



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: 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 – RISCONTRO PARERI DEGLI ENTI E APPROVAZIONE DEFINITIVA.

Visto il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con delibera di Consiglio comunale n. 32 del 12.08.2011 e vigente dal 30.11.2011 e la variante puntuale n. 1/2013 relativa alla nuova fascia di rispetto cimiteriale del cimitero del capoluogo approvata con delibera di Consiglio comunale n. 10 del 05.03.2014, nonché la variante puntuale n. 2/2014 adottata con delibera di Consiglio comunale n. 16 del 09.04.2014 relativa alla modifica del sistema commerciale per l'inserimento di grande struttura di vendita nell'edificio commerciale del PII "AREA EX A.V.I.R." e recepimento delle modifiche geologiche delle aree " EX AVIR" e "MARNA-CIRCOLO SESTESE-PIAZZALE ROVELLI" in approvazione definitiva nel corso della presente seduta consiliare;

Visto il Piano di Lottizzazione (P.L.)/ Piano Attuativo di Completamento (P.A.C.) denominato "Barberi - Riboni" adottato e 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 variante a tale P.L. relativamente al lotto "Riboni" 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, adottata con la delibera di Consiglio comunale n. 18 del 09.04.2014;

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 variante del P.L., firmato dall'arch. Michele Mazzetti di Sesto Calende, contiene i seguenti aspetti :

1. Nel merito degli interventi edilizi è previsto l'aumento di mq 206,49 della superficie commerciale di vendita (SV) dell'edificio misto commerciale di Media Struttura/produttivo/direzionale, già in costruzione, con pari riduzione della superficie produttiva, all'interno della stessa sagoma senza aumento di SLP e di SC, e 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;

2. Nel merito delle urbanizzazioni, in attuazione della delibera di Giunta comunale n. 145 del 06.08.2013, l'eliminazione della prevista tubazione di "troppo pieno" delle acque bianche dell'area industriale della "Quadra" da sostituire con opere di manutenzione complessiva degli scarichi esistenti in modo da risolvere complessivamente e in modo strutturale le problematiche presenti nell'ambito, intervenendo sull'intero sistema della rete acque bianche, dei pozzi perdenti e della stazione di sollevamento, e l'eliminazione dell'esecuzione della passerella pedonale sul "ponte canale" della ferrovia per gli effettivi costi, superiori a quelli preventivati, e la non conveniente fattibilità tecnica rispetto alle condizioni del luogo;
3. Nel merito dei contenuti urbanistici una variante al PGT per la monetizzazione delle aree a standard per parcheggio di cui al punto 1., in luogo della cessione e in eccedenza rispetto ai minimi previsti dall'art. 38.2.3 e 43.2 della Normativa del Piano delle Regole, con monetizzazione per la retrocessione in proprietà di tale standard, nonché la monetizzazione in luogo della cessione anche del nuovo standard urbanistico derivante dalla nuova SV commerciale in estensione, corrispondente a mq 372,74, non essendo disponibili aree nell'ambito del perimetro del P.L. o in altra area idonea;

Richiamate le valutazioni di opportunità e compatibilità di tali contenuti, anche ai sensi degli artt. 9, comma 3 e 46, comma 1-lettera a) della L.R. 12/2005, riportate nella citata delibera di adozione della variante al PL n. 18 del 09.04.2014, 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 duplici 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;

Considerato che nel panorama complessivo della necessità di modificare la previsione delle opere di urbanizzazione del comparto sono anche state valutate le necessarie risorse finanziarie da recuperare per

la razionalizzazione delle urbanizzazioni di cui sopra e che le stesse nella citata delibera di Giunta n. 145/2013 sono state indicate come segue:

- nel recupero del costo della tubazione di troppo pieno per € 34.542;
- 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;
- nelle nuove proposte economiche, come sopra riportate, derivanti dalla presente variante del lotto Riboni srl 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, per la fase della adozione, alla Commissione comunale per il Paesaggio che ha espresso parere favorevole nella seduta del 27.03.2014 n. 2 e alla Commissione Consiliare gestione Territorio che ha espresso parere favorevole nelle sedute del 29.08.2013 n. 8 e del 03.04.2014 n. 5 e, per la fase della approvazione per l'analisi dei pareri degli enti sovracomunali, alla Commissione Consiliare gestione Territorio che ha espresso parere favorevole nella seduta del 14.10.2014 n. 3;

