

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con DCC n. 32 del 12.08.2011 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio;
- il suddetto P.G.T. è divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 30.11.2011;
- la Lidl Italia srl è proprietaria dell'area individuata al N.C.T. al mappale n. 8496 del foglio n. 17 della Sez. Censuaria SE. Su predetta area insiste il fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Sesto Calende al foglio 17, Sez. Urbana SE, mappale 8496 subalterno 1-2;
- che il mappale sopra indicato ha una superficie totale territoriale di mq 3.498,99 e nel vigente Piano di Governo del Territorio è classificato come segue:
 - Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina (per mq 3.024,32);
 - Tessuto Urbano Consolidato soggetto a particolare disciplina: aree per attrezzature pubbliche (per mq 474,67);
- il Comune è proprietario dei terreni individuati al N.C.T. alla Sez. Censuaria SE, foglio 17, mappali nn. 8490, 8491, 8492, 8495, 8497, aventi superficie totale pari a mq 3.073,69, urbanisticamente classificati quali:
 - Strada pubblica (Via Riale – per mq 403,22);
 - Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina (per mq 481,64);
 - Tessuto Urbano Consolidato soggetto a particolare disciplina: aree per attrezzature pubbliche (per mq 2.188,83);
- l'area di cui ai mappali sopra indicati è stata già oggetto di Piano di Lottizzazione in zona B 2.1 del previgente Piano Regolatore Generale con destinazione d'uso mista, residenziale e terziaria;
- attraverso tale P.L., ormai concluso, erano stati ceduti al Comune mq 1.037,16 di aree a parcheggio;
- con nota prot. 9517 del 05.05.2015, la Lidl Italia srl ha inoltrato al Comune la proposta di Piano Attuativo in variante al PGT avente i seguenti contenuti:

interventi privati:

- sostituzione edilizia di edificio commerciale esistente tramite costruzione, previa demolizione, di nuovo immobile con medesima destinazione, secondo l'indice di 1 mq/mq, come previsto nel Tessuto Urbano Consolidato soggetto a particolare disciplina: aree con funzione non residenziale (scheda n.6) della normativa del Piano delle Regole del PGT); l'attuale Superficie di Vendita di mq 791,49 diventerà pari a mq 1.029,00 con una slp totale pari a mq 1.620,32;

interventi a carattere pubblico:

- messa in sicurezza dell'asse stradale del Sempione (SS33) tra la rotatoria Madre Teresa di Calcutta e la rotatoria Città di Sesto Calende, con particolare riferimento al tratto prospiciente l'area di intervento;
 - riqualificazione della viabilità su Via Riale ed esecuzione di rotatoria tra Via Riale e Viale Ticino, compresa realizzazione di marciapiede;
 - nuova costruzione di parcheggio pubblico;
 - nuova costruzione di cabina elettrica;
- l'edificio esistente si colloca nel Tessuto Urbano Consolidato, che ha un indice di edificabilità pari a 0,12 mq/mq e quindi insufficiente per la sostituzione edilizia in progetto;
- il Piano Attuativo in variante al PGT permette di rendere congruo l'azzoneamento urbanistico, non solo al progetto di cui trattasi, ma anche all'esistente consolidato;

Atteso che la variante al PGT vigente riguarda il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi come di seguito specificato:

- Piano delle Regole: viene modificata la cartografia che assume, su area di proprietà Lidl Italia srl, l'azzoneamento delle aree con funzioni non residenziali;

- Piano dei Servizi: viene modificata la quantità di aree a parcheggio e di aree verdi. L'area V32 viene trasformata in gran parte in area a parcheggio, che viene sommato all'area P38;

Ravvisato l'interesse pubblico nell'attuazione del procedimento;

Richiamata la procedura di verifica di esclusione della Valutazione Ambientale Strategica – VAS:

- avviso di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, prot. 27917 del 17.11.2015;
- avviso di deposito del rapporto preliminare prot. 27947 del 18.11.2015;
- convocazione conferenza di verifica prot. 28743 del 26.11.2015;

