



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 VIA DELL'INDUSTRIA LOTTO PROPRIETA' SG LEASING SPA CON UTILIZZATORE RIBONI SRL PER VARIANTE A NUOVA COSTRUZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE - VARIANTE AL PRECEDENTE P.L./ P.A.C. DEL PRG CON VARIANTE AL PGT PER MONETIZZAZIONE 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 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 lotto "Riboni" di tale P.L. situato tra la via dell'Industria e la via Fontana Mora, presentata in data 13.02.2014, prot. 3923 da RIBONI SRL, legale rappresentante RIBONI CLAUDIO, in qualità di soggetto utilizzatore in forza del contratto di leasing con la SG LEASING SPA, proprietaria dell'immobile con mandato di rappresentanza alla Riboni srl, e considerato che nel vigente PGT l'ambito ricade ora in "Area con funzioni non residenziali" interna al Tessuto Urbano Consolidato;

Considerato che il progetto di Piano di Lottizzazione è firmato dall'arch. Michele Mazzetti di Sesto Calende;

Considerato che il progetto del P.L./P.A.C. vigente prevede la nuova costruzione di un edificio in parte commerciale per media struttura di vendita con Superficie di Vendita (SV) di mq. 288,62 e in parte produttivo/direzionale e che la variante del P.L. presentata prevede l'aumento della superficie commerciale di vendita di mq 206,49, con pari riduzione della superficie produttiva, all'interno della stessa sagoma senza aumento di SLP e di SC;

Considerato che la variante del P.L. comporta anche la modifica della qualificazione giuridica di parte delle aree esterne per parcheggio, già cedute con la stipula della convenzione urbanistica del P.L. vigente, con trasformazione di parte dello standard urbanistico pubblico di mq. 328,00 in standard edilizio privato e proposta di monetizzazione per la retrocessione in proprietà di tale standard;

Considerato altresì che anche per il nuovo standard urbanistico derivante dalla nuova SV commerciale in estensione, richiesta con la presente variante e corrispondente a mq 372,74, è proposta la monetizzazione

in luogo della cessione non essendo disponibili aree nell'ambito del perimetro del P.L. o in altra area idonea;

Considerato che tale proposta di complessiva monetizzazione comporta variante al PGT in quanto ai sensi dell'art. 38.2.3 della Normativa del Piano delle Regole per le nuove costruzioni di Media Struttura di Vendita inferiori a mq 1.000 di SV è monetizzabile la sola quota di superficie a standard non destinata a parcheggi pubblici;

Considerato che l'intervento edilizio, pur se l'edificio è già in corso di costruzione in virtù del Permesso di Costruire n. 24 del 03.08.2012, si classifica di nuova costruzione ai sensi dell'art. 4.14.1 della Normativa del Piano delle Regole in quanto l'inizio lavori è avvenuto il 26.10.2012 successivamente alla adozione del PGT;

Considerato che nel merito è stata esperita una valutazione di opportunità, anche ai sensi degli artt. 9, comma 3 e 46, comma 1-lettera a) della L.R. 12/2005, in cui è stata verificata la compatibilità della proposta di monetizzazione in quanto non viene sostanzialmente modificato l'utilizzo effettivo delle aree che permangono parcheggi al servizio della attività commerciale in cui la differenziazione della titolarità tra proprietà pubblica e proprietà privata non influisce sulla consistenza funzionale dello standard e che i parcheggi necessitanti alla attività di Media Struttura di Vendita sono presenti all'interno del lotto;

Considerato che le aree a standard per parcheggio previste nel vigente P.L. non sono contenute nel Piano dei Servizi e che quindi non comportano carattere prescrittivo e vincolante ai sensi dell'art. 9, comma 11 della L.R. 12/2005;

Vista la perizia di stima per la determinazione del valore in monetizzazione definito con riferimento all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e nella considerazione che permane comunque l'obbligo alla destinazione a parcheggio, pur se come standard privato, e che tale valore è ritenuto congruo anche con riferimento al confronto per l'acquisizione di pari aree pubbliche;

Considerato che il corrispettivo delle due entità delle monetizzazioni di cui sopra è proposto con due modalità di corresponsione, la prima di mq 328,00 al momento della stipula della nuova convenzione urbanistica della variante del presente P.L. e la seconda di mq. 371,68 al momento della formalizzazione del titolo abilitativo edilizio di estensione della SV, con eventuale aggiornamento del valore peritato;