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 all'Allegato 1u della DGR n. IX/3836 del 25.07.2012 con procedura di esclusione 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 che viene integrato riferendo anche la sussistenza delle tipologie di esclusione indicate al punto 2.3, lettera a) per specificazione della normativa, secondo le indicazioni del parere dell'ARPA 04.07.2014 prot. 89408;

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 progressi 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 dell'Allegato A alla DGR n. X/1193 del 20.12.2013 inerente le disposizioni attuative per la valutazione delle istanze di autorizzazione delle Grandi (e Medie) Strutture di Vendita:

- con riferimento al paragrafo 2.1. –b. il tipo di intervento della presente variante al P.L. comporta la definizione di "ampliamento" per l'aggiunta di SV di mq 206,49 alla SV della Media Struttura di Vendita già autorizzata;
- con riferimento al paragrafo 4. sussiste la conformità urbanistica dell'insediamento commerciale di Media Struttura di Vendita con gli atti del PGT in quanto 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, come sopra riportato, la totale monetizzazione degli standard derivanti della estensione della Superficie di Vendita costituisce specifica variante urbanistica al PGT compresa nella approvazione della presente variante;

Dato atto che l'iter della variante al P.L. con variante al PGT, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, con riferimento al comma 5 che rimanda all'art. 13, commi da 4 a 12, ha avuto le seguenti fasi procedurali e consultive:

- Avviso di deposito della adozione della variante con atto del 06.06.2014, prot. 14238;
- Deposito e pubblicazione dal 16.06.2014 al 18.08.2014;
- Pubblicazione dell'avviso all'Albo on line del Comune dal 16.06.2014 al 15.08.2014;
- Pubblicazione dell'avviso sul BURL - serie avvisi e concorsi n. 26 del 25.06.2014;
- Pubblicazione dell'avviso sul quotidiano "La Prealpina" – Annunci legali del 17.06.2014 2014 e visibile per una settimana sul relativo sito;
- Inserimento sul PGTWEB di Regione Lombardia il 17.06.2014;
- Inserimento sul sito web della Provincia

Considerato che nella fase conseguente alla pubblicazione e messa a disposizione degli atti della adozione, sono pervenuti i pareri dei seguenti enti, richiesti ai sensi dei commi 5, 6, 8 dell'art. 13 della LR 12/2005 e del comma IC.6 dell'art. 12 delle NTA della variante generale del PTC del Parco del Ticino:

- ASL di Varese – U.O. Igiene e Sanità Pubblica del 18.06.2014 prot. 54668 (favorevole condizionato)
- ARPA del 03.07.2014 n. 88904 - PRATICA N. 490/2008 (i contenuti di variante al PGT sono ritenuti di lieve entità)
- Regione Lombardia – Struttura Programmazione Territoriale e Urbanistica – Pianificazione Territoriale dell'11.08.2014 n. 10685 (i contenuti di variante al PGT interessano unicamente sezioni esterne al Documento di Piano e quindi non sono soggette a verifica di compatibilità con il PTR)

- Provincia di Varese del 20.06.2014 prot. 51600 (i contenuti di variante al PGT, non comportando variazioni al quadro previsionale e strategico del Documento di Piano, non sono soggetti a verifica di compatibilità con il PTCP)
- Parco Lombardo della Valle del Ticino – Deliberazione del CDG n. 111 del 08.10.2014 (conformità con il PTC a condizione che vengano recepite le osservazione del punto 4 del parere tecnico che prende atto della esclusione dalla VAS e che fornisce indicazioni generali "*per il miglior inserimento ambientale e paesaggistico delle opere previste dal Piano di Lottizzazione*" non considerando però gli specifici contenuti della variante e del già vigente P.L.);

Visto l'elaborato predisposto dalla Responsabile del Servizio Urbanistica e Commercio per la verifica del riscontro degli eventuali adempimenti necessari rispetto ai soprastanti pareri e la sintesi che non sussiste la necessità di adeguamenti o integrazioni per la fase della approvazione definitiva in quanto, nel caso, da riferire alle fasi attuative edilizie;

Considerato che durante il periodo di pubblicazione e deposito degli atti della adozione non sono pervenute osservazioni, come risulta dalla attestazione della Responsabile dell'Ufficio Protocollo e dal Registro delle osservazioni;

Considerato che ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della LR 12/2005 l'approvazione definitiva dei PGT e relative varianti deve avvenire entro 90 giorni dalla data di scadenza del periodo di presentazione delle osservazioni, "a pena di decadenza degli atti assunti", termine decorrente il 16 novembre;

