



CITTÀ DI SESTO CALENDE
(Provincia di Varese)
Settore Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica e Commercio

ADEMPIMENTI EX ART. 39 DEL D.LGS 33/2013 – PUBBLICAZIONE SUL SITO COMUNALE DEGLI SCHEMI DEI PROVVEDIMENTI DI APPROVAZIONE DEGLI ATTI DI PIANIFICAZIONE

SCHEMA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
ARGOMENTO INSERITO NELLA SEDUTA DEL 09.04.2014

OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE "LENTATE" - PROPRIETA' IMMOBILIARE SAN SPIRO SRL PER NUOVA COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE DI UNDICI LOTTI PER ABITAZIONI SINGOLE E UN LOTTO PER EDIFICIO COMMERCIALE DI VICINATO IN VARIANTE SOSTANZIALE AL PRECEDENTE P.L. DEL PRG E CON VARIANTE AL PGT – PIANO DEI SERVIZI PER L'ENTITA' DEGLI STANDARD URBANISTICI

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 precedente Piano di Lottizzazione (P.L.) denominato "La Piana di Calende" approvato in regime del previgente PRG per la zona B3.5 con le DCC n. 80 del 25.10.1984, n. 101 del 19.12.1994 e n. 36 del 05.06.1995 e le relative convenzioni urbanistiche stipulate con i seguenti soggetti titolari nei diversi periodi di riferimento, ma non attuato:

- Convenzione con la soc. "La Piana di Calende srl" rep. 131749/11819, in data 19.11.1990, notaio Giuseppe Brighina;
- Convenzione integrativa per la prima variante al P.L. con la soc. "Stice srl" rep. 166137/38862, in data 04.10.1996, notaio Giuseppe Brighina;
- Convenzione integrativa e modificativa delle precedenti con la "Immobiliare San Spiro srl" rep. 33668/14118, in data 03.10.2006, notaio Adolfo Brighina;

Considerato inoltre che tali convenzioni comportano anche l'assunzione di altre obbligazioni in ordine ad oneri di urbanizzazione e cessioni di aree in relazione all'attuato Piano di Recupero della limitrofa ex zona A1.5, denominato "Castello di Lentate" e di proprietà originariamente della soc. "La Piana di Calende srl", per il quale è stata stipulata la convenzione rep. 131750/26834, in data 19.11.1990, notaio Giuseppe Brighina, che tutt'ora vincola i successivi aventi causa e quindi il nuovo proprietario e proponente il P.L.;

Vista la domanda di nuovo Piano di Lottizzazione per la medesima area e proprietà situata in via Lentate, presentata in data 20.08.2010, prot. 20829 (e successive integrazioni) dalla IMMOBILIARE SAN SPIRO SRL, legale rappresentante MONTANI ANNA MARIA, e considerato che nel vigente PGT l'ambito ricade ora nel "Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina" con parti ad "Aree per attrezzature" del Piano dei servizi del vigente PGT;

Considerato che il progetto di Piano di Lottizzazione è firmato dagli architetti Michele Mazzetti e Gianluca Ritucci;

Considerato che il progetto del nuovo P.L. prevede la nuova costruzione di un complesso residenziale di undici lotti per abitazioni singole e di un lotto per edificio misto residenziale e commerciale di vicinato con le connesse urbanizzazioni costituite sinteticamente da un'area pubblica pedonale attrezzata, da un parcheggio pubblico al servizio anche del cimitero di Lentate, dalle necessarie reti infrastrutturali, dalla sistemazione dell'area d'ingresso al cimitero;

Considerato che il P.L. comporta una sostanziale riduzione delle volumetrie previste nelle precedenti versioni del P.L. basati sulle edificabilità del previgente PRG e una parzialmente diversa configurazione delle aree a standard;

Considerato che tale diversa configurazione comporta la necessità di adeguare la cartografia del Piano dei Servizi che in sede di predisposizione del PGT aveva recepito lo standard del P.L. pur se non ancora attuato, , in quanto vigente e stipulato, e per altro con una sagoma non corrispondente appieno alle effettive previsioni dello stesso nel merito dello sviluppo dimensionale;

Considerato nello specifico che sono in variante quali-quantitativa le aree individuate con le sigle V01 di mq 847 e V13 di mq 1364 (verde pubblico) nella tav. PS2.1bm e nell'elaborato PS 2.2 m - ELENCO DELLE ATTREZZATURE, che diventano rispettivamente V01 di mq. 622 (verde pubblico) e P47 di mq 1907 (parcheggi), con un aumento totale di mq 318 che, nel rapporto mq/utenti del complessivo bilancio del Piano dei Servizi per la verifica della dotazione minima di 18 mq/abitanti di cui all'art. 9, comma 3 della L.R. 12/2005, comporta un valore di 32,01, rispetto a 32,00 mq/abitanti, mantenendo quindi lo stesso grado di soddisfacimento di poco inferiore al doppio di quello minimo di norma;

Considerato inoltre che ai sensi dell'art. 73.2, commi 3 e 4 della Normativa del Piano delle Regole vengono proposti aggiornamenti cartografici marginali dei reticoli minori riportati nelle tavole della componente geologica e idraulica del PGT e presenti nell'ambito del P.L., ammissibili sulla scorta di rilievi di dettaglio e della specifica documentazione idraulica redatta dal geologo dott. Cristiano Nericcio, da sottoporre al parere dello STER, già interpellato con esito positivo per le modalità procedurali, e da approvarsi prima della approvazione definitiva del P.L.;

Considerato che il progetto è stato sottoposto alla Commissione comunale per il Paesaggio in varie sedute delle quali si riporta l'ultima con parere favorevole del 09.01.2014 n. 1 e alla Commissione Consiliare gestione Territorio nelle sedute del 29.08.2013 n. 7 e del 03.04.2014 n. 4 con parere favorevole;

Considerato che il P.L. ha verificato la compatibilità paesaggistica richiesta dall'art. 16, comma 3 della L. 1150/1942 con valutazione positiva da parte della Commissione comunale per il Paesaggio nelle citate sedute;

Considerato che ai fini della Valutazione Ambientale Strategica, i contenuti del P.L. comportanti varianti al Piano dei Servizi rientrano nelle "modifiche minori" di cui alla DGR n. IX/3836 del 25.07.2012 (di approvazione del modello metodologico 1u per le VAS delle varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole) per le quali non occorre neppure la verifica di assoggettabilità per la contemporanea sussistenza dei tre requisiti di irrilevanza indicati al punto 2.1 di tale modello metodologico, come attestato dalla Autorità Competente con atto del 04.04.2014;

Considerato che con riferimento alla previsione dell'edificio commerciale di vicinato, ai fini della correlazione delle procedure commerciali con le procedure urbanistico- edilizie prevista dall'art. 41 della Normativa del Piano delle Regole secondo cui, in applicazione di pregressi criteri regionali, *"La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del decreto legislativo"*, si da atto della conformità della previsione rispetto al PGT in quanto nel TUC sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato e che nella presente fase pianificatoria non è ancora definibile la specifica tipologia della attività commerciale insediabile e che quindi la correlazione è da effettuarsi nella procedura edilizia attuativa del progetto di nuova costruzione;

Visto l'art. 14 della L.R. 12/2005 e considerato che la conclusione della fase istruttoria è formalizzata a seguito del completamento degli atti depositati il 13.02.2014 prot. 3925;

Considerato che l'iter procedurale della presente variante al P.L. con variante al PGT è quello dell'art. 14 della L.R. 12/2005 con specifico riferimento al comma 5 che, rimandando all'art. 13, commi da 4 a 12, prevede i seguenti adempimenti:

- Deposito degli atti entro novanta giorni dalla adozione e per trenta giorni consecutivi con altrettanti trenta giorni per la presentazione di osservazioni;
- Pubblicazione sul sito informatico comunale, sul BURL e su un quotidiano a diffusione locale;
- Trasmissione alla Provincia per la verifica di compatibilità con il PTCP;
- Trasmissione ad ASL, ARPA e Parco Ticino per i pareri di competenza;
- Decisione sulle osservazioni e approvazione definitiva entro centocinquanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni (in quanto successivamente alla adozione è prevista l'indizione dei comizi elettorali);
- Efficacia a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL con invio in formato digitale alla Provincia degli atti costituenti il P.L. e la relativa variante al PGT;
- Applicazione delle misure di salvaguardia sino alla pubblicazione della approvazione definitiva;

con voti

DELIBERA

Di adottare il Piano di Lottizzazione "Lentate" situato in via Lentate, interno al Tessuto Urbano Consolidato del vigente PGT, in variante sostanziale al Piano di Lottizzazione non attuato della ex zona B3.5 del previgente PRG, presentato dalla IMMOBILIARE SAN SPIRO SRL, legale rappresentante MONTANI ANNA MARIA, con sede a Milano, Piazza della Repubblica, 32, CF/PI – 01179520158, comportante anche variante al Piano dei Servizi del PGT con riferimento allo sviluppo dimensionale e quali-quantitativo delle aree a standard individuate con le sigle V01 e V13 nella tav. PS2.1bm e nell'elaborato PS 2.2 m nell'ELENCO DELLE ATTREZZATURE, in aumento rispetto a quelle individuate pur se il nuovo P.L. comporta una sostanziale riduzione della edificabilità di progetto rispetto al previgente P.L.; il nuovo P.L. è costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente per formarne parte integrante:

A. - A firma dell'arch. Michele Mazzetti con studio a Sesto Calende, via V. Veneto n. 13, CF - MZZ MHL 69H03 D869V e dell'arch. Gianluca Ritucci con studio a Sesto Calende, piazza G. Mazzini n. 3, CF - RTC GLC 80A05A2900:

ELABORATI DELLA VARIANTE SPECIFICA AL PGT (PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE) PER AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA:

TAV. DP 20 bm2 – Tavola delle previsioni di piano (scala 1: 5000)

ELABORATO PS 0.1m2 –Relazione e normativa

TAV. PS 2.1 bm2 – Attrezzature esistenti e previste – localizzazione (scala 1: 5000)

ELABORATO PS 2.2 m2 – Attrezzature esistenti e previste – schedatura

TAV. PR 2.1 bm2 – Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina (scala 1: 5000)

TAV. PR 2.2 am2 - Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina (scala 1:2000)

ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE:

TAV. 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

TAV. 2 – INQUADRAMENTO AMBIENTALE E VINCOLI

TAV. 3 – RILIEVO, FOTOINSERIMENTO, CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE

TAV. 4 - PLANIMETRIA DI PROGETTO

TAV. 5 – PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE CON DETTAGLI RETI E SCARICHI

TAV. 6 – SEZIONI E PROFILI

TAV. 7 – PLANIMETRIA DLE PREVISIONI DI PIANO

ALL. A – RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

ALL. B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALL. C – BOZZA DI CONVENZIONE

ALL. D – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

ALL. F – TITOLO DI PROPRIETA'

ALL. G – RELAZIONE ILLUMINOTECNICA

ALL. H – RELAZIONE PAESAGGISTICA

ALL. I – SCHEDE TIPOLOGICHE

ALL. L – RELAZIONE AREE FILTRO DI CONNESSIONE

ALL. K RELAZIONE AL PROGETTO PRELIMINARE OO.PP.

B. - A firma del dott. geologo Cristiano Nericcio - studio di Geologia applicata all'ingegneria civile e all'ambiente, Mercallo, via Roma 92/6 :

- ELABORATO - RELAZIONE GEOLOGICA: INQUADRAMENTO GEOLOGICO GENERALE

- ELABORATO - INQUADRAMENTO IDROGRAFICO – IDRAULICO DEL SITO

C. - A firma dell'ing. Marco Bini con studio a Gemonio, via per Caravate, 1:

- ALL. L - VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO

D. - A firma della Autorità Competente in materia di VAS:

- ATTESTAZIONE DELLA ESCLUSIONE DALLA VAS per la contemporanea sussistenza dei tre requisiti di irrilevanza indicati al punto 2.1 del modello metodologico regionale 1u di cui alla DGR n. IX/3836 del 25.07.2012;

Di dare atto che la approvazione del P.L. è subordinata al conseguimento del parere dello STER sull'aggiornamento e adeguamento in ricognizione dello stato di fatto e alla scala di maggior dettaglio di tratti marginali del reticolo idraulico minore presente nell'ambito del P.L. con redazione della relativa cartografia definitiva;

Di dare atto che, essendo in itinere anche altre varianti al PGT in adozione nella presente seduta consiliare, sia in ambito comunale con la n. 2/2014, sia di iniziativa privata in ambito del P.L. di via dell'Industria -lotto Riboni, la cartografia definitiva degli elaborati costituenti la variante specifica al PGT di cui al presente P.L. sarà da definire in sede di approvazione con una ricognizione complessiva della progressione numerica e del raccordo con gli elaborati di tutte le altre varianti in atto;

Di dare atto che l'iter procedurale della presente variante al P.L. con variante al PGT è quello dell'art. 14 della L.R. 12/2005 con specifico riferimento al comma 5 che rimanda all'art. 13, commi da 4 a 12, con gli adempimenti indicati nelle premesse, e che la approvazione definitiva deve avvenire entro centocinquanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti.