

Class. 6.3

Pratica 2021.4.43.53

Spettabile

COMUNE DI SESTO CALENDE
PIAZZA CESARE DA SESTO, 1
21018 SESTO CALENDE (VA)
Email: sestocalende@legalmail.it

e, p.c.

ATS INSUBRIA - SEDE TERRITORIALE DI
VARESE
Email: protocollo@pec.ats-insubria.it

Oggetto: Comune di Sesto Calende; Conferenza dei Servizi preliminare studio di fattibilità- Corso Matteotti, 25-31.

In riferimento alla Vs PEC Prot.N.0013932/2021, con la quale si indiceva la conferenza dei servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 comma 3 della L. 241/1990, da effettuarsi in forma semplificata e in modalità asincrona ex art. 14 bis della L. 241/1990 - studio di fattibilità piano attuativo in variante al PGT – Corso Matteotti, 25-31, si comunica quanto segue:

la D.g.r. 10 novembre 2010 - n. 9/761 (Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971), indica la procedura da seguire per la verifica del Rapporto Preliminare presentato, a cui devono fare seguito:

- la convocazione della conferenza di verifica, di cui al punto 5.6;
 - la decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS, di cui al punto 5.7;
 - l'informazione circa la decisione e le conclusioni adottate, di cui al punto 5.8;
- come indicato nell'allegato 1 (Modello Generale) della D.g.r. 10 novembre 2010 - n. 9/761.

Si comunica inoltre che questa Agenzia, non ha la facoltà di partecipare alle conferenze decisorie di cui agli artt. 14 comma 2, 14-bis e 14-ter della L. 241/90 e s.m.i., in quanto non è Autorità preposta al rilascio

E
COMUNE DI SESTO CALENDE
Ufficio Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0017158/2021 del 22/07/2021
Firmatario: MARCO MOMBELLI

di atti di assenso o diniego, funzione spettante agli Enti preposti per legge.

In questa fase la scrivente Agenzia fornisce le osservazioni di competenza in relazione ai contenuti della relazione tecnica messa a disposizione.

Sarà cura di questa Agenzia, trasmettere le proprie osservazioni sul contenuto del Rapporto preliminare, entro i tempi previsti dalla normativa, con l'eventuale avvio del procedimento di piano attuativo in variante al PGT (deliberato dalla Giunta Comunale) unitamente a quello di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Premesse

La proposta di intervento interessa un sito ad oggi già oggetto di edificazioni, classificabile quale "superficie urbanizzata" del PGT, compreso nel tessuto urbano consolidato, ed è vincolata ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale.

L'assetto urbanistico del sito, ai sensi del vigente PGT, si configura frazionato in parti:

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina,

tessuto urbano consolidato soggetto a disciplina per spazi pubblici e di uso pubblico.

Il PGT definisce, per ciascuno dei due ambiti, gli indici e parametri per la trasformazione, riportati rispettivamente nelle schede d'ambito 1 e 9.

Una parte dell'area appartiene al nucleo di antica formazione soggetto a NdP artt. 22-28.

La convenzione urbanistica afferente alla variante al PII è decaduta, oltre i termini di proroga nel 2017. A seguito del fallimento della precedente proprietà, l'intero compendio immobiliare, in stato di degrado e di abbandono, è stato acquistato dalla Enrico Colombo S.p.A., che ha presentato documentazione costituente studio di fattibilità per la ristrutturazione con ampliamento di una parte del compendio immobiliare esistente e sostituzione edilizia della rimanente – e maggioritaria – parte del compendio stesso.

Il progetto, una volta definito in tutti gli aspetti, costituirà richiesta di piano attuativo in variante al PGT ai fini dell'inserimento nel Piano delle Regole di un nuovo Ambito di Progettazione Coordinata, con propria specifica disciplina in merito ai parametri urbanistico-edilizi.

E
COMUNE DI SESTO CALENDE
Ufficio Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0017158/2021 del 22/07/2021
Firmatario: MARGO MOMBELLI

Osservazioni

Nella relazione tecnica si legge che “Su tutto il tessuto urbano consolidato, il PGT stabilisce il reperimento di una quota di permeabilità pari al 50% della differenza tra la superficie fondiaria dell'intervento e la superficie coperta massima stabilita.”.

Si ricorda che il Regolamento regionale d'igiene all'articolo 3.2.3 prevede che “l'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate a insediamenti produttivi o commerciali. Per i Piani Attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.”. Si potrà pertanto riferirsi al regolamento edilizio comunale solo se il calcolo rispetterà i requisiti del Regolamento regionale.

L'area rientra in classe di fattibilità geologica 2 “con modeste limitazioni”: si tratta di aree in cui, in linea generale, sono ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie, con l'unica prescrizione di verifica della compatibilità geologica e geotecnica; si raccomanda pertanto di caratterizzare l'area di interesse con indagini mirate a caratterizzare la presenza di aree con scadenti caratteristiche geotecniche o con condizioni di vulnerabilità delle acque sotterranee e conseguentemente fornire indicazioni tecnico-costruttive.

Per quanto riguarda gli indici edilizi, e principalmente la Superficie Lorda (S.L. quale somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie- def. Univoca Regione Lombardia), la variante dovrà rivolgersi a quanto disciplinato nel PGT vigente per ciascun tessuto urbano di riferimento dal momento che il PII è decaduto.

Per quanto riguarda il recupero dei sottotetti, promosso da Regione Lombardia con la L.r. 12/05 e s.m.i. al CAPO I - RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI prevede all'articolo 63, comma 4 che “il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto è consentito anche negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della S.l.p. complessiva, realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 1 dicembre 2005, decorsi cinque anni dalla data di

E
COMUNE DI SESTO CALENDE
Ufficio Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0017158/2021 del 22/07/2021
Firmatario: MARGO MOMBELLI

conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso.", fatto salvo che "i Comuni, con motivata deliberazione, possono ulteriormente disporre l'esclusione di parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione delle disposizioni del presente capo." (articolo 63, comma 1bis).

I parcheggi da realizzare dovranno quantitativamente e qualitativamente rispondere ai requisiti di legge. La definizione giuridica del termine "spazi per parcheggi" a cui fa riferimento la Tognoli è contenuta nella Circolare ministeriale esplicativa del 28 ottobre 1967, n. 3210 la quale precisa: "spazi per parcheggi" debbono intendersi gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli.

L'area minima calcolata con il rapporto di 1mq/10mc costruiti, è comprensiva degli spazi di manovra. L'ingombro convenzionale-standard assegnato alle automobili è pari a 2,50 x 5,00 m, la superficie complessiva da porre in conto nel dimensionamento di un'area di parcheggio, comprendente spazio di sosta e quota parte pertinente delle corsie di manovra è fatta pari a 25 mq (Manuale dell'architetto- Zevi).

Il progetto del verde, parte integrante del Piano Attuativo, dovrà valutare la scelta delle essenze da piantumare. Si invita a consultare le liste nere aggiornate con la d.g.r. n. 2658 del 16 dicembre 2019.

Le liste aggiornate sono state approvate ai sensi dell'art. 1, c. 3 della l.r. n. 10/2008 ("Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea") e sostituiscono integralmente gli allegati D ed E della d.g.r. 7736/2008.

Per ogni specie sono elencate le azioni di contrasto richieste: monitoraggio, contenimento o eradicazione.

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da un progetto di invarianza idraulica ed idrologica conforme a quanto contenuto nel R.r. 7/2017- testo coordinato e dovrà trarre supporto decisionale sulla base degli aspetti riguardanti la permeabilità dei terreni superficiali e la soggiacenza della falda idrica contenuti nella relazione geologica e idrogeologica redatta a supporto del progetto preliminare.

Relativamente alla componente acustica, l'area in esame dovrà essere coerente rispetto all'azzonamento comunale vigente. Si sottolinea che lo studio previsionale di impatto acustico dovrà essere stato redatto al

ECOMUNE DI SESTO CALENDE
Ufficio Protocollo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0017158/2021 del 22/07/2021

Firmatario: MARCO MOMBELLI

fine di valutare le emissioni di rumore, prodotte dalle attività future (destinazione commerciale ricettiva) e da eventuali impianti di raffrescamento, nell'ambiente esterno. In tema di requisiti acustici passivi degli edifici, si ricorda che per le nuove edificazioni residenziali, commerciali, terziarie, ricettive (es. alberghi, pensioni, ecc.), di cura (ospedali, ospizi, ecc.), scolastiche, ricreative e di culto valgono i disposti dettati dall'art. 7 della L.R. 13/01, così come modificato ed integrato dall'art. 22, comma 1, lett. a), della L.R. 11/20, il quale prevede (comma 2°) che "I progetti relativi a nuove costruzioni devono essere corredati da valutazione e dichiarazione da parte di tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti acustici di cui al comma 1" (DPCM 05.12.1997)".

Dovranno essere garantiti gli allacci alle reti dei sottoservizi in particolare dovranno essere verificate la disponibilità idrica e la capacità di smaltimento dei reflui, sia a livello locale con la caratterizzazione delle tubature del servizio idrico integrato, che a livello comunale di capacità adduttiva della risorsa, che sovralocale con il gestore dell'impianto di recapito dei reflui.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento
Responsabile dell'U.O.S. Agenti Fisici e Valutazioni Ambientali
Marco Mombelli

E
COMUNE DI SESTO CALENDE
Ufficio Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0017158/2021 del 22/07/2021
Firmatario: MARCO MOMBELLI

Responsabile dell'istruttoria: Arianna Castiglioni

Visto: Il Direttore del Dipartimento, Adriano Cati