Dato atto che per i complessivi contenuti della presente variante del P.L. e del PGT occorre rispettare l'obbligo della astensione da parte dei componenti il consiglio comunale nella eventuale presenza di un interesse, diretto o indiretto di parenti ed affini sino al quarto grado, per condizioni di conflitto o di contrasto di situazioni personali comportanti una tensione della volontà verso una qualsiasi utilità che si possa ricavare dal contribuire all'adozione della delibera e cioè ogniqualvolta l'atto incida su un interesse dell'amministratore in senso vantaggioso o svantaggioso con il pericolo che la volontà dello stesso non sia immune da condizionamenti;

Considerato che lo schema della presente deliberazione è stato pubblicato sul sito comunale, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013;

Considerato che i contenuti della variante del P.L. comportanti varianti al PGT costituiscono la VARIANTE PUNTUALE AL PGT N. 3/2014 e che il quadro delle varianti approvate o in itinere a partire dal vigente PGT approvato con DCC n. 32 del 12.08.2011 è il seguente:

NUMERO VARIANTE	DELIBERA DI ADOZIONE	DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA	OGGETTO
V1	N. 54 del 28.11.2013	N. 10 del 05.03.2014	VARIANTE PUNTUALE AL PGT N. 1/2013 PER MODIFICA DELLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE DEL CIMITERO DEL CAPOLUOGO IN RECEPIMENTO DELLA REVISIONE DEL RELATIVO PIANO CIMITERIALE
V2	n. 16 del		VARIANTE PUNTUALE AL PGT N. 2/2014 PER MODIFICA DEL SISTEMA COMMERCIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO PER

	09.04.2014		L'INSERIMENTO DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NELL'EDIFICIO COMMERCIALE GIA' MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "AREA EX A.V.I.R." E RECEPIMENTO MODIFICHE GEOLOGICHE "AREA EX AVIR" E "AREA MARNA-CIRCOLO SESTESE-PIAZZALE ROVELLI"
V3	N. 18 del 09.04.2014		PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA DELL'INDUSTRIA LOTTO PROPRIETA' RIBONI PER VARIANTE AL PRECEDENTE P.L. DEL PRG CON VARIANTE AL PGT PER PARZIALE MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI
V4	N. 25 del 09.04.2014		PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA LENTATE PROPRIETA' IMM. SAN SPIRO PER NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI SINGOLI UNIFAMILIARI E EDIFICIO TERZIARIO/ COMMERCIALE IN VARIANTE AL PRECEDENTE P.L. DEL PRG CON VARIANTE AL PGT PER LA LOCALIZZAZIONE ED ENTITA' DEGLI STANDARD URBANISTICI

Visto l'art. 14 della L.R. 12/2005 e l'art. 13, commi da 4 a 12, richiamato dal comma 5 dell'art. 13 in riferimento ai Piani Attuativi in variante al PGT;

Dato atto che sono stati formulati i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000:

PARERE TECNICO

La sottoscritta, arch. Daria Mercandelli responsabile del servizio URBANISTICA E COMMERCIO attesta di aver espresso parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di atto deliberativo oggetto della presente deliberazione

con voti

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- Di approvare definitivamente** 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, che assume l'identificativo di VARIANTE PUNTUALE AL PGT N. 3/2014, 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 dagli elaborati già allegati alla delibera consiliare di adozione n. 18 del 09.04.2014 che di seguito si richiamano senza nuova allegazione, nonché dai seguenti atti che vengono allegati alla presente delibera per formarne parte integrante:

- RISCONTRO DEI PARERI PERVENUTI DA PARTRE DEGLI ENTI SOVRACOMUNALI (redatto dall'arch. Daria Mercandelli);
- INTEGRAZIONE DELLA ATTESTAZIONE DI ESCLUSIONE DALLA VAS (redatta dall'ing. Daniela Rovelli, Autorità competente per la VAS).

La variante al P.L. comportante variante al PGT N. 3/2014 è costituita dai seguenti atti:

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

2. Di dare atto che ai sensi dell'art. 13, commi 10, 11, 12 della L.R. 12/2005:

- gli atti del P.L. definitivamente approvato, in quanto costituente variante puntuale al PGT n. 3/2014, devono essere depositati presso la Segreteria comunale e pubblicati sul sito informatico comunale;
- la variante al PGT n. 3/2014 acquista efficacia a seguito della avvenuta pubblicazione dell'avviso della approvazione definitiva sul BURL e sino a tale data continuano ad applicarsi le misure di salvaguardia.