Considerato che nell'ambito della procedura VAS sono pervenuti i seguenti pareri:

1. A.S.L. della Provincia di Varese, in data 27.11.2015, prot. 28807;
2. DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI (come da carta intestata MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO – Segretariato Regionale per la Lombardia), in data 11.12.2015, prot. 29910;
3. PROVINCIA DI VARESE, in data 15.12.2015, prot. 30219;
4. A.R.P.A. della Provincia di Varese, in data 16.12.2015 prot. 30334;
5. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO, in data 18.12.2015, prot. 30712;
6. SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA LOMBARDIA, in data 21.12.2015, prot. 30790, contestualmente allo svolgimento della seduta della conferenza di valutazione;

Dato atto che, a seguito del ricevimento dei pareri da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia e della Provincia di Varese, si è provveduto a inoltrare in data 15.12.2015 alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Milano, Bergamo, Como, Lecco, Lodi, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese l'avviso di deposito del rapporto preliminare e la convocazione alla conferenza di valutazione, riscontrati dalla medesima in data 17.12.2015;

Atteso che in sede di conferenza non ha presenziato alcun rappresentante, ma cautelativamente si è ritenuto di attendere fino alla data del 16.01.2016 per l'eventuale ricevimento del parere di competenza, che tuttavia non è mai pervenuto;

Visti inoltre:

- il verbale della conferenza di verifica tenutasi il 21.12.2015;
- il provvedimento finale di non assoggettabilità prot. 3805 del 15.02.2016;
- l'avviso di non assoggettabilità del piano attuativo, prot. 4112 del 18.02.2016;

Vista la richiesta di parere ai sensi dell'art. 16 comma 3 della L. 1150/1942 effettuata in data 26.01.2016, prot. 1828, alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Milano, Bergamo, Como, Lodi, Monza, Pavia, Sondrio e Varese;

Visto l'art. 2 della L. 241/1990, che così recita “Nei casi in cui disposizioni di legge [...] non prevedono un termine diverso, i procedimenti amministrativi di competenza delle amministrazioni statali e degli enti pubblici nazionali devono concludersi entro il termine di trenta giorni.”;

Considerato che la L. 1150/92 non specifica i termini di risposta e che quindi, ai fini dell'eventuale silenzio-assenso, si assume il termine di cui al sopra richiamato art. 2 della L. 241/90, spirato in data 25.02.2016, senza che sia pervenuto alcun parere;

Visti gli elaborati facenti parte integrante del Piano Attuativo in variante al PGT SS33 Via Manzoni, sotto elencati:

elaborati propri del Piano:

- Bozza di convenzione urbanistica (*);

- Norme Tecniche di Attuazione (*);
- Relazione tecnica della variante al PGT;
- Relazione tecnica del piano attuativo;
- Computi metrici estimativi opere di urbanizzazione (da n. 1 a n. 8 e riepilogo finale);
- Relazione finanziaria;
- Perizia estimativa;
- Tav. 01. progetto planimetrico;
- Tav. 02. rilievo aree – sovrapposizione celeri metrico/catastale;
- Tav. 03. verifiche compensazione aree nuovi confini di proprietà;
- Tav. 04. verifiche cessioni ed asservimenti aree;
- Tav. 05. estratti mappe comunali – estratto catastale;
- Tav. 06. estratti enti sovra comunali;
- Tav. 08. planimetria generale area oggetto intervento – progetto;
- Tav. 09. calcoli planivolumetrici;
- Tav. 10. particolare innesto rotonda MTC;
- Tav. 11. particolare ingresso-uscita parcheggio;
- Tav. 12. particolare ingresso Via Riale;
- Tav. 13. particolare marciapiede Via Riale;
- Tav. 14. particolare rotonda Via Riale-Ticino;
- Tav. 15. particolare cabina Enel piazzale parcheggio;
- Tav. 16. planimetria generale stato di fatto – rilevato sul posto;
- Tav. 17. schema piazzale parcheggio impianto elettrico e fognario;
- Tav. 18. sezioni da 1 a 4 – progetto;
- Tav. 19. sezioni 5 e 6 – progetto;
- Tav. 20. prospetti in progetto;
- progetto generale del verde (*) costituito da:
 - relazione e computo metrico manutenzioni;
 - Tavola 1 – stato di fatto;
 - Tavola 2 - progetto;
 - Tavola 3 – sezioni relative alla realizzazione delle pareti vegetate;
- dichiarazione sostitutiva atto di notorietà fattibilità geologica;

elaborati propri della variante al PGT vigente:

- elaborato PS 0.1m2;
- elaborato PS 2.2m2;
- Tav. 07. piano delle regole PR2.2fm1 – piano servizi PS2.1am1;
- Tav. 21. calcoli plano volumetrici aree P38-V32.

Atteso che il progetto è stato redatto dall'Arch. Simona Gussoni, ad eccezione del progetto generale del verde, redatto dal Dott. Agronomo Roberta Cucchi e della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativo alla fattibilità geologica, a firma del Dott. Geologo Marco Daguati;

Considerato che le opere di urbanizzazione da eseguire a totale carico del Soggetto Attuatore sono le seguenti:

- messa in sicurezza dell'asse stradale del Sempione (SS33) tra la rotatoria Madre Teresa di Calcutta e la rotatoria Città di Sesto Calende, con particolare riferimento al tratto prospiciente l'area di intervento;
- riqualificazione della viabilità su Via Riale ed esecuzione di rotatoria tra Via Riale e Viale Ticino, compresa realizzazione di marciapiede;
- nuova costruzione di parcheggio pubblico;
- nuova costruzione di cabina elettrica.
- tutte le opere relative alla raccolta delle acque bianche, con vasche di raccolta acque di prima pioggia, alla rete di illuminazione, compresi i corpi illuminanti e l'installazione del

contatore elettrico, e alla segnaletica orizzontale e verticale, connesse con le opere pubbliche sopra descritte;

- posa in opera, in conformità con l'art. 4 del DPR 380/2001, anche ai fini del conseguimento dei titoli abilitativi edilizi, di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura nella misura di una installazione per il parcheggio a sud e una per il parcheggio a ovest;

Dato atto che il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte, ammontante provvisoriamente a € 400.884,83, direttamente realizzate dal Soggetto Attuatore, sarà portato a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria così provvisoriamente calcolati:

Oneri di urbanizzazione primaria: € 89.668,51;

Oneri di urbanizzazione secondaria: € 46.454,57;

per un totale complessivo pari a € 136.123,08;

Atteso che il costo di costruzione provvisorio è parametricamente definito nella relazione finanziaria allegata al Piano Attuativo per un totale complessivo pari a € 121.524,00 e che il versamento di tale cifra avverrà con le modalità stabilite nel titolo abilitativo, ma in ogni caso ad esso si dovrà provvedere entro e non oltre 5 (cinque) anni dalla firma della convenzione;

Considerato che nell'ambito del Piano Attuativo avverranno cessioni e asservimenti gratuiti di aree al Comune, così come indicate negli elaborati allegati e facenti parte integrante del Piano Attuativo;

Atteso che ai sensi dell'art. 43.2 della normativa del Piano delle Regole avverrà anche la monetizzazione di standard non reperibili all'interno dell'area di intervento, per un totale di mq 1.003,78;

Considerato che tali monetizzazioni ammontano a € 90.340,20 (mq 1.003,78 x €/mq 90,00), così come calcolati nella perizia di stima redatta dall'Arch. Gussoni, approvata con Determinazione del Responsabile del servizio competente n. 165 del 16.02.2016;

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 19.02.2016 prot. 4256;

Considerato che l'iter procedurale del presente Piano Attuativo 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:

1. Deposito degli atti entro novanta giorni dalla adozione e per trenta giorni consecutivi con altrettanti trenta giorni per la presentazione di osservazioni; del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è fatta, a cura del Comune, pubblicità sul BURL e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale;
2. Trasmissione alla Provincia per la verifica di compatibilità con il PTCP;
3. Decisione sulle osservazioni e approvazione definitiva entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti;
4. Efficacia a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL con invio in formato digitale alla Provincia degli atti costituenti il Piano Attuativo e la relativa variante al PGT;
5. Applicazione delle misure di salvaguardia sino alla pubblicazione della approvazione definitiva;

Atteso che nel merito del punto 2 (trasmissione alla Provincia per la verifica di compatibilità con il PTCP) tale Ente ha già espresso, con il parere prot. 30219 del 15.12.2015, che la variante al PGT di cui trattasi non ricade nella fattispecie di cui all'art. 13 comma 5 della L.R. 12/2005 e pertanto non deve essere sottoposta a verifica di compatibilità al PTCP;

Visti i pareri della Commissione Consiliare Gestione del Territorio del 09.02.2016 e del 23.02.2016;

Con voti.....

DELIBERA

Di adottare il Piano Attuativo in variante al PGT SS33 Via Manzoni – Proprietà Lidl Italia srl – per intervento di sostituzione edilizia di edificio commerciale esistente tramite costruzione, previa demolizione, di nuovo immobile con medesima destinazione, secondo l'indice di 1 mq/mq, come previsto nel Tessuto Urbano Consolidato soggetto a particolare disciplina: aree con funzione non residenziale (scheda n.6) della normativa del Piano delle Regole del PGT), costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente per formarne parte integrante:

elaborati propri del Piano:

- Bozza di convenzione urbanistica (*);
- Norme Tecniche di Attuazione (*);
- Relazione tecnica della variante al PGT;
- Relazione tecnica del piano attuativo;
- Computi metrici estimativi opere di urbanizzazione (da n. 1 a n. 8 e riepilogo finale);
- Relazione finanziaria;
- Perizia estimativa;
- Tav. 01. progetto planimetrico;
- Tav. 02. rilievo aree – sovrapposizione celeri metrico/catastale;
- Tav. 03. verifiche compensazione aree nuovi confini di proprietà;
- Tav. 04. verifiche cessioni ed asservimenti aree;
- Tav. 05. estratti mappe comunali – estratto catastale;
- Tav. 06. estratti enti sovra comunali;
- Tav. 08. planimetria generale area oggetto intervento – progetto;
- Tav. 09. calcoli planivolumetrici;
- Tav. 10. particolare innesto rotonda MTC;
- Tav. 11. particolare ingresso-uscita parcheggio;
- Tav. 12. particolare ingresso Via Riale;
- Tav. 13. particolare marciapiede Via Riale;
- Tav. 14. particolare rotonda Via Riale-Ticino;
- Tav. 15. particolare cabina Enel piazzale parcheggio;
- Tav. 16. planimetria generale stato di fatto – rilevato sul posto;
- Tav. 17. schema piazzale parcheggio impianto elettrico e fognario;
- Tav. 18. sezioni da 1 a 4 – progetto;
- Tav. 19. sezioni 5 e 6 – progetto;
- Tav. 20. prospetti in progetto;
- progetto generale del verde (*) costituito da:
 - relazione e computo metrico manutenzioni;
 - Tavola 1 – stato di fatto;
 - Tavola 2 - progetto;
 - Tavola 3 – sezioni relative alla realizzazione delle pareti vegetate;
- dichiarazione sostitutiva atto di notorietà fattibilità geologica;

elaborati propri della variante al PGT vigente:

- elaborato PS 0.1m2;
- elaborato PS 2.2m2;
- Tav. 07. piano delle regole PR2.2fm1 – piano servizi PS2.1am1;
- Tav. 21. calcoli plano volumetrici aree P38-V32.

a firma dall'Arch. Simona Gussoni, ad eccezione del progetto generale del verde, redatto dal Dott. Agronomo Roberta Cucchi e della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativo alla fattibilità geologica, a firma del Dott. Geologo Marco Daguati;

Di dare atto che l'iter procedurale del presente Piano Attuativo 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 novanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti.