perizia di stima, allegata agli atti e facente parte degli elaborati della variante del PL, a firma dell'Arch. Mazzetti, che valuta l'area di superficie pari a mq 427,49 con un valore di €/mq 15,72, per complessivi € 6.720,14;

Considerato che il progetto è stato sottoposto alla Commissione comunale per il Paesaggio, che ha espresso parere favorevole nella seduta del 04.06.2015, n. 10;

Verificato che l'altezza massima prevista nella presente variante è conforme alla H massima delle Schede d'ambito 6 e 7 della normativa del Piano delle Regole del PGT per il TUC soggetto a particolare disciplina: aree con funzioni non residenziali, di m. 12,00;

Considerato che, con riferimento all'art. 71.1 della Normativa del Piano delle Regole, nel merito del carico inquinante da recapitare alla fognatura comunale e al depuratore di via Sculati, la variante non comporta nessun aumento rispetto a quanto già previsto nel PL vigente e che le procedure per il permesso di allacciamento alla fognatura, nonché il progetto di sistemazione della rete esistente, sono da esperire in ambito edilizio recependo i pareri del soggetto gestore e dell'ATO;

Dato atto che il Piano di Lottizzazione previgente, al termine della procedura di verifica ai sensi delle vigenti disposizioni, è stato escluso dal procedimento di Valutazione Ambientale (VAS) con provvedimento emesso dall'Autorità Competente in data 19.12.2008 prot. n. 31089;

Atteso che gli aspetti edificatori privati della presente variante sono in diminuzione rispetto al P.L. previgente e che le nuove opere di urbanizzazione in progetto compensano quelle originarie da non realizzare;

Dato atto quindi che non è risultato necessario esperire nuovamente il procedimento di VAS;

Considerato che la variante al P.L. originario è conforme al PGT;

Visti gli elaborati costituenti la variante al P.L., a firma dell'arch. Michele Mazzetti di Sesto Calende e dell'Arch. Elisabetta Cortesi di Gallarate;

- 00.VAR Perizia Asseverata
- 01.VAR Relazione tecnica variante
- 04. VAR Azzonamento, riepilogo planivolumetria, verifica aree a standard
- 04.1 VAR Stato di Attuazione del PL Vigente
- 04a. VAR Verifiche e dimostrazioni planivolumetriche ;
- 05. Individuazione lotti minimi d'intervento e identificazione aree a standard;
- 05.VAR Individuazione lotti minimi d'intervento e identificazione aree a standard;
- 05.1 VAR Individuazione lotti minimi d'intervento e identificazione aree a standard stato di confronto;
- 06.VAR Planimetria generale di progetto, pianta coperture e sistemazione al suolo
- 07.VAR Profili di Variante ;
- 08a. VAR Opere d'urbanizzazione primaria e secondaria in variante lotti A -B -C;
- 08g. VAR Computo metrico estimativo opere d'urbanizzazione;
- 08h. VAR OOUU relazione computo comparativo
- 09a1.VAR Progetto edificio previsto sul lotto A – piante, fotomontaggi;
- 09a2.VAR Progetto edificio previsto sul lotto A - prospetti, sezioni;
- 10.VAR Norme Tecniche di Attuazione
- 11.VAR Convenzione

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 31.07.2015 avente ad oggetto “ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA FONTANA MORA - VIA DELL'INDUSTRIA - VIA ROSSELLI, LOTTO PROPRIETÀ OFF. MEC. GIUSEPPE BARBERI SNC DI BARBERI CARLO & C., PER VARIANTE AL PRECEDENTE P.L. DEL PREVIGENTE PRG”;

Richiamato l'avviso di deposito degli atti, prot. 20265 del 25.08.2015, e considerato che durante il periodo di pubblicazione e deposito degli atti della adozione non sono pervenute osservazioni, come risulta dalla attestazione della Responsabile del Servizio Protocollo, prot. int. 25051 del 19.10.2015;

Considerato quindi che non si deve procedere alla controdeduzione delle osservazioni, in quanto non pervenute;

Vista la L.R. 12/2005;

Vista la presa d'atto della Commissione Consiliare Gestione Territorio di assenza di osservazioni a cui controdedurre, espressa con parere n. 1 del 22.10.2015;

DELIBERA

Di approvare definitivamente il Piano di Lottizzazione Via Fontana Mora - Via dell'Industria - Via Rosselli, lotto proprietà OFF. MEC. Giuseppe Barberi snc di Barberi Carlo & C., per variante al precedente P.L. del previgente PRG e costituito dai seguenti allegati:

- 00.VAR Perizia Asseverata
- 01.VAR Relazione tecnica variante
- 04. VAR Azionamento, riepilogo planivolumetria, verifica aree a standard
- 04.1 VAR Stato di Attuazione del PL Vigente
- 04a. VAR Verifiche e dimostrazioni planivolumetriche ;
- 05. Individuazione lotti minimi d'intervento e identificazione aree a standard;
- 05.VAR Individuazione lotti minimi d'intervento e identificazione aree a standard;
- 05.1 VAR Individuazione lotti minimi d'intervento e identificazione aree a standard stato di confronto;
- 06.VAR Planimetria generale di progetto, pianta coperture e sistemazione al suolo
- 07.VAR Profili di Variante ;
- 08a. VAR Opere d'urbanizzazione primaria e secondaria in variante lotti A -B -C;
- 08g. VAR Computo metrico estimativo opere d'urbanizzazione;
- 08h. VAR OOUU relazione computo comparativo
- 09a1.VAR Progetto edifico previsto sul lotto A – piante, fotomontaggi;
- 09a2.VAR Progetto edifico previsto sul lotto A - prospetti, sezioni;
- 10.VAR Norme Tecniche di Attuazione
- 11.VAR Convenzione.

facenti parte integrante della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 31.07.2015 che in questa sede si richiamano senza nuova allegazione in quanto invariati.

Di dare atto che gli elaborati sopra elencati sono a firma dell'arch. Michele Mazzetti di Sesto Calende e dell'Arch. Elisabetta Cortesi di Gallarate.