Considerato che la retrocessione alla proprietà privata della porzione di standard di mq 328 comporta la riduzione delle opere di urbanizzazione di tale lotto con diminuzione dei costi da scomputare quantificati da computo metrico estimativo in € 26.643,47;

Richiamata le delibera 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 sul l'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 e confermano con la presente deliberazione;

Considerato che in tale panorama sono anche state valutate le necessarie risorse finanziarie da recuperare per la razionalizzazione delle urbanizzazioni di cui sopra e che le stesse sono state indicate, oltre che nel recupero del costo della tubazione di troppo pieno per € 34.542 e nell'utilizzo dell'importo di € 70.000 della eliminazione della previsione (quantomeno nell'ambito e a carico del P.L.) dell'esecuzione della passerella pedonale sul "ponte canale" della ferrovia, anche dalle nuove proposte economiche, come sopra riportate, derivanti dalla presente variante del lotto Riboni srl (la cui domanda era già avviata in quel periodo e quindi valutabile in ambito istruttorio) e quindi con riutilizzo della riduzione dei costi delle opere di urbanizzazione di € 26.643,47, nonché degli introiti delle monetizzazioni;

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;

Considerato che il progetto, anche per la valutazione specifica dell'aspetto di cui sopra, è stato sottoposto alla Commissione comunale per il Paesaggio nella seduta del 27.03.2014 n. 2 e alla Commissione Consiliare gestione Territorio nelle sedute del 29.08.2013 n. 8 e del 03.04.2014 che hanno espresso parere favorevole;

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;

Considerato che ai fini della Valutazione Ambientale Strategica, i contenuti del P.L. comportanti varianti al Piano delle Regole 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 prot. 9032;

Considerato che, 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 che è stata presentata in data 20.02.2014, protocollo SUAP n. 4986, la relativa domanda per il rilascio della autorizzazione di cui al citato art. 8 del D.lgs 114/98 comprensiva della dimostrazione di compatibilità rispetto ai possibili effetti d'impatto sul contesto territoriale, paesistico e ambientale di cui alla DGR n. VIII/6024 del 05.12.2007;

Considerato che ai sensi del paragrafo 4. dell'Allegato A alla DGR n. X/1193 del 20.12.2013, con riferimento alla conformità urbanistica degli insediamenti commerciali di Media Struttura di Vendita con gli atti del PGT, la Normativa del Piano delle Regole prevede la ammissibilità delle nuove costruzioni per Medie Strutture di Vendita nel Tessuto Urbano Consolidato e nelle Aree con funzione non residenziale per superfici di vendita inferiori a mq 1.000, con Piano Attuativo e parziale monetizzazione degli standard;

Considerato che per la totale monetizzazione degli standard della estensione della Superficie di Vendita il P.L. costituisce specifica variante urbanistica al PGT, come sopra riportato;

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 19.03.2014 prot. 7278;

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 dell'"Area con funzioni non residenziali" interna al tessuto Urbano Consolidato del vigente PGT, situata tra la via dell'Industria e la via Fontana Mora, in variante al Piano di Lottizzazione della ex zona D1.3 del previgente PRG, comportante anche variante al Piano delle Regole del PGT con riferimento all'art. 38.2.3 della Normativa per la totale monetizzazione delle aree a standard, presentato dalla RIBONI SRL, in qualità di soggetto utilizzatore in forza del contratto di leasing con la SG LEASING SPA, proprietaria dell'immobile con mandato di rappresentanza alla Riboni srl, soggetti identificati come segue:

RIBONI SRL, legale rappresentante RIBONI CLAUDIO, con sede a Sesto Calende, via Dell'Industria n. 3, CF/PI – 00222700122;

SG LEASING SPA, con sede a Milano, via Trivulzio n. 5 CF/PI – 06422900156;

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, corrispondenti agli omologhi del precedente P.L./P.A.C. e in sostituzione per il lotto "Riboni":

- 01. Relazione tecnica variante
- 04. VAR Azionamento, riepilogo planivolumetria, verifica aree a standard:
a (progetto originario) – b (variante)
- 05. VAR Individuazione lotti minimi d'intervento e identificazione aree a standard:
a (progetto originario) – b (variante)
- 06. VAR Planimetria generale di progetto, pianta coperture e sistemazione al suolo:
a (progetto originario) – b (variante)
- 08h. Variante OOUU relazione computo comparativo
- 10 VAR Norme Tecniche di Attuazione
- 11 VAR Convenzione
- Perizia di stima
- Documentazione della titolarità

B. 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